



■ Après un séminaire de «La Foncière»

La mobilité, clef d'un urbanisme bien conçu?

Une table ronde organisée par le Fonds immobilier «La Foncière» a abordé le problème toujours plus lourd de l'engorgement des centres urbains. Sans même évoquer la Traversée du lac plébiscitée par les Genevois le 5 juin, des solutions existent, avec les nouvelles technologies et dans une meilleure utilisation des infrastructures.

La mobilité est considérée comme l'un des principaux facteurs de la transformation urbaine. Le thème est à la mode et le directeur général de «La Foncière», Arnaud de Jamblinne, avait de bonnes raisons d'en faire l'objet de sa traditionnelle table ronde organisée à l'Hôtel Beau-Rivage, à Genève. L'environnement dans lequel sont situés ses immeubles est fondamental, surtout pour un Fonds qui consacre l'essentiel de ses investissements à leur entretien et à leur mise en valeur. De fait, les trois quarts de ceux-ci se trouvent dans les agglomérations de Genève et de Lausanne, où les problèmes de la mobilité se posent avec une acuité toute particulière.

Avant même les impôts

Dans son édition de printemps 2016 d'«Immo Monitoring», le cabinet de conseil en immobilier Wüest & Partner a très bien cadré l'enjeu, qui concerne aussi bien les investisseurs

que le grand public. Selon une enquête menée l'an dernier par «Baromètre Immobilier», la mobilité est devenue un des principaux critères, en Suisse, pour qui cherche un nouveau logement à louer ou à acheter. Une bonne connexion du logement aux transports, ainsi que le temps de trajet entre le domicile et le lieu de travail sont jugés plus importants que d'autres critères comme la proximité des commerces et des espaces de détente, ou encore le bruit environnant.

L'étude de Wüest & Partner ajoute que ces critères sont nettement plus importants pour le locataire que pour la personne à la recherche d'un logement en propriété. Dans ce cas-ci, c'est plutôt l'accessibilité en transport individuel qui s'avère importante. Elle passe même avant le taux d'imposition. Pour le bureau d'experts genevois, ces facteurs d'emplacement en lien avec la mobilité représentent des forces capables de faire pression sur les prix.

L'exemple d'Uber

Avec une belle unanimité, les intervenants à cette table ronde de «La Foncière» ont plaidé pour une meilleure utilisation des infrastructures existantes, qu'elles soient publiques (chemins de fer,

métros, bus, etc.) ou privées, afin de rendre la mobilité plus attractive et plus efficace. Le directeur général d'Uber Suisse romande, Steve Salom, ne se prive pas de dénoncer «le corporatisme et la

régulation obsolète» derrière lesquelles s'abriteraient selon lui les sociétés de taxis, à Genève en particulier, pour faire obstacle à l'expansion d'un sérieux concurrent. «Où que l'on soit à New York, on dispose d'une voiture moins de deux minutes après avoir cliqué sur son smartphone», affirme Steve Salom, qui dit pouvoir déjà disposer à Genève de 100 000 usagers, dont la moitié réguliers; le potentiel de développement de la société est appréciable, avec la perspective de l'introduction d'«Uberpool», qui consiste à partager les courses

Tout l'Emploi

Tout l'Immobilier
1227 Carouge GE
022/ 307 02 27
www.toutimmo.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 168'818
Parution: 50x/année



LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 6
Surface: 73'262 mm²



► Arnaud de Jamblin.



► Patrice Bezos.



► Steve Salom.

entre plusieurs clients, au gré de leurs appels, ce qui permettra de répartir le prix de la course entre plusieurs usagers. Ce système fait déjà un tabac à San Francisco, mais il faudra probablement attendre l'entrée en vigueur d'une nouvelle loi, actuellement en projet, pour qu'il fasse son apparition à Genève.

En attendant la disruption

Le talentueux architecte et urbaniste Patrice Bezos se réfère lui aussi à l'étude de Wüest & Partner pour relever qu'un tiers des Suisses sont des pendulaires qui travaillent en dehors de leur lieu de résidence. Une proportion qui ne va pas diminuer, ces prochaines années en tous cas, et qui lui permet d'affirmer que la mobilité va au devant, non pas d'une révolution, mais tout bonnement d'une disruption, un vocable utilisé surtout en physique nucléaire et qui signifie l'apparition brutale d'instabilité. Les moyens pour y faire face existent pourtant. Ce sont les nouvelles technologies qui permettent d'optimiser les transports. Elles favoriseront l'apparition de la *smart city*, la ville intelligente qui donnera à tous les usagers mobiles les indications qui leur sont nécessaires pour se déplacer avec le plus de commodité souhaitable. Les véhicules autonomes permettront de

mieux utiliser les infrastructures déjà en place et de générer une grande fluidité du trafic. Un renforcement des transports publics, parallèlement au développement de l'offre privée, est indispensable car tous deux sont et seront toujours complémentaires. Et pourquoi pas la traversée des villes en téléphérique, une solution que n'exclut pas l'urbaniste, en particulier dans une ville bâtie sur des pentes comme Lausanne. La mobilité est l'élément majeur de la densification des zones bâties et celle-ci prend tout son sens autour des gares, car elle peut être réalisée sans l'apparition de véhicules privés supplémentaires. ■

Etienne Oppliger

Tout l'Emploi

Tout l'Immobilier
1227 Carouge GE
022/ 307 02 27
www.toutimmo.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Presse journ./hebd.
Tirage: 168'818
Parution: 50x/année




LA FONCIÈRE

N° de thème: 229.007
N° d'abonnement: 229007
Page: 6
Surface: 73'262 mm²

Un bulletin conjoncturel optimiste



Economiste en chef à la Banque cantonale de Genève, Valérie Lemaigre (photo) a dressé un tableau positif de la conjoncture économique de la Suisse à l'occasion de la table ronde de «La Foncière». Les taux de change se sont stabilisés et la politique monétaire de la grande majorité des banques centrales, dont la BNS, se fait plus discrète. Ce retour à une certaine stabilité, qui est cruciale pour l'économie suisse, s'accompagne d'une reprise des exportations et avec

elle des investissements des entreprises. Le pouvoir d'achat des consommateurs, et par conséquent le climat de consommation, demeurent soutenus. On peut donc se montrer raisonnablement optimiste pour les années 2016-2017.

L'économie genevoise, quant à elle, est marquée par une stabilisation des exportations, qui ont probablement atteint leur plancher, avec çà et là des signes de reprise. En ce qui concerne l'emploi, les chefs d'entreprise manifestent un sentiment plus positif et il en va de même avec le climat de la consommation. A propos du secteur immobilier, l'économiste en chef de la BCGE constate que le résidentiel résiste bien aux humeurs de la conjoncture, aussi bien dans les prix que dans les volumes du marché, que le commercial connaît une situation disparate selon les emplacements, avec une belle résistance des bureaux, et que d'une façon générale les taux de vacance sont faibles et les revenus immobiliers soutenus, parmi les plus élevés de Suisse.