

Ouvrez grand vos oreilles

Quel est le prix immobilier du décibel? Si vous êtes condamné à vivre fenêtres fermées parce que vous habitez le long d'une autoroute, votre loyer devrait logiquement être plus bas. L'équipe des deux professeurs Andrea Baranzini et José Ramirez de la Haute école de gestion (HEG) de Genève a analysé l'impact du bruit sur les loyers en se basant sur des données concernant 12'000 logements genevois.

Leur constat: même s'il est difficile d'évaluer une fois pour toutes l'impact du bruit, une différence de 10 décibels du niveau de bruit moyen fait baisser d'environ 2% le loyer. Si le bruit varie beaucoup, le loyer sera aussi plus faible: pour chaque augmentation de 1 décibel dans la variabilité du bruit - «pointes» de bruit - le loyer diminue en moyenne de 0,7%.

Avis aux propriétaires: il vaudrait la peine de mieux isoler les locatifs qu'ils possèdent si ces derniers sont situés sur des axes routiers ou à proximité de l'aéroport de Cointrin. Même si depuis 1987, date de l'entrée en vigueur de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, la Suisse officielle prétend lutter contre les nuisances sonores, les choses traînent.

Certes les murs anti-bruit commencent à encercler les couloirs autoroutiers, mais les Morgiens ont souffert de longues années avant de voir des parois de verres, de béton ou de bois se dresser devant leurs immeubles. Et la pose de fenêtres à isolation phonique n'est pas toujours admise comme indispensable.

LE BRUIT, C'EST AUSSI DE L'ARGENT?

Les chercheurs Andrea Baranzini, Caroline Schaerer et José Ramirez de la Haute école de gestion (HEG) de Genève se sont dès lors proposés de vérifier si le bruit ne faisait pas perdre de l'argent aux propriétaires dont

les immeubles sont exposés aux nuisances sonores dues au principalement aux transports terrestres et aériens. Grâce à l'existence de données très précises relevées par le Service cantonal de protection contre le bruit de Genève, aux chiffres sur le logement des Offices cantonal et fédéral de la statistique ainsi qu'au système d'information du territoire genevois, près de 12'000 logements ont été passés au peigne fin.

LA MESURE DU BRUIT: UN CASSE-TÊTE SCIENTIFIQUE

Voyons comment est perçu ce fameux bruit: chacun n'entend pas avec la même acuité ou n'est pas dérangé par la même intensité. C'est donc une donnée fort subjective et complexe. En effet, comme facteur environnemental variant entre le jour et la nuit, sa mesure fait l'objet de nombreuses controverses entre scientifiques.

L'équipe du professeur Baranzini a pris toutes sortes de précautions pour être sûre de ses statistiques: elle s'est basée sur la

perception du bruit directement chez les ménages, mais a aussi fait appel aux mesures scientifiques du Service cantonal de protection contre le bruit et concernant la moyenne annuelle du bruit extérieur de jour et de nuit, ainsi que la variabilité du vacarme ambiant.

Inutile d'entrer dans les détails des mesures, l'important réside dans les conclusions chiffrées: l'étude Baranzini démontre qu'une augmentation du bruit implique une baisse de loyer. Ainsi une différence de 10 décibels du niveau de bruit annuel moyen entraîne une baisse de 2% du loyer environ.

De plus, les auteurs mettent en évidence que ce n'est pas seulement le niveau du bruit moyen qui compte, mais aussi sa variabilité (les «pointes» de bruit). Chaque augmentation d'un décibel dans la variabilité du bruit diminue le loyer en moyenne de 0,7%. Qu'est-ce que cela signifie concrètement? Prenons le cas de l'appartement moyen 2005 à Genève (3½ pièces, loyer an-

nuel d'environ 14'000 francs, soit 1165 francs par mois), est exposé à un bruit moyen de 65 décibels avec une variabilité dans le bruit de 8,5 décibels.

UNE DIFFÉRENCE DE 770 FRANCS PAR ANNÉE

Si cet appartement était soumis à un niveau moyen de 75 dB(A) et à une variabilité de 13,5 dB(A), alors son loyer serait de 770 francs moins cher par année, autrement dit 65 francs par mois.

Comme il reste encore fort à faire pour isoler correctement les logements encore trop exposés aux nuisances sonores, en attendant, les oreilles des locataires souffrent et les propriétaires perdent de l'argent...

Laurent Duvanel

Source:

Cahier de recherche du Centre de recherche appliqué en gestion, HES-SO/HEG-GE bruit perçu - bruit mesuré:

http://www.hesge.ch/heg/crag/doc/pub_wp_ab_13102006.pdf
(en anglais)