

## Edition

# NOUVEAUTÉS LITTÉRAIRES

Martin Hoesli vient de publier une nouvelle édition de son premier ouvrage consacré à l'investissement immobilier. Tandis que Lorenzo Pedrazzini a édité une sélection de ses chroniques immobilières.



«**Q**uinze ans après la parution de mon premier ouvrage consacré à l'investissement immobilier («Investissement immobilier et diversification de portefeuille», 1993, Economica), mon souhait était de réécrire un manuel sur cette importante thématique. Ce livre a été publié en 2008. Les marchés immobiliers sont en constante évolution. Ainsi, ils ont été fortement perturbés par la crise des années 2007 à 2009 dont les effets ont été pris en compte dans la deuxième édition. La période 2010 à 2017 a été clémente, avec souvent de fortes hausses des valeurs immobilières. Cette évolution ainsi que ses conséquences ont été inté-

grées dans la troisième édition. Enfin, la présente édition incorpore les évolutions des années 2018 à 2020, en particulier les effets de la crise de la Covid-19 sur les marchés de l'immobilier», écrit le professeur Martin Hoesli dans l'avant-propos de la réédition de son ouvrage «Investissement Immobilier» (2021, Economica). Ce professeur de gestion financière de l'immobilier aux Universités de Genève et d'Aberdeen est une sommité mondiale. Il est également professeur invité dans plusieurs universités européennes, notamment à l'Université Paris I Panthéon-Sorbonne et à Financia Business School. Sans vouloir chercher à synthétiser cet ouvrage de 200 pages, relevons qu'au

chapitre 3 (Rentabilité et risque d'un investissement immobilier), l'auteur écrit ceci: «L'immobilier est caractérisé par des cycles relativement longs. Des longues périodes de baisses succèdent à des périodes de hausses continues de prix sur le marché. (...) Certains secteurs ont aussi souffert des incertitudes liées à la pandémie de la Covid-19. Les prix des commerces au Royaume-Uni ont ainsi baissé de 17% en 2020, alors que ceux des hôtels ont diminué de 12%.» Et Martin Hoesli d'indiquer encore ceci: «Le risque sanitaire, quant à lui, devrait pouvoir être réduit en investissant dans différents secteurs, étant donné les effets contrastés d'une pandémie sur ceux-ci. Une diversifi-

## PRÉEMPTION COMMUNALE: LE PS DE LANCY RÉAGIT

Cet article fait suite à l'interview de Romain Lavizzari paru dans notre édition du 8 novembre 2021.

**L**es auteurs des textes en faveur de l'usage du droit de préemption communal, votés par les Conseils municipaux de Lancy et d'Onex en octobre 2021, partent d'un constat: le droit de préemption n'a été quasiment pas exercé ces cinq dernières années par ces communes. Les acquisitions de gré à gré sont également rares, car dans les faits, même en zone de développement, les communes ne peuvent bien souvent s'aligner aux prix du marché, proposés aux propriétaires par les promoteurs privés, parfois après de longues négociations menées par les communes. Or, les collectivités publiques sont des

acteurs incontournables du développement, car elles portent et défendent notamment les déclassements, et réalisent ainsi un travail de conviction indispensable aux promoteurs pour réaliser leurs projets.

Il s'agit ainsi ici de rappeler le lien de confiance qui doit unir les acteurs du développement. La préemption est un droit légal, inscrit au registre foncier des parcelles concernées. Plutôt qu'une concurrence déloyale, il est plutôt l'outil qui doit permettre aux communes de choisir au cas par cas de participer activement au développement d'un projet, et de financer ainsi les équipements publics indis-

pensables aux habitants et pour la vie du quartier (écoles, crèches, maisons de quartier, etc.), sans lesquels aucun projet immobilier ne serait possible.

Enfin, il est faux d'affirmer que mener une telle politique entraînerait une pression sur les budgets et la fiscalité des communes: l'acquisition foncière permet aux communes de valoriser ces actifs par la création de logement, et génère ainsi de revenus importants au patrimoine financier, permettant ainsi d'assurer les services à la population sur le long terme.

**Nicolas Clémence,**  
chef du groupe socialiste  
au Conseil municipal de Lancy



*Chez Lorenzo Pedrazzini, «le ton est à la désinvolture, mais jamais méprisant»*

**François Schaller dans la préface**

cation géographique peut également être utile, dans la mesure où la crise sanitaire ne serait pas mondiale.»

**Chroniques impertinentes**

Edité voici déjà quelques mois, «Etat des lieux; Polémiques immobilières; chroniques 2005-2020» est une sélection de

35 articles publiés dans divers médias par Lorenzo Pedrazzini. Comme l'écrit le journaliste François Schaller dans sa préface: «Pedrazzini sur l'immobilier, c'est en réalité tout le contraire d'une vulgarisation polie en mode divertissement. Plutôt de l'immobilier à l'épreuve des clichés, du chaos, du doute, de l'absurde... Les pré-

tendus petits écarts peuvent y prendre de franches allures déboîtées, en quête parfois de radicalité méthodologique.» Comme il le rappelle, Lorenzo Pedrazzini cultive l'autodérision. «Le ton est à la désinvolture, mais jamais méprisant.» Enfin, comme le dit le fondateur de Colliers Int. Suisse et d'AMI Int. Suisse, «j'ai retenu 35 articles, ici classés sous 21 rubriques et chaque fois précédés d'un commentaire qui n'est pas forcément complaisant. Il m'arrive très souvent de changer d'avis.» Sa force? Son regard critique et décalé. Jugez-en la conclusion de son avant-propos. En 2009, il écrivait ceci dans un article: «...quitte à imaginer une situation monétaire farfelue où les taux d'intérêt tomberaient sous zéro (...). Pourquoi pas! Mais qui investirait dans ces circonstances, et surtout dans l'orthodoxie financière exposée ici, peut-être à moins de 2%? Des ânes...» Et d'ajouter: «C'est la situation de 2020 et 2% de rendement relève du fantasme.» Précisons que la situation n'a guère évolué depuis. **S. G.**

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFIC**

022 308 88 00 - www.balestrafic.ch