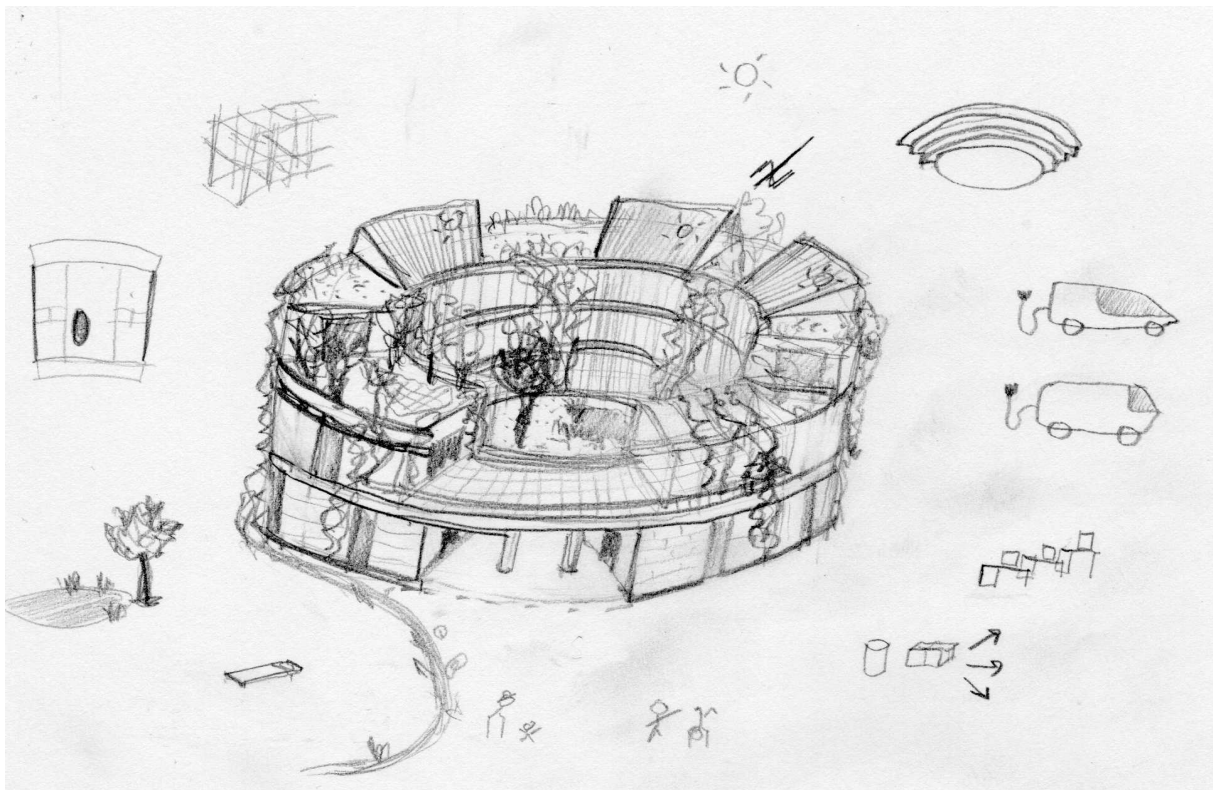




Choisir son son projet avant qu'un projet ne vous choisisse!

10 août 2010



Croquis figurant un concept d'unité d'habitation développé par ECO-LOGIQUE.ch atelier d'architecte. Parc de voitures électriques commun, espace de travail collectif, salle de sport collective, Lieu de vie où les jeunes sont gardés par des moins jeunes et réciproquement, chambres d'amis ou pour étudiants indépendantes, jardins suspendus, salle polyvalente, magasins pour des achats groupés ou des commandes postales... Les appartements comportent un espace organique autour d'un noyau central où se retrouvent toutes les techniques: eaux, électricité, chauffage et ventilation. L'unité d'habitation forge son identité autour d'un jardin central.

Si les stratégies de l'aménagement du territoire admettent, statistiques à l'appui, que **la zone villas ne permettrait de construire que 7% de logements supplémentaires** (avec l'inconvénient de devoir reloger les 10% d'occupants), le consensus semble unanime et la classe politique tire à boulets rouges sur cette pauvre zone villas qu'elle considère comme un « Eldorado constructible » ainsi rendue responsable de la crise du logement et devenue l'ennemi public n°1. D'aucuns prétendent que la zone villas de notre canton est surdimensionnée. En réalité, ici, seulement 15,8% de propriétaires occupent leur logement alors même que Genève est la deuxième ville du pays en nombre d'habitants! Majoritairement locataires, les habitants de notre ville risquent, dans les années à venir, de devoir travailler pour payer un loyer à des fonds de pensions américains ou bientôt chinois, devenus propriétaires de leur logement... Au libre choix de son habitat et à l'hémorragie fiscale que cette politique entraîne, c'est le déni de la réalité qui est le plus souvent opposé.

Dans sa lettre du 22.08.2010, le conseiller d'Etat en charge de l'aménagement du territoire propose aux propriétaires d'un terrain faisant l'objet d'un PLQ depuis plus de 5 ans de construire un immeuble sur leur parcelle ou de la vendre à un « bétonneur »... pardon, je veux dire un promoteur immobilier. Le ton se fait même menaçant, l'expropriation guette « les vilains » propriétaires de villas inactifs dont le terrain a été promis à un développement urbain depuis bien longtemps. Pour qu'un politicien libéral en vienne à prendre des mesures aussi extrêmes, voire stalinienne: sacrifier des propriétaires (de villas) pour permettre à d'autres propriétaires (de PPE) de prendre leur place au nom de l'intérêt collectif, la situation doit être désespérée... pour les promoteurs.

Faire le choix de construire soi-même? Soit, il existe effectivement des parcelles de villas déclassées depuis plus de 20 ans dont la proximité de l'agglomération et des transports en commun rendent inéluctable, à terme, l'expansion de la ville. Si les propriétaires de ces terrains n'ont rien entrepris, c'est que l'affaire que leur font miroiter les promoteurs immobiliers n'est pas aussi rentable que cela. En effet, avec un prix de référence de ces terrains fixé à CHF 1000.-/m², un propriétaire n'a pratiquement aucune chance de trouver une villa équivalente ailleurs dans le canton, car ce prix est bien dépassé... En offrant un appartement dans le nouvel immeuble en échange du terrain, celui qui fait une bonne affaire c'est surtout le promoteur, et comme personne n'apprécie vraiment qu'un tiers fasse de l'argent sur son dos, rien ne se passe sur ces terrains en attendant des opportunités plus intéressantes. N'y a-t-il pas d'autre alternative?

Ainsi un propriétaire coincé entre une menace d'expropriation et une offre de rachat ou d'échange peu attractive pourrait-il tenter lui-même l'aventure de construire sur son propre terrain? Outre la maîtrise du projet, le risque de l'entreprise en vaut la chandelle. Une fois financée, une construction locative peut générer des revenus intéressants sur le long terme. Le secteur de la construction et de l'immobilier ne sont ils pas considérés comme le moteur de l'économie?

Évidemment, si on est seul ou peu habitué au monde de la construction, le défi paraît insurmontable. L'association avec un voisin ou la constitution, voire l'adhésion à une coopérative existante, peut se révéler judicieuse et profitable pour avoir son mot à dire dans un projet et pour en maîtriser le développement. Une fois constituée, une coopérative permet de réunir de futurs propriétaires avec leur capitaux respectifs et c'est ensemble que le cahier des charges est élaboré et que le choix de l'architecte et/ou du constructeur se décide.

Bâtir est un investissement rentable.

Une fois que les droits à bâtir ont été déterminés par un PLQ (Plan Localisé de Quartier ayant force de loi), on peut se faire une idée grossière du volume à construire. En multipliant, grosso-modo, cette surface par 3m de hauteur d'étage, on obtient le volume habitable. Avec le nombre d'étages admissible, on détermine approximativement l'assiette au sol du bâtiment. On ajoute l'équivalent de deux niveaux pour les sous-sols, garages et communs et on obtient ainsi un volume global. La construction dite « HLM » est plafonnée à CHF 500.-/m³ SIA (volume pondéré par les normes SIA). Pour un standard plus élevé, on peut définir un prix au m³ SIA aux environs de CHF 600.- à

650.-/m3 SIA mais de fait, pour de la PPE, la marge de manœuvre reste assez libre.

Ainsi prenons l'exemple d'un terrain de 1 700m² avec environ 1 500m² de droits à bâtir, la construction pourrait revenir entre 3 et 4 mio de CHF. Avec près de 2 mio de la valeur du terrain pouvant être hypothéquée auprès d'une banque, c'est presque le 1/3 des fonds propres qui est investi. Un chantier de ce type dure environ 18 mois et permettrait de construire entre 15 et 20 appartements avec en moyenne 25m² par pièce. Si la crise du logement ne s'inverse pas du jour au lendemain et que les loyers actuels se maintiennent à leur niveau, l'investissement serait rentable après une décennie déjà!

Une fois décidé et prêt à se lancer dans l'aventure, se pose pour le Maître d'Ouvrage la question de la conception du projet. **Bâtir un immeuble comme tous les autres ou imaginer un immeuble « écolo »?** Si le « bétonnage » à outrance est une catastrophe pour la ville, le béton n'est heureusement pas le seul matériau de construction disponible...

Osons façades et toitures végétalisées, terrasses, vérandas, murs en chanvre, ossatures et façades en bois et pourquoi pas des cages d'escalier en gabion jouant le rôle de volant thermique... Osons façades travaillées à la manière du 18e siècle ou de la période « art nouveau ». En architecture, la quête du Beau, du Bon et du Bien ne fait plus recette et c'est bien dommage. Rien ne nous oblige à bâcler des cages à lapins pour atteindre rapidement un seuil de rentabilité!

D'autre part, pourquoi ne pas **privilegier les apports solaires** comme complément naturel au chauffage central? La conception

d'espaces tampons vitrés (type loggias, coursives ou vérandas), d'espaces intérieurs plus ouverts et plus simples, l'organisation de parties communes telles que chambres d'amis, salle de réunion deviennent possibles avec un projet sur mesure.

Au niveau des transports, pourquoi ne pas imaginer un garage avec une flotte diversifiée de véhicules, y compris électriques, à disposition des habitants suivant un système de réservation. Pourquoi ne pas alimenter les batteries de ces véhicules par des panneaux solaires installés sur le toit ou en façade? Une telle solution de transport est non seulement simple, très économique, écologique mais très souple d'emploi: fourgonnettes, berlines ou petites voitures citadines peuvent être utilisées par tous les habitants selon les besoins du moment et à moindre frais. Au 21e siècle, la propriété d'une voiture, substitut de l'*utérus protecteur*, n'est pas inéluctable.

Si les relations de voisinage d'une coopérative de type communautaire sont plus proches, voire familiales, elles nécessitent aussi de redéfinir la façon de cohabiter car toutes les expériences ne sont pas concluantes. A l'opposé, un bâtiment peut être conçu de manière très individualiste, métaphore verticale d'un chemin de villas où chaque propriétaire peut s'isoler dans sa bulle.

Il est vrai qu'actuellement le pilotage d'un projet en coopérative ne fait pas partie des habitudes genevoises, mais ce sera une étape décisive si l'on veut augmenter le nombre de propriétaires occupant leur logement.

Christophe OGI
Architecte HES

MINI PLAN FINANCIER POUR UN PETIT IMMEUBLE

Voici les différents coûts qu'il convient de prendre en compte pour la construction d'un bâtiment. Il s'agit d'un immeuble ECO de 1524m² habitable, 4572m³sia sur un terrain de 1700m². Les chiffres sont approximatifs, le but étant de se représenter des ordres de grandeur.

Description :	Détails :	Prix CHF:	Total CHF:
Achat du terrain	Parcelle de 1700m ² , en possession de la famille. Prix fixé par l'état pour la cstr: 1000.-/m ² Prix indicatif du marché (2008): 1368.-/m ² valeur effective: 2 325 232.-/m ² valeur de vente à un promoteur: ~1 906 000.-/m ²	1000.-/m ²	0.-
Frais de notaire (4%)	Acte d'achat, droits de mutation 3%, RF 0.3%...	0.-	0.-
Acte hypothécaire	Constitution d'hypothèques (~2-2.5% sur montant de la cédule par ex. avec cédule de ~ 2 moi du terrain)	41 200.-	41 200.-
Prêt hypothécaire	Taux hypothécaire moyen pour l'emprunt de 3 mio (1+2e rang sur 20 ans à ~3%)	90 000.-	90 000.-
Frais secondaires, taxes: (CFC 5)	Assurances construction (~1%)	33 200.-	436 200.-
	Intérêts intercalaires et crédit de cstr (~3.5%/2)	58 000.-	
	Cadastration finale par géomètre	1 600.-	
	TVA de 7.6% (8% dès 2011) de CFC 1 à 4	343 400.-	
		TOTAL:	567 400.-
Travaux préparatoires: (CFC 1+ 5)	Abattage d'arbres (500-1000.-/arbre)	2 000.-	69 500.-
	Expertise amiante	1 500.-	
	Démolition ancien bâtiment (sans amiante ni pollution aux hydrocarbures)	40 000.-	
	EC, EU, adductions (eau, gaz, électricité), réseaux... (600.-/m)	12 000.-	
	Taxes SIG	12 000.-	
	Honoraires géomètre	2 000.-	
Bâtiment: (CFC 2) R+3+C 20 appartements dont 7 en HLM	Ic. honoraires Architecte ~10% (selon cube sia)	273 000.-	2 726 000.-
	Ic honoraires ingénieurs (selon cube sia)	50 000.-	
	Coût de cstr pour 5niveaux habitables (4572m ³ sia)	2 286 000.-	
	Prix légal du m ³ sia pour logement HLM: 500.-/m ³ sia		
	Coût de cstr sous-sol: (900m ³ x400.-/m ³ sia)	360 000.-	
	Cout de cstr Parking enterré (900m ³ x400.-/m ³)	360 000.-	
	Solution négocié de parking ECO collectif en bloc:	80 000.-	
Standars Minergie P-ECO	Pluvalue pour standart Minergie P-ECO: 10% 2 726 000x0.1=	272 600.-	272 600.-
Aménagements extérieurs: (CFC 4)	Ch. d'accès, parking, jardin, barrière, haie...	50 000.-	50 000.-
Divers et imprévus:	Construction neuve: ~5% du bâtiment.	136 300.-	136 300.-
CFC 1,3,4 et 5	Honoraires complémentaires Architecte ~10%autres	52 800.-	52 800.-
		TOTAL:	3 307 200.-