

**Zeitschrift:** Revue économique et sociale : bulletin de la Société d'Etudes Economiques et Sociales

**Herausgeber:** Société d'Etudes Economiques et Sociales

**Band:** 69 (2011)

**Heft:** 4: Quelles ambitions pour la Genève immobilière? ; Les fonctions du tiers (suite)

**Artikel:** Immobilier, le jeu collectif bride-t-il les avancées urbanistiques?

**Autor:** Vos Vuadens, Hélène de

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-283637>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 28.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# IMMOBILIER, LE JEU COLLECTIF BRIDE-T-IL LES AVANCÉES URBANISTIQUES?

HÉLÈNE DE VOS VUADENS

*Directrice adjointe, responsable de la Communication et des relations investisseurs  
Hélène. de.vos.vuadens@bcge.ch*

La deuxième moitié du XXe siècle a vu émerger, dans les pays industrialisés, une problématique aujourd'hui incontournable de la sphère privée et professionnelle du citoyen, celle de l'immobilier. Fréquemment associée à des périodes dites de « crise » ou de « bulle spéculative », elle a pourtant toujours existé en parallèle du développement de groupes organisés. De tout temps, l'homme a cherché à couvrir l'un de ses besoins élémentaires fondamentaux, en convoitant un abri à proximité de terres fertiles ou de carrefours de développement. L'être humain est ainsi fait qu'il cherche en général la stabilité. L'étymologie latine du terme « immobilier » atteste d'ailleurs parfaitement de son désir de ne pas être mu, ni esclave d'une mobilité non désirée. Seulement depuis quelques années, immobilier ne rime pas toujours avec stabilité. On lui voue, en métropole, tous les maux du monde et l'on peut s'interroger à raison sur ce mal nécessaire des temps modernes.

L'immobilier est aujourd'hui totalement imbriqué dans de nombreux cercles qui ne lui sont pas propres, mais sans lesquels il ne peut exister, ni se développer: politique, économique, industriel, territorial, etc. Point d'achoppement de l'ère industrialisée, il ne peut évoluer sans une interaction constante entre les différents acteurs du domaine de la construction, de l'urbanisme, de l'architecture, de la finance, des instances étatiques, pour ne citer qu'eux. La démarche immobilière est profondément liée au développement urbain, lui-même dépendant d'enjeux humains, démographiques, topographiques, politiques, économiques et de mobilité. Toutes les mégalofoles, en particulier, celles se trouvant aux confins de frontières géographiques et nationales, doivent repenser leurs agglomérations comme leurs périphéries, puisqu'elles représentent des bassins d'emplois, des axes de coopération transfrontaliers extrêmement puissants. Comment dès lors aménager un territoire, dont on ne sait comment il va évoluer dans les 30 prochaines années? L'anticipation des mouvements de population devrait précéder toute forme et stratégie d'urbanisation future. Mais pas seulement, car il s'agit également de projeter l'art et la manière de vivre des générations futures. C'est pourquoi, il n'est pas rare, et il est même courant, de faire face à des logements qui ne répondent pas aux besoins des habitants contemporains, les plans d'aménagement du territoire ayant été avalisés par les autorités compétentes plus de vingt ans plus tôt. Comment, dès lors, ne pas s'inscrire en marge ou en contradiction avec les nécessités d'un monde qui a véritablement changé en l'espace de plusieurs générations?

Les procédures d'aménagement du territoire sont hélas lourdes et lentes rendant les projets urbains fragiles et souvent peu adaptés aux exigences à venir. C'est précisément en cela que l'immobilier devrait être un jeu collectif, une action commune permettant d'identifier les tendances et développements futurs. L'acte immobilier doit répondre à une vision politique, économique et sociétale clairement concertée de ses représentants pour assurer la pérennité toute relative de ses ouvrages.

Cependant, et d'un point de vue réaliste, peut-on réellement prétendre à cette cohésion préalable? L'appareillage étatique et législatif est complexe, les intérêts privés et publics pesants. Alors, faut-il envisager une libéralisation du marché immobilier? Si tel est le cas, ne risque-t-on pas de mettre en péril la cohésion sociale, du fait d'une trop forte individualisation, polarisation et politisation des intérêts? L'argent, nerf de la guerre, et les estimations spéculatives, ne pousseraient probablement pas les acteurs du marché à adopter des comportements empreints de bienveillance pour la collectivité.

A ce titre, le consensus entre les diverses instances impliquées dans les projets immobiliers, bien que lent à émerger, assure une certaine pesée des intérêts généraux.

A ce jour, seize plans stratégiques de développement sont à l'étude dans le canton de Genève. L'enjeu d'un nouveau plan directeur cantonal est tel qu'il occupe le devant de la scène à tous les niveaux. A l'heure de la mise à l'enquête de ce nouveau plan, de nombreux propriétaires de biens, sis en zones de développement, craignent d'être déclassés et de voir l'Etat préempter leurs terres à des conditions financières défavorables. Parallèlement à cela, des milliers de locataires cherchent à investir un logement à des tarifs et à des conditions acceptables. Tandis que d'autres répugnent à voir le béton envahir nature et espaces verts, valorisant jusqu'alors un cadre de vie régional appréciable. Cependant, il paraît difficile d'éviter que la Genève internationale et l'axe franco-genevo-valdois ne s'étendent, tandis que le pôle économique, le bassin des emplois et le franc suisse se renforcent au milieu d'une Europe malmenée par des crises répétées de la dette souveraine de certains pays. Ce n'est pas le seul fait de la capitale romande, mais de bien des villes transfrontalières à l'état de santé florissant. Les pendulaires affluent, les nouveaux immigrés économiques aussi et les logements deviennent une denrée rare. Qui dit rare, dit cher. C'est la loi intransigeante de l'offre et la demande. Du coup, les loyers explosent, l'achat de biens immobiliers devient une vraie gageure, surtout pour les citoyens du cru. C'est là que surgit le spectre d'une bulle spéculative. Mais, peut-on véritablement parler de bulle immobilière en Suisse à l'heure actuelle? Selon de nombreux analystes, il s'agit tout au plus d'une fièvre, d'une flambée des prix ou d'une spéculation sur les biens immobiliers, probablement accentuée par les fortes turbulences enregistrées sur les marchés boursiers ces dernières années. Le bon vieil investissement dans les valeurs refuge que sont la pierre ou les métaux précieux refait toujours surface lors de tempêtes financières. Il est communément considéré comme un gage de protection contre la dépréciation monétaire, offrant, qui plus est, des perspectives de rentabilité. Mais, comme pour tous les différents types de bulles spéculatives, l'existence d'une bulle immobilière n'est connue de manière certaine qu'a posteriori, après son éclatement.

Identifier une bulle immobilière n'est pas chose aisée et de multiples économistes ont développé des indicateurs financiers ou économiques visant à estimer si le bien immobilier est surévalué ou non. En comparant les niveaux actuels de ces indices à ceux des valeurs passées ayant conduit à un krach, on pourrait évaluer de manière rationnelle la corrélation entre

les prix pratiqués et la valeur intrinsèque des biens immobiliers d'une région particulière. Généralement, ces indicateurs tiennent compte de la valeur du bien et de la dette financière publique. Les indices liés à la valeur permettent d'indiquer la cherté des biens immobiliers en regard de ce que les acheteurs peuvent payer tandis que ceux qui se basent sur la dette mesurent l'évolution du niveau d'endettement des ménages suite à l'achat (il permet également de mesurer l'exposition crédit accumulée par les banques).

Il faut savoir toutefois qu'une bulle immobilière n'est pas toujours corrélée avec les indicateurs de croissance économique ou d'augmentation du niveau de vie des habitants. C'était le cas notamment de la France dans les années 1980 et du Japon en 1990, par exemple. Le déclenchement d'une crise immobilière peut être complexe et inattendu. C'était précisément le cas de la crise des subprimes, qui a dévasté les Etats-Unis en 2007. Elle a ébranlé le secteur des prêts hypothécaires à risque, généré une méfiance envers les créances titrisées comprenant une part de ces crédits et mis en faillite quelques gros établissements du secteur de la bancassurance. Ceci a eu pour effet de précipiter la bourse dans le krach de l'automne 2008 et d'aboutir à une crise financière entraînant une récession sur le plan mondial.

Sans entrer dans des scénarios au spectre dramatique, on peut observer que le tissu immobilier connaît des phases cycliques d'expansion et de contraction. Ainsi, on a pu assister en région lémanique à un phénomène de recentrage et d'étalement urbain, ces 30 dernières années. Au début des années 1990, la crise immobilière a fait grimper les taux d'intérêts et les taux de logements vacants. Les nouveaux propriétaires ont dû supporter des charges en augmentation croissante par rapport à celles des locataires. Les propriétaires ont vendu à perte dans la périphérie urbaine, les loyers à la baisse n'incitant pas à l'étalement urbain. Au milieu des années 1990, les demandes d'achat pour les appartements en PPE au détriment des appartements en location se sont alourdies, en particulier dans l'habitat groupé de classe moyenne (villa jumelle, contiguë, mitoyenne) et autour de l'Arc lémanique. Cette urbanisation rapide et à basse densité a eu lieu via le Plan de Quartier (PQ) ou le Plan Partiel d'Affectation (PPA) et a contribué à un développement étalé voire, pour certains quartiers, sans liaison organique avec le centre ville (sur le plan des infrastructures).

Fort des expériences passées, des observations constantes de l'environnement macro-économique et financier, des visions politiques, de l'évolution du cadre réglementaire, nous devons nous résoudre au fait que nous ne détenons aucune garantie aujourd'hui de la non-résurgence d'une bulle immobilière.

Quoiqu'il en soit et pour prévenir les maux indirects d'une spéculation outrancière, il apparaît crucial de préparer les villes et les régions, dont l'essor économique augmente, aux flux migratoires et de sédentarisation.

A ce titre, l'urbanisation est un enjeu collectif dont la criticité n'est plus à démontrer. Pour être pensée et développée durablement, elle ne peut faire l'économie de la consultation de l'ensemble des acteurs impliqués dans le processus en préservant les intérêts privés et publics. Hors d'un contexte post-traumatique (guerre, tremblement de terre, etc.), il représente un long cheminement qui ne peut aboutir au succès que par la voie du consensus et de la pesée objective des intérêts de tous. C'est à ce prix que les générations futures pourront vivre en harmonie. La cité de l'avenir doit répondre au modèle d'intégration pour se différencier de bien de ses consœurs et assurer son attractivité à long terme.

*Hélène De Vos Vuadens*

Responsable de la communication de la BCGE depuis le 1er juillet 2011, Hélène De Vos Vuadens était auparavant responsable de la Communication interne du groupe Pictet à Genève. Disposant d'une expérience confirmée dans le domaine de la communication, elle a occupé diverses responsabilités au niveau financier institutionnel auprès de La Bourse de Genève, puis de la Bourse Suisse, en qualité de chargée de relations publiques. Elle a également travaillé en agence de communication et en journalisme, radiophonique. Mme De Vos Vuadens est titulaire d'une Maîtrise de Communication et d'un Brevet Fédéral de Relations Publiques obtenus auprès de l'Université de Grenoble et de l'Institut Suisse des Relations Publiques.