

# IL FAUT DENSIFIER DAVANTAGE!

RENCONTRE

EN QUELQUES ANNÉES À PEINE, ABDALLAH CHATILA, FILS DU JOAILLIER ELIE CHATILA, EST DEvenu UN ACTEUR MAJEUR DU MARCHÉ IMMOBILIER GENEVOIS. EN TANT QUE CEO DE RACHAYA HOLDING, QUI REGROUPE DIVERSES PARTICIPATIONS, NOTAMMENT DANS LA RÉGIE IMMOBILIÈRE (CGI IMMOBILIER SA) ET LE COURTAGE IMMOBILIER HAUT DE GAMME (JOHN TAYLOR), IL MULTIPLIE LES PROJETS TOUT EN PORTANT UN REGARD AIGU SUR L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ.

## Agefi immo: Comment êtes-vous passé de la joaillerie à l'immobilier?

**Abdallah Chatila:** J'aime mener en parallèle plusieurs activités différentes. Déjà, lorsque je travaillais dans l'entreprise familiale, j'étais actif dans la restauration, l'horlogerie, l'art et la finance. J'ai même créé un fonds d'investissement dans le diamant.

Mon implication dans l'immobilier tient un peu du hasard. A l'époque, je jouais au tennis au club de Bois-Carré, à Veyrier. Un jour, j'y étais avec un ami, et il n'y avait personne d'autre que nous dans le club. Je me suis dit: Pourquoi ne pas construire des logements ici?

J'ai appelé un ami architecte et je me suis renseigné sur la faisabilité du projet. Ce fut le début de mon engagement dans l'immobilier, après avoir construit 48 logements sur place.

## AI: Comment analysez-vous le marché genevois?

**AC:** Sa situation est largement due à un problème politique. Il y a une réelle volonté de construire des logements, mais celle-ci se heurte ensuite aux divergences des communes, du Canton, de l'Asloca, de l'Association des promoteurs-constructeurs genevois ou de la Chambre immobilière genevoise...

Chacun fait du lobbying en utilisant les moyens à sa disposition et bloque toute construction. Je constate que trop de démocratie tue la démocratie. Je regrette qu'Antonio Hodgers, le conseiller d'État responsable du dossier, ne puisse pas imposer une politique.

L'autre grand problème du marché réside dans les taux négatifs. Aujourd'hui, il est plus coûteux d'emprunter que lorsque les taux n'étaient pas négatifs. Malgré les liquidités, les banques ne prêtent pas. Par exemple, pour acquérir un 5 pièces de 1'300'000.- francs, une famille doit disposer de 210'000.- francs de revenu annuel ainsi que de 130'000.- francs de 2<sup>e</sup> pilier et 180'000.- francs de cash pour que le financement soit accepté, alors qu'un salaire de 150'000.- francs devrait suffire à couvrir le coût réel.

Mais le plus dangereux est la réévaluation des biens hypothécaires que les banques commencent à mener. Au cours du mois dernier, sept personnes m'ont contacté pour vendre leur bien. La banque leur a demandé de réinjecter des fonds propres afin de combler la différence survenue entre la situation d'il y a deux ans et celle d'aujourd'hui, et le cas se présente alors même que les débiteurs ne sont pas en défaut de payer les échéances hypothécaires. Dans ces conditions, de plus en plus de propriétaires vont être obligés de vendre, entraînant ainsi une offre supplémentaire sur le marché et une baisse des prix.

## AI: Quelle est votre vision du développement immobilier de Genève?

**AC:** Elle est très pragmatique. Il faut arrêter la sous-construction. On dispose de terrains à proximité du centre-ville, bien desservis par les transports publics, sur lesquels il est possible de densifier davantage que ce qui se fait actuellement,



Abdallah Chatila - CEO de Rachaya Holding, propriétaire et administrateur de Vertical Holding.

sans pour autant tomber dans des barres d'immeubles. Je pense, par exemple, au projet de La Tulette où la densité est de 0,8 alors qu'il était tout à fait possible de la monter à 1,5. Au centre-ville, il faut arrêter les immeubles de quatre étages pour passer à dix étages. Il est plus important de densifier les parcelles déjà déclassées que d'essayer d'en déclasser de nouvelles. Les projets mettent quinze ans à aboutir lorsqu'on déclasser.

## AI: La résistance de la population vient en partie de sa crainte de voir surgir de grandes barres d'immeubles. Sur ce point, n'y a-t-il pas un effort de communication à faire de la part des milieux immobiliers?

**AC:** Le conseiller d'État François Longchamp voulait justement éviter ces grands ensembles, ce qui est tout à fait possible en demandant aux architectes une mixité dans les immeubles. Mais la principale difficulté réside dans la peur qu'ont les communes de voir une augmentation brutale de leur population alors qu'elles n'ont pas forcément l'argent pour assurer les infrastructures qui en découlent. Il faudrait réfléchir à la création d'une caisse cantonale pour que les communes soient soutenues financièrement lorsqu'elles acceptent de construire plus.

A toutes ces difficultés s'ajoute l'égoïsme habituel: on veut des logements, mais

pas chez soi! Avec cette attitude les recours s'enchaînent et les procédures pour construire deviennent de plus en plus longues et coûteuses. A moyen terme, les acteurs locaux de l'immobilier ne pourront plus supporter ces contraintes auxquelles s'ajoutent les règles de la LDTR ainsi qu'un climat économique maussade et un marché de vente difficile. Ne resteront alors plus que les sociétés d'assurance ou caisses de pension suisses alémaniques pour prendre des risques, ce qui, en plus de ne pas profiter au marché local de l'immobilier, ne sera pas en adéquation avec les besoins des acquéreurs. La classe moyenne a besoin qu'on lui offre des biens adaptés, c'est-à-dire plus petits et moins chers, et l'Office du logement ne devrait encourager que ce type de projet dans les zones de développement.

Actuellement, je travaille sur un projet où les logements ont été adaptés aux véritables besoins, c'est-à-dire 80 à 110 m<sup>2</sup>, trois chambres à coucher, deux salles de bains, un balcon – et non plus une terrasse – et un seul parking pour un prix en dessous d'un million de francs.

## AI: Que pensez-vous de la récente acceptation par le peuple de la transformation de bureaux innocupés en logements?

**AC:** Tout ce qui permet davantage de liberté est bénéfique. Le problème ne sera pas résolu uniquement de cette manière, mais les quelques milliers de m<sup>2</sup> qui seront transformés donneront du travail aux entreprises, contribueront aux impôts et permettront de créer des logements. C'est très positif!

Propos recueillis par Virginia Aubert