

INTERVIEW



Avec un taux de vacance à 0,45 % pour 2016, le marché genevois enregistre une légère détente comme le constate Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève.

Parallèlement, une très forte demande pour la PPE, notamment en zone de développement, est à noter.

Le marché genevois en pleine évolution

Pouvez-vous vous présenter en quelques mots ?

Je suis un Genevois de 36 ans, avec des origines italiennes et sud-américaines, marié et père d'un petit Arthur qui a maintenant 2 ans. Même si j'ai eu la chance de pouvoir beaucoup voyager, j'ai effectué toute ma scolarité à Genève. Je suis titulaire d'un master en gestion d'entreprise HEC et du brevet d'avocat.

En 2013, j'ai accédé à la fonction de secrétaire général de l'USPI Genève. Ma mission consiste à faire vivre l'association et représenter haut et fort la voix des professionnels de l'immobilier de notre canton.

Qu'est-ce que l'USPI Genève ?

L'USPI Genève est l'association professionnelle des régies et courtiers immobiliers du canton qui sert de trait d'union entre les professionnels de l'immobilier, les autorités, et le grand public. Son origine remonte à 1879 déjà, sous le nom de la Société des régisseurs. Elle fédère à ce jour une quarantaine de membres, et a une place très importante dans le paysage genevois puisque ses membres représentent plus de 1500 collaborateurs, 3600 concierges, environ 160000 biens sous gestion, soit près de 70 % du parc locatif du Canton.

Les régies membres de notre association doivent remplir des exigences strictes, avec un contrôle annuel afin de donner toutes les garanties d'un professionnalisme irréprochable auprès de nos clients. Le Label Qualité comprend notamment un système de contrôle annuel des états financiers des membres de façon à s'assurer de leur bonne santé financière, ainsi que l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle. Le Code de déontologie des professions immobilières doit également être respecté par l'ensemble des membres et leurs collaborateurs.

Divers labels existent comme le *Label vert* pour la garantie d'une gestion durable et économe en énergie du parc immobilier, le *Label formation* qui promeut la formation des collaborateurs de manière à garantir un haut niveau de connaissances et de professionnalisme, et enfin le *Label courtier* qui constitue la

marque de reconnaissance des courtiers professionnels de l'USPI Genève.

On parle de plus en plus de détente sur le marché immobilier. Comment analysez-vous la situation ?

Le marché genevois est en pleine évolution. Pour le locatif, nous avons connu une période de pénurie sévère, avec un pic en 2006 et un taux de vacance historiquement bas à 0,15%. Nous connaissons actuellement une détente puisque le taux est remonté en 2016 à 0,45%. Ce n'est pas suffisant, mais cela indique que l'on va dans la bonne direction, avec une production de logements qui s'accroît d'année en année. Il faut poursuivre dans cette voie, car seule l'augmentation de l'offre permettra de résorber efficacement cette pénurie. Pour rappel, lors de la crise immobilière des années 90, le taux de vacance a grimpé jusqu'à 1,66%. Certains propriétaires proposaient jusqu'à 6 mois de loyer gratuit à la conclusion d'un bail et une cuisine toute équipée ! Concernant la propriété, que ce soit des villas ou des appartements en propriété par étage, dites PPE, le marché n'est pas si différent, mais le tassement des prix se fait principalement pour les objets de luxe qui ont diminué d'environ 25%.

Quels sont les objets recherchés et qui sont les acheteurs potentiels ?

Nous constatons aujourd'hui une très forte demande pour la PPE, notamment



en zone de développement où les prix sont contrôlés. Dans certains projets, il y a plus de 10 candidats pour un seul appartement mis en vente. Ce n'est pas étonnant, avec les taux hypothécaires historiquement bas, et le 2^e pilier qui ne cesse de se dégrader, les jeunes familles veulent se constituer un avoir vieillesse. Et quoi de plus sûr que la pierre ! Personne ne vit dans son portefeuille d'actions, aussi attrayant soit-il. Il est toutefois primordial d'augmenter cette offre en accélérant et simplifiant les procédures de construction. Il n'est pas juste que tout le monde ne puisse pas en profiter, sachant qu'un propriétaire payera en charge hypothécaire, frais et amortissement, moins cher que s'il était locataire. C'est aux autorités publiques cantonales de se saisir de ce problème et de remédier à la situation.

Quels sont les principaux défis à relever pour les professionnels de l'immobilier ?

Comme dans de nombreux domaines, l'immobilier fait face à la transition numérique. Les nouvelles attentes des locataires font que le travail de gérance évolue, avec la mise en place de plateformes de gestion qui peuvent être utilisées pour les diverses demandes d'intervention. Le travail

de commercialisation a également évolué avec désormais la possibilité de visualiser des biens immobiliers grâce à des visites virtuelles en 3 dimensions. C'est époustouflant ce que l'on arrive à faire et dans les cas de ventes sur plan, cela permet réellement au futur acquéreur de se projeter. Tous ces nouveaux projets requièrent des investissements de départ, mais l'accueil du public est bon, même si cela ne remplacera jamais un bon régisseur expérimenté. Je dirais que c'est plutôt complémentaire.

Vous êtes candidat à la candidature au Grand Conseil sur la liste PDC. Quelles sont les raisons de votre engagement ?

J'ai pris conscience par le biais de mes fonctions au sein de l'USPI de la difficulté que rencontrent les classes moyennes pour se loger. Je souhaite une politique du logement qui mette la priorité sur la classe moyenne qui travaille avec des logements non subventionnés à prix contrôlé ainsi que des PPE également à prix contrôlé. Aujourd'hui, notre politique a trop tendance à se focaliser sur le logement subventionné, même s'il est indispensable. Il est aussi primordial d'augmenter la production de logements en accélérant les procédures et en densifiant intelligemment en soignant les espaces verts entre les immeubles.

