

immocopropriété Philippe Buzzi dirige le Département Gérance de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE à Genève. Il évoque le métier d'administrateur et les particularités du marché genevois de la propriété par étage (PPE). Morceaux choisis.

immorama – Que représente à Genève le marché de la PPE par rapport à celui de la location? **Philippe Buzzi** – Comparé au logement locatif, la PPE est en pleine évolution. Le canton souffre d'un manque de logements à louer. Les ménages qui disposent d'économies espèrent trouver leur bonheur en achetant un bien. Reste un problème: comment et où construire sur un territoire aussi exigu? Mais le canton a en partie résolu le problème en créant des zones de développement dont les prix de vente sont contrôlés par l'Etat.

– **Au vu de l'augmentation des prix de ces dernières années, la classe moyenne a-t-elle encore les moyens de devenir propriétaire?** – Grâce à ces zones de développement ou d'expansion, on trouve encore du logement bon marché, à quelque 5000 francs par mètre carré, en dehors de l'hypercentre, dans la périphérie de la ville. C'est le cas des «Vergers» à Meyrin. Les prix y sont contrôlés par l'Etat. Ce qui permet d'obtenir un niveau de prix intéressant pour la plupart de nos concitoyens.

– **Qui sont les clients de PPE dans le canton de Genève?** – Ce sont des locataires qui ont fait le constat qu'ils payaient à perte un loyer pendant vingt-cinq ans et que, au vu du niveau bas des taux d'intérêt, ils pouvaient payer les mêmes montants mensuels tout en devenant propriétaires. Cependant, les futurs propriétaires doivent garder à l'esprit qu'il leur faut des fonds propres pour démarrer. Les jeunes familles, par exemple, restent exclues de ce marché car elles ne possèdent pas encore la fortune nécessaire. Les acquéreurs de biens en PPE ont plutôt entre 35 et 50 ans.

– **Y a-t-il une bulle immobilière?** – A mon avis, pour qu'il y ait bulle, il faut que les prix continuent à grimper. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. Après une hausse de 15% ces dernières années, les prix ont reculé de 5% environ et corrigent vers la normalité. D'autre part, les taux d'intérêt ne devraient pas augmenter avant deux ou trois ans. Et enfin, les banques sont prudentes. Elles estiment elles-mêmes les biens et accordent leurs hypothèques en fonction des prix estimés et non des prix de vente réels. Cette opération, répétée des milliers de fois, corrige le marché. Quant à ce qui se passera à l'avenir, nul ne peut le prédire avec certitude.

– **Quelle est la particularité de la PPE en Suisse?** – Elle y est très récente, et n'a été introduite dans le Code civil suisse qu'en 1965. Cela ne fait même pas cinquante ans! Alors, effectivement, les gens ne savent pas encore vraiment de quoi il s'agit. C'est une des raisons pour lesquelles le métier de gérant administrateur de PPE est moins exercé, et peut-être moins apprécié, chez nous qu'en France, par exemple, car jugé peu rémunérateur et trop compliqué. Cette vision n'est évidemment pas partagée par la SPG, qui gère et administre plus de deux cents immeubles en PPE.

– **Est-ce un métier difficile?** – C'est un métier qui ne s'improvise pas. Il comporte trois piliers: administratif, technique et financier. L'administrateur de PPE doit être bien pourvu en compétences et en expérience dans ces trois domaines. L'assemblée des copropriétaires est son principal interlocuteur.

– **En quoi consistent ces trois piliers?** – Pour la partie technique, il s'agit de garantir le bon fonctionnement de l'immeuble, du chauffage, de la ventilation, de l'ascenseur, par exemple. Il s'agit aussi de procéder aux réparations en fonction du degré d'urgence selon le mandat de l'assemblée générale. Quant au volet financier, il concerne l'établissement des comptes et du budget prévisionnel pour l'exercice suivant; l'administrateur doit aussi procéder au paiement des factures en les vérifiant. Et enfin, sur le plan administratif, il rédige et amende le règlement de copropriété, convoque l'assemblée générale, informe les propriétaires de tout changement.

– **Le relationnel est important aussi, non?** – Ce métier exige de la précision et de l'intégrité. L'administrateur doit gérer les biens confiés dans la préservation de ces derniers et obtenir la confiance de ses mandants. Ce qui exige de lui de l'entregent et de la diplomatie. Il doit régler les problèmes sans jamais prendre parti. Dans une copropriété, on trouve des gens forts et des gens faibles, dans leurs connaissances aussi bien que dans leur personnalité. Il s'agit de défendre les uns sans prêter les autres. C'est un véritable travail de médiateur. ■

Administrateur de PPE, un métier qui demande précision et intégrité

Par Fabienne Bogádi



Philippe Buzzi. Directeur du Département Gérance de la SPG.

immocopropriété

«La SPG gère et administre plus de deux cents immeubles en PPE.»

ImmoNews – Nouvelle newsletter SPG Environnement intitulée «Rénover pour économiser l'énergie: neuf bonnes raisons de passer à l'acte!». Pour la recevoir, écrivez à publications@spg.ch

Pour en savoir plus

SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE
Département Gérance
Propriété Par Etage (PPE)

Route de Chêne 36
CH – 1208 Genève
Tél. +41 (0)58 810 31 80

gerance@spg.ch
www.spg.ch

SPG online, la plateforme sécurisée dédiée aux propriétaires
<https://online.spg.ch/>



Propriété Par Etage

