

**POLLUTION** • Les nuisances sonores ont non seulement des coûts sur la santé, mais elles grèvent la valeur des logements. Selon une étude économique, la baisse d'un décibel du bruit peut augmenter la valeur du parc immobilier du canton de 50 à 75 millions de francs

# La réduction du bruit revaloriserait l'immobilier genevois jusqu'à un milliard de francs

**Florence Artigot**

Le bruit est une pollution coûteuse. Ses effets sur la santé se manifestent par des atteintes psychiques, sociales ou physiques. Mais comme toutes les nuisances, le bruit a aussi un coût financier direct. A Genève, une étude a estimé l'impact négatif sur la valeur du marché immobilier. D'après cette enquête, la réduction d'un décibel (dB (A)) accroît la valeur de l'ensemble du parc immobilier d'un montant compris

**En Suisse, le coût du bruit oscille entre 0,2% et 2%**

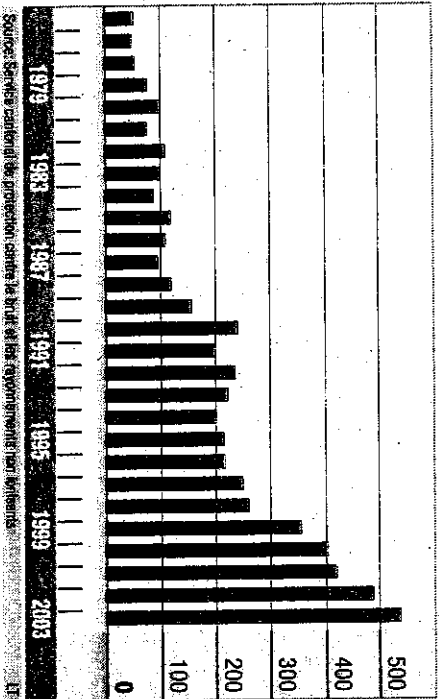
**du produit intérieur brut**

entre 50 et 75 millions de francs. «Les mesures de réduction du bruit ne comportent pas uniquement des coûts économiques, mais rapportent également des bénéfices mesurables en termes monétaires», explique Andrea Baranzini, coauteur de l'étude et professeur d'économie à la Haute école de gestion (HEG) de Genève. En réduisant la pollution sonore de 15 décibels, pollution qui est d'ailleurs produite aux trois quarts par le trafic, on arrive même à une valorisation du patrimoine immobilier du canton de Genève de près d'un milliard de francs.

Pour arriver à ces résultats, Andrea Baranzini et José Ramirez, chargé de cours à l'Université de Genève, ont dépouillé la plus importante base de données\* jamais utilisée en Suisse dans ce genre d'étude. En tout, ce ne sont pas moins de 12000 appartements qui ont été passés au peigne fin, soit un huitième du parc immobilier genevois. Des dizaines d'indicateurs comme le loyer, le nombre de pièces, la proximité du centre-ville et surtout le niveau sonore à la façade ont été compilés. Très vite, il est apparu que les appartements exposés à une pollution sonore importante avaient des loyers inférieurs aux logements plus silencieux. Ce n'est qu'en comparant des logements de même qualité que les deux chercheurs ont réussi à isoler l'impact du bruit sur le loyer, et donc sur la valeur de l'appartement.

Une chose est sûre: le bruit dérange toujours plus. A Genève, le nombre de dossiers traitant de nuisances sonores est en constante augmentation depuis vingt ans. L'ampleur de cette inquiétude est confirmée par une enquête récente sur la santé. Celle-ci révèle qu'à Genève, près de 60% des personnes se plaignent de nuisances sonores à leur domicile. Pis, 42% d'entre elles les imputent au bruit provenant de la circulation. «Permettre à la population de vivre normalement, à l'abri du bruit, sans devoir fermer les fe-

**LE BRUIT: UN SOUCI CROISSANT AUPRÈS DE LA POPULATION**  
NOMBRE DE PLANTES A GENEVE DEPUIS 1975



nêtres, telle est la volonté du législateur», précise le Service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants.

En Suisse, le coût du bruit oscille entre 0,2% et 2% du produit intérieur brut. En plus des dépenses de gestion directes, il faut compter sur les frais des mesures de lutte contre le bruit. Isoler acoustiquement un logement en remplaçant les vitres coltes en moyenne 1500 francs par fenêtre selon Michel Langon, adjoint scientifique au Service cantonal de protection contre le bruit. Le problème pour le propriétaire est qu'il ne peut reporter ce coût sur les loyers tant qu'il n'y a pas de changement de locataire. A court terme, il est donc

perdant. Mais à plus long terme, il va voir la valeur de son bien immobilier s'apprécier.

Lutter contre le bruit n'est de loin pas une sinécure. A la différence de la pollution de l'air, les émissions provenant de différentes sources ne s'accumulent pas pour former un risque environnemental global pour la population. Au contraire: ces pollutions sont très localisées et ponctuelles. Elles affectent des groupes ou des individus à des endroits bien précis. Comme le souligne l'Office fédéral de l'environnement, ces groupes ne sont pas assez puissants pour faire pression et défendre leurs intérêts auprès de la population en général. En raison du manque de

solidarité et de la possibilité d'échapper au bruit, la pollution phonique est ainsi devenue un problème social. «Cette attitude est certainement due au fait que le bruit ne constitue un problème que pour une minorité, remarque Robert Hofmann, chef de la division Acoustique et lutte contre le bruit du Laboratoire fédéral d'essai des matériaux et de recherches à Dübendorf (ZH). Ses effets sont locaux, ils ne s'accumulent pas et se dissipent sans laisser de trace. Contrairement à la qualité de l'eau potable, le bruit n'affectera jamais toute la population d'une commune ou d'une région, mais incommode uniquement la minorité qui habite le long des voies de communication.»

Ces arguments n'ont pourtant pas impressionné le parlement. Il y a trois semaines, le Conseil national a maintenu la réduction de moitié des subventions pour les mesures de protection contre le bruit et l'isolation acoustique. ■

\* L'étude a utilisé des bases de données du Service cantonal de protection contre le bruit et les rayonnements non ionisants (notamment pour le bruit), de l'Office cantonal de la statistique (statistique sur les loyers dans le canton de Genève) et des données du Système d'information du territoire genevois (SITG) (bruit, distances zones vertes, du centre, transports publics, écoles, etc.).

Le Temps

15 octobre 2003