

h e g

Haute école de gestion
Genève

Les surélévations : solution pour endiguer la crise du logement à Genève ?

**Travail de Bachelor réalisé en vue de l'obtention du Bachelor en économie
d'entreprise**

Par :

Elliott GUEX-CROSIER

Conseiller au travail de Bachelor :

Docteur Gordon AESCHIMANN

Genève, le 14 août 2015

Haute École de Gestion de Genève (HEG-GE)

Filière économie d'entreprise

Déclaration

Ce travail de Bachelor est réalisé dans le cadre de l'examen final de la Haute école de gestion de Genève, en vue de l'obtention du titre Bachelor en économie d'entreprise

L'étudiant a envoyé ce document par email à l'adresse d'analyse remise par son conseiller au travail de Bachelor pour analyse par le logiciel de détection de plagiat URKUND. http://www.orkund.fr/student_gorsahar.asp

L'étudiant accepte, le cas échéant, la clause de confidentialité. L'utilisation des conclusions et recommandations formulées dans le travail de Bachelor, sans préjuger de leur valeur, n'engage ni la responsabilité de l'auteur, ni celle du conseiller au travail de Bachelor, du juré et de la HEG.

« J'atteste avoir réalisé seul le présent travail, sans avoir utilisé des sources autres que celles citées dans la bibliographie. »

Fait à Genève, le 14 août 2015

Elliott Guex-Crosier

Remerciements

Je tiens à formuler de sincères remerciements à mon conseiller, Monsieur Gordon Aeschimann qui a su m'aiguiller durant ce travail.

Je souhaite également par ces quelques lignes remercier les nombreuses personnes qui m'ont accordé de leur temps afin de répondre à mes multiples questions. La réalisation du présent travail n'aurait pas été possible sans l'aide précieuse de messieurs:

- Jacques Bugna
- Bertrand Reich
- Xavier De Rivaz
- Alain Matthez
- Mauricio Di Nolfi

Qui m'ont tous agréablement reçu et m'ont permis d'entrer dans les détails de la thématique afin de réaliser mon travail de Bachelor, dont vous découvrirez les contributions au fil des pages.

Résumé

Le canton de Genève vit une situation de pénurie dans le marché immobilier depuis plusieurs dizaines d'années maintenant. Les gouvernements successifs n'ont pas réussi à endiguer cette crise qui ne se dirige pas vers une amélioration.

Les milieux politiques sont toujours très concernés lorsqu'il s'agit de logements, les débats sont fréquents entre les différentes parties impliquées, parmi lesquelles figurent les propriétaires et les locataires. Chacun défend ses intérêts avec une telle véhémence que cela engendre un réel blocage.

De multiples couches rendent la lecture légale de la problématique extrêmement difficile pour un œil non aguerri. Des lois cantonales et fédérales sont impliquées pour fixer les règles à respecter en la matière. La difficulté étant que le canton n'a que très peu d'influence sur les lois établies par la Confédération. Pour une majorité des acteurs ce sont pourtant quelques éléments de loi, qui en étant modifiés, permettraient une détente du marché immobilier genevois.

La situation actuelle est d'autant plus délicate qu'il ne reste au canton que très peu de terres sur lesquelles il est autorisé à construire. Une piste de réflexion pourrait être de trouver la meilleure façon de construire du logement en ayant recours au minimum de terrain.

La surélévation d'immeubles, qui a l'immense avantage de ne pas être consommatrice de surface au sol, est une alternative crédible pour le canton afin de répondre à la demande en logement des habitants. Cette solution, en théorie prometteuse sur le canton de part cette caractéristique et le fait que le canton soit relativement bien urbanisé, ne suffira cependant pas, à elle seule, à régler la crise immobilière actuelle.

Ce travail porte sur le contexte des surélévations à Genève avec notamment une comparaison entre la construction d'un immeuble et la réalisation de deux surélévations.

Table des matières

Déclaration	ii
Remerciements	iii
Résumé	iv
Table des matières	v
Liste des Figures	vii
Liste des Tableaux	vii
1. Introduction légale	1
1.1 Constitution Genevoise	1
1.2 Loi sur les Démolitions, Transformations et Rénovations de maisons d'habitation	1
1.3 Historique LDTR à Genève	2
1.3.1 Première version : 1962	2
1.3.2 Deuxième version : 1983.....	2
1.3.3 Troisième version : 1989	2
1.3.4 Version actuelle : 1996.....	3
1.4 Logements soumis à la LDTR	3
1.5 Loyers contrôlés par la LDTR	4
1.6 Effet de la LDTR sur les rénovations	5
1.7 LDTR dans d'autres cantons suisses	6
1.8 Autres lois genevoises	8
1.8.1 LUP : loi pour la construction de logements d'utilité publique.	8
1.8.2 LGL : loi générale sur le logement.....	8
1.8.3 LCI : Loi sur les constructions et les installations diverses.....	9
1.9 Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT)	11
2. Situation immobilière à Genève	11
2.1 Historique	11
2.2 Situation actuelle	13
2.3 Surélévation d'immeuble	14
2.3.1 Définition.....	15
2.3.2 Historique	15
2.3.3 Situation actuelle	16
2.3.4 Ville de Genève	17
2.4 La surélévation d'immeubles dans le monde	18
2.5 Densification VS extension	19
2.6 Freins à la construction	19
2.6.1 La population	19
2.6.2 LAT	20

2.6.3 Propriétaires	21
3. Comparaison rendement entre la construction d'un immeuble et de deux surélévation	22
3.1 Construction d'un immeuble par une fondation immobilière de droit public	22
3.2 Rénovation et surélévation d'un immeuble par la Caisse de Prévoyance le l'Etat de Genève.....	24
3.3 Surélévation à la Rue des Voisins.....	28
4. Conclusion	31
4.1 Construire plus haut.....	32
4.2 Aménagement de la LAT.....	33
Bibliographie.....	35
Annexe 1 : Descriptif des zones d'affectation	37
Annexe 2 : Interview Monsieur Xavier De Rivaz chef de projet à la ville de Genève. Juin 2015	41
Annexe 3 : Interview Jacques Bugna, Architecte juin 2015.....	46
Annexe 4 : Interview David Matthez, chef de projet au département de l'urbanisme de l'Etat de Genève juin 2015	49
Annexe 5 : Interview Maurizio Di Nolfi ; CPEG – juin 2015	52
Annexe 6 : Interview Me Bertrand Reich, Président Chambre Genevoise Immobilière - juin 2015.....	60

Liste des Figures

Figure 1: Plan des zones d'affectation ainsi que leur légende	10
Figure 2: Vue de la surélévation réalisée par l'atelier Bugna pour la CPEG à la rue John-Grasset	25
Figure 3: Cour intérieure réalisée pour la crèche.....	26

Liste des Tableaux

Tableau 1: Taux de logements occupés par leur propriétaire	7
Tableau 2: Taux de logements vacants à Genève depuis 1985.....	13
Tableau 3: Logements construits mis en relation aux nouveaux habitants par année à Genève depuis 1986.....	14
Tableau 4: Coûts liés à la construction d'un immeuble.....	23
Tableau 5: Etat locatif de ce même immeuble	24
Tableau 6: Loyers perçus des différents appartements créés grâce à la surélévation .	29
Tableau 7: Etat locatif avant et après la surélévation	30

1. Introduction légale

Le logement a toujours été un délicat sujet à débats. Entre les propriétaires en quête de rendement et des locataires désirant des logements pas chers, en bon état et avec une protection, il n'est pas toujours évident de satisfaire l'ensemble des acteurs. L'immobilier n'étant pas tout à fait un marché comme les autres, le législateur a mis en place un certain nombre de lois afin de pouvoir le réguler. Dans la pyramide des besoins de Maslow, le logement est rangé au-dessus des besoins primaires, comme se nourrir, figure notamment avec le travail. Les gens passent beaucoup de temps à leur domicile c'est pourquoi trouver une habitation adaptée est important. Aujourd'hui une multitude de lois impacte les marchés de l'immobilier à Genève ce qui rend parfois la compréhension de celles-ci complexe.

Il convient d'analyser les lois cantonales qui régissent la construction et l'accès au logement principalement mais également celles émises par la Confédération ainsi que de comparer une loi similaire entre cantons.

1.1 Constitution Genevoise

En 2012, les Genevois ont accepté une nouvelle Constitution cantonale. La politique genevoise en termes de logements y est très clairement mentionnée. Un chapitre entier de 5 articles (178 à 182) y est consacré. On apprend que le canton fera tout pour endiguer la pénurie en encourageant la production de logements en suffisance, favorisera l'accès à la propriété et mettra tout en œuvre pour des logements qui répondent « aux besoins prépondérants » de la population, c'est-à-dire des logements dont les prix sont abordables.

1.2 Loi sur les Démolitions, Transformations et Rénovations de maisons d'habitation

A Genève, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) cristallise énormément les enjeux politiques. Cette loi est au centre de la politique du canton en matière de logements. Les propriétaires la trouvent trop restrictive pour permettre un rendement acceptable et les représentants des locataires la trouvent trop permissive et ne défendant pas suffisamment leurs intérêts.

Au total, cette loi a été revue pas moins de quatre fois. Entre les contre-projets et les initiatives populaires beaucoup de points ont été ajoutés, modifiés ou supprimés au cours des 50 dernières années. Le Tribunal Fédéral a également annulé un certain nombre de dispositions. Un règlement d'application existe également, tous ces éléments

font de la LDTR une loi dont la lecture et la compréhension ont été rendues très difficile. Cette loi contrairement à son intitulé ne couvre pas uniquement les démolitions, transformations et rénovations, elle régit également la vente d'appartements locatifs ou encore l'expropriation temporaire pour des appartements laissés vide par leurs propriétaires. (Gaide, et al., 2014)

1.3 Historique LDTR à Genève

La LDTR même si c'est la loi la plus débattue aujourd'hui à Genève n'est pas tout à fait récente. Les quatre versions de la loi, qui existe depuis 1962, se sont succédées afin de répondre aux différentes problématiques en termes de logement que le canton a subies au cours des années.

1.3.1 Première version : 1962

La première LDTR date de 1962. Elle avait pour but de limiter les démolitions et transformations en raison de la pénurie de logements que subissait le canton déjà à l'époque. Les propriétaires de l'époque avaient tendance à détruire leurs immeubles locatifs, non pas parce que les immeubles étaient insalubres mais plutôt pour en construire d'autres et ainsi contourner la loi fédérale limitant la hausse de loyers après les travaux. La principale raison de naissance de la LDTR était donc de limiter la possibilité de détruire un immeuble et ainsi forcer les propriétaires à entretenir leurs immeubles tout en maintenant les loyers à des prix abordables pour la population.

1.3.2 Deuxième version : 1983

Après 20 années d'initiatives populaires et de différents projets de loi, une seconde version de cette loi est acceptée par le peuple à l'été 1983. Contrairement à la première, dont le but était d'empêcher les démolitions, la deuxième version cherche plutôt à préserver les conditions de vie et l'habitat. La loi de 1983 ne tient plus compte de la notion de pénurie et devient permanente. Entre 1962, date de la première LDTR, et 1983 la loi n'a pas permis à Genève de résorber la situation de pénurie dans laquelle le canton se trouvait.

Les démolitions, transformations et les réaffectations étaient désormais restreintes par la nouvelle loi en place qui, en revanche, encourage les rénovations. Cependant, les politiques voulaient poser un cadre qui ne soit pas abusivement contraignant afin de ne pas décourager les propriétaires.

1.3.3 Troisième version : 1989

Avant la troisième LDTR qui verra le jour en 1989, l'association suisse des locataires, (ASLOCA) lance une initiative qui avait pour but, selon les initiants, de protéger les

locataires contre le remplacement de logements « standards » par des logements de « luxe ». Cette initiative n'ira finalement pas jusqu'au bout, le Grand Conseil reprenant les éléments de celle-ci dans la nouvelle LDTR.

Durant la période de la refonte de ce projet un grand débat a eu lieu quant aux moyens de résorber la crise du logement que connaissait le canton. Les arguments des uns et des autres n'étaient pas tant différents des discours que l'on peut entendre aujourd'hui. Les propriétaires recommandaient de construire plus de logements et ainsi d'avoir une offre qui répondait à la demande. Les locataires, quant à eux, avaient une vision diamétralement opposée. Ils militaient pour obtenir un meilleur contrôle des loyers afin d'éviter les abus.

Certains, à l'époque, trouvaient cette loi trop contraignante et mettaient en garde contre une lente dégradation au niveau esthétique, économique ou autre, que les immeubles allaient subir sur le long terme. Aujourd'hui, avec le recul, on constate qu'on n'était pas très loin de la vérité quand on voit l'état général des immeubles sur le canton.

1.3.4 Version actuelle : 1996

La dernière refonte de la LDTR, celle qui est en vigueur aujourd'hui date de 1996. Deux raisons principales ont conduit le gouvernement à modifier la LDTR. Premièrement, à cette époque, un important ralentissement économique heurtait de plein fouet le secteur immobilier. Pour y faire face, le Grand Conseil a décidé de promouvoir les rénovations et de relancer le secteur en offrant des subventions pour les travaux.

Deuxièmement, une volonté politique de faciliter l'accès à la propriété pour la classe moyenne existait, la loi est donc allée dans ce sens. Le principe central de cette loi, à savoir de préserver un habitat notamment bon marché, était bien entendu toujours respecté. (Gaide, et al., 2014)

1.4 Logements soumis à la LDTR

Tous les logements ne sont pas soumis à la LDTR, il y a lieu de faire une distinction. La définition n'est pas toujours claire dans la loi, car différentes notions doivent être prises en considération.

Premièrement la zone dans laquelle se trouve le bâtiment, à Genève, ce sont les zones ordinaires 1, 2, 3 et 4 ainsi que la 5ème zone de développement sont celles à l'intérieur desquelles la LDTR est concernée. Une carte des différentes zones ainsi qu'un feuillet descriptif figurent respectivement dans le travail et aux annexes.

Il faut aussi que l'utilisation de l'immeuble soit destinée aux logements. La LDTR ne s'applique pas à un commerce qui serait situé au rez-de-chaussée. La loi requiert également que le bâtiment dispose d'au minimum 2 logements indépendants. Les logements de plus de 7 pièces ainsi que les maisons individuelles et villas ne sont pas concernés par cette loi.

Toutes les rénovations ne soumettent pas nécessairement l'appartement concerné à la LDTR. Il existe une distinction entre des travaux dits « d'entretiens » non assujettis, c'est-à-dire les travaux raisonnables d'entretien tant que le confort des habitants n'est pas amélioré comme la peinture. Les autres travaux comme l'installation d'un ascenseur par exemple ou les réfections de salles de bains sont, quant à eux, considérés comme des travaux assujettis et seront donc soumis à la LDTR.

A Genève, la LDTR est valable quelle que soit la situation du logement. En revanche elle est applicable pour les opérations d'aliénation d'appartements locatifs, d'expropriations de logements laissés abusivement vide ou encore la réaffectation forcée au logement, uniquement si une situation de pénurie existe.

Imaginons la vente d'un appartement de 3 pièces, il faudra une autorisation de vente en cas de pénurie, alors que si la situation est normale il n'y en a pas besoin. De même si les 2 et 4 pièces seraient en pénurie mais les 3 pièces ne le seraient pas le bien pourrait être vendu sans avoir à y être autorisé.

C'est le Conseil d'Etat, par la Feuille d'Avis Officielle, qui définit en début d'année quels sont les types de logements en pénurie en fonction du taux de vacances. Selon l'article 25 al.2 de la LDTR, en dessous de 2% la situation est assimilée à une pénurie.

La réalisation d'une surélévation n'entre pas tout à fait sous cette loi, en tout cas en ce qui concerne le contrôle des loyers. Les surélévations sont très coûteuses ce qui a amené le législateur à autoriser des loyers plus élevés afin qu'il soit économiquement viable pour le propriétaire de surélever son immeuble. En revanche, l'aménagement de combles est, quant à lui, considéré comme une transformation et donc le loyer maximum perçu sera celui prescrit par la loi.

1.5 Loyers contrôlés par la LDTR

La LDTR fixe un loyer maximum par pièce par an. Cette limite est actuellement fixée à 3'405 CHF par an par pièce, ce qui fait un loyer mensuel de 1'135 CHF par mois pour un appartement de 4 pièces. Ce montant n'est finalement pas si loin du loyer moyen cantonal actuel qui oscille autour de 1'300 CHF. Toutefois, cette moyenne prend en

compte tous les appartements y compris ceux loués depuis 20 ou 30 ans et dont les loyers sont très bas. (Office Cantonal de la Statistique, 2014)

Le prix moyen pour un appartement de 4 pièces à Genève, dont le bail a été signé en 2014, est de 1'851 CHF.

Le loyer maximum autorisé par la LDTR est modifié chaque année par le Conseil d'Etat en fonction des niveaux de salaires, de l'inflation ou encore du taux d'effort moyen. Cette limitation des loyers est au cœur du débat autour de la LDTR, certains, notamment la Chambre genevoise immobilière (CGI) qui représente les propriétaires, trouvant le loyer trop bas tandis que les défenseurs des locataires estiment que celui-ci permet tout de même un rendement largement acceptable. (Office Cantonal de la Statistique, 2014)

Le fait que le loyer LDTR maximum représente 30% de moins que les prix du marché est significatif et crée un paradoxe. En effet, un appartement rénové devra être loué par son propriétaire à un prix plus faible qu'un appartement non-rénové et donc non soumis à cette loi.

En conclusion, un propriétaire n'a aucun intérêt à rénover son immeuble, hormis le souci de maintenir son patrimoine en bon état, puisqu'il ne pourra pas, dans le meilleur des cas répercuter son investissement sur les loyers et devra, dans le pire des cas, baisser les loyers si ceux-ci sont contestés après travaux.

1.6 Effet de la LDTR sur les rénovations

La LDTR engendre un blocage conséquent pour toute rénovation d'immeubles et/ou d'appartements. Une rénovation doit logiquement signifier une hausse des loyers qui ferait suite à l'investissement consenti par le propriétaire qui peut être reporté à des taux différents selon les travaux, la norme voulant 70%. Genève étant en situation de pénurie les loyers y sont déjà relativement chers, régulièrement plus élevés que le maximum de 3'405 CHF accordé par la LDTR. Le propriétaire ne peut pas augmenter le loyer après travaux si ceux-ci sont déjà loués au-dessus du seuil fixé par la loi. Il est dès lors économiquement irrationnel de vouloir rénover un immeuble pour son propriétaire.

Les personnes avec lesquelles je me suis entretenu et notamment, Jacques Bugna, architecte, m'ont confirmé que le parc immobilier du canton est en très mauvais état par rapport à d'autres villes suisses ou européennes. Il est toujours surprenant de faire ce constat pour une ville comme Genève qui se veut l'une des villes européennes majeures en termes économiques notamment.

L'essence même de la LDTR est de, justement, protéger les locataires. Toutefois, en les protégeant trop, cela fait perdre aux propriétaires leurs intérêts économiques et occasionne le vieillissement, à vue d'œil, du parc de logements. Même si les Genevois s'accommodent et s'acclimatent de l'état de l'appartement proposé, tant la pénurie est importante.

1.7 LDTR dans d'autres cantons suisses

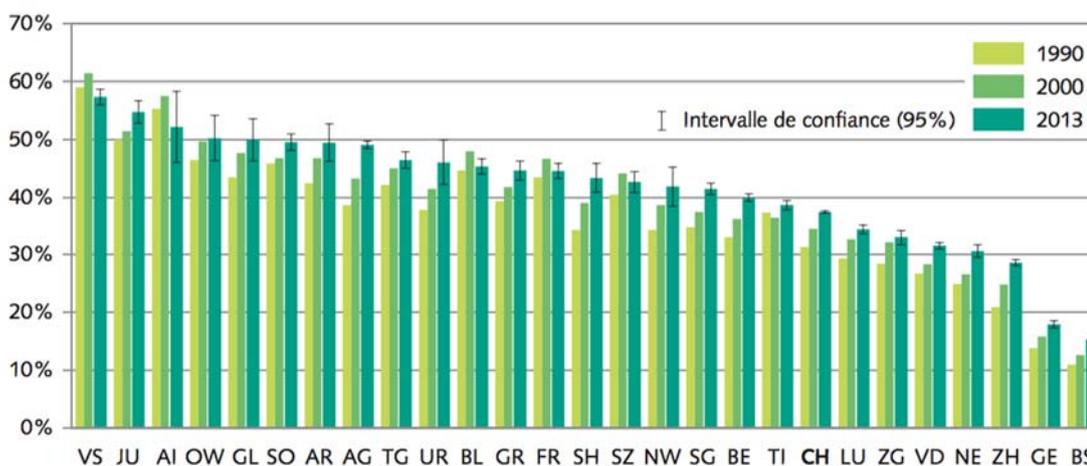
Si la LDTR est une loi cantonale, Genève n'est pas le seul canton à disposer d'un tel outil législatif. Tous n'en ont pas mais les cantons de Vaud, Bâle-Ville, Lucerne et Neuchâtel en disposent également. D'autres avaient également une telle loi, ils ont cependant décidé de l'abroger pour différentes raisons.

Pour les cantons mentionnés, le but premier de cette loi, est de défendre l'intérêt des locataires plutôt que celui des propriétaires. Ce qui, fondamentalement, s'explique relativement facilement la Suisse n'étant pas un pays de propriétaires. Le taux de propriétaires en Suisse est d'environ 37%, à Genève ce chiffre tombe à moins de 20%. Après Bâle-Ville qui compte 15% de propriétaires, le canton du bout du lac est celui qui compte le plus grand pourcentage de locataires. On peut donner plusieurs explications à ce phénomène, la plus évidente étant la difficulté de réunir suffisamment de fonds propres en vue de l'obtention d'un crédit hypothécaire ou encore pour des raisons culturelles. (Office Fédéral de la Statistique, 2013)

Dès lors, ce n'est pas illogique que les cantons suisses qui sont dotés d'une LDTR soient également ceux dont le pourcentage de propriétaires est le plus faible, à l'exception de Zurich qui n'a pas une telle loi.

Tableau 1: Taux de logements occupés par leur propriétaire

Taux de logements occupés par leur propriétaire



Sources: OFS – Recensement fédéral de la population (RF) 1990 et 2000, relevé structurel (RS) 2013

© OFS, Neuchâtel 2015

Source : Office Fédéral de la Statistique

Même si le premier but est commun, leurs champs d’actions divergent d’un canton à l’autre. Dans le canton de Vaud, la législation est la plus proche de celle de notre canton. Le Conseil d’Etat vaudois veut, par sa LDTR, garantir des logements qui répondront aux besoins de la population notamment en termes de prix des loyers ainsi que maintenir un parc locatif qui puisse prévenir une pénurie. Le canton rejette toute demande de rénovations, démolitions ou encore de changements d’affectation lorsque la catégorie dans laquelle se trouve l’immeuble concerné est en pénurie, sauf si elle est jugée indispensable.

Une différence notable entre la LDTR VD et GE concerne le contrôle des loyers. A Genève, les montants maxima sont clairement mentionnés dans la loi et seront contrôlés durant 3 à 5 ans. En revanche dans le canton de Vaud, les loyers ne sont pas fixés par la loi mais le législateur les fixe, au cas par cas, en fonction du coût des travaux, de la vétusté de l’immeuble ou encore de son emplacement. Ces loyers peuvent être contrôlés jusqu’à 10 ans en cas d’importants travaux de rénovation. (Gaide, et al., 2014)

Le canton de Neuchâtel ne légifère pas sur les rénovations et n’applique pas de contrôle des loyers. En revanche, il contrôle la démolition, le changement d’affectation ainsi que l’aliénation de logements offerts à la location, qui est interdite en cas de pénurie. Seules les villes de Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds sont concernées par ces articles étant confrontées à une pénurie de logements.

Les LDTR de Bâle et Lucerne sont très proches l'une de l'autre. Elles visent toutes deux les démolitions et les changements d'affectation mais ne contiennent pas d'article permettant un contrôle des loyers. Contrairement à toutes les autres LDTR, la loi bâloise ne tient pas compte de la notion de pénurie, son champ d'action est très vaste; quant à la loi lucernoise, chaque commune a la possibilité de s'y soumettre ou non en fonction de la situation immobilière locale.

1.8 Autres lois genevoises

La LDTR n'est évidemment pas la seule loi genevoise qui concerne le logement, les lois relatives au logement social ainsi que la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) qui détermine les gabarits sont à étudier.

1.8.1 LUP : loi pour la construction de logements d'utilité publique.

Cette loi, très condensée, 8 articles seulement, dont la première version date de 2007 a pour vocation d'encourager la construction de logements dont les loyers seront abordables pour tous.

Ces logements sont détenus par l'Etat de Genève, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif. Un privé peut également en être le propriétaire s'il signe un accord avec l'Etat d'une durée de 50 ans.

Un logement est défini comme étant d'utilité publique s'il appartient à l'une des catégories citées plus avant et si le taux d'effort, soit un rapport entre le revenu et le montant du loyer, ainsi que le taux d'occupations, soit un rapport entre le nombre de personnes occupant le logement et le nombre de pièces de celui-ci, sont appliqués.

35 millions de francs sont investis chaque année par le canton pour la construction de logements d'utilité publique dont 70 % pour des logements neufs, dans le but que ceux-ci atteignent 20 % du parc locatif total.

1.8.2 LGL : loi générale sur le logement

Cette loi fixe notamment le pourcentage de logements dits sociaux (Habitation à Loyer Modéré (HLM), Habitation Mixte (HM)) que chaque promoteur doit prévoir lors de la construction d'un immeuble. L'Etat peut subventionner la construction ainsi qu'aider à la participation aux loyers.

L'Etat pour encourager les promoteurs, pas toujours heureux de devoir construire du logement social, peut offrir des allègements fiscaux sur les immeubles construits.

La LGL fixe également le loyer maximum perçu par le propriétaire durant la période de contrôle à savoir 25 ans. Les seules raisons pour lesquelles le loyer pourrait changer est

une diminution de la capacité de l'Etat à subventionner ou une hausse des taux d'intérêts hypothécaires.

Les surélévations sont plus concernées par la loi sur les constructions et installations diverses.

1.8.3 LCI : Loi sur les constructions et les installations diverses

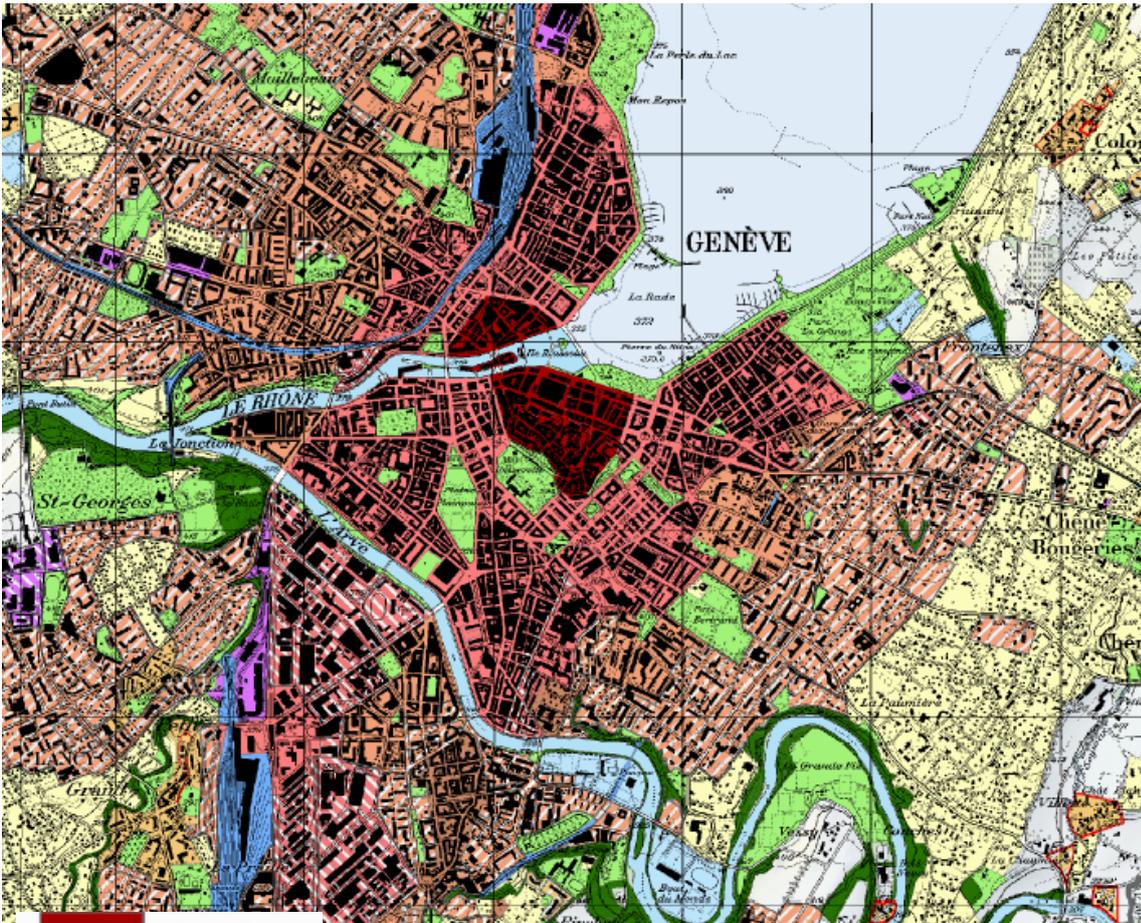
La loi sur les constructions et installations diverses qui détermine notamment la hauteur maximale des immeubles est quant à elle une clef de la thématique. La LCI fixe le cadre général des constructions sur le canton. C'est cette loi qui définit les démarches à effectuer en vue d'obtenir une autorisation de construire.

Cette loi a été modifiée en 2008 pour permettre une augmentation des gabarits maximums (hauteur maximale constructible) dans certaines zones et a ainsi permis une facilitation dans la réalisation de surélévations.

Avant 2008, il fallait une dérogation pour combler un vide architectural et un seul étage était éventuellement réalisable. Aujourd'hui, 2 étages sont autorisés, toujours et uniquement, pour du logement dans les zones 2 et 3 définies par la LaLAT (Loi d'application sur la Loi d'Aménagement du Territoire). (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, 2014)

Ces zones correspondent à des quartiers déjà très densifiés ; respectivement au sens de la loi « les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains qui leur sont contigus avec un maximum de 24 mètres » et « les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée dont le maximum est de 21 mètres ». (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, 2015)

Figure 1: Plan des zones d'affectation ainsi que leur légende



-  Zone 1
-  Zone 2
-  Zone 3
-  Zone 4A
-  Zone 4B
-  Zone 4BP
-  Zone 5

Source : Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

1.9 Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT)

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire définit le quota minimum de surfaces d'assolement que doit conserver chaque canton. Ces surfaces d'assolement sont définies par la Confédération comme étant les terres agricoles les plus arables de la région, elles représentent environ 40 % de l'ensemble des terrains agricoles du pays.

La Confédération estime que cette loi permet de maintenir la Suisse comme un pays de résidence et de vie attractif. Pour ce faire la LAT permet de freiner le gaspillage des terrains et la spéculation foncière, d'éviter le mitage du paysage ainsi que de limiter les zones à bâtir surdimensionnées.

Malheureusement pour le canton de Genève cette loi ne tient nullement compte des différents besoins démographiques qui varient pour chaque canton. Si la Confédération définit le nombre de zones minimum qu'il faut conserver c'est la responsabilité de chaque canton de soumettre un plan directeur cantonal où figurent notamment des cartes avec les zones que le canton veut modifier. Il revient ensuite à Berne de demander des modifications, d'accepter ou de rejeter ce plan directeur cantonal.

Le Conseil Fédéral a accepté le plan directeur cantonal le 29 avril 2015 et il y a mis, dans les conditions, que Genève respecte le quota des surfaces d'assolement définit jusqu'en 2023. Plusieurs quartiers sont prévus dans ce plan directeur cantonal comme celui des Cherpines sur la commune de Plan-les-Ouates ou encore les Communaux d'Ambilly à Thônex.

2. Situation immobilière à Genève

Genève connaît depuis des décennies une situation immobilière très tendue. Il est impossible de désigner un seul facteur comme étant le responsable. L'attractivité du canton combinée à son exigüité et à la difficulté administrative de construire pourraient être cités parmi des causes potentielles.

2.1 Historique

Depuis 30 ans le canton n'est jamais parvenu à avoir un marché du logement détendu où les citoyens ont le choix d'habiter dans le logement qu'ils souhaitent et non dans un logement par défaut puisque trouver un domicile peut se révéler du parcours du combattant avec, au final, un loyer très cher.

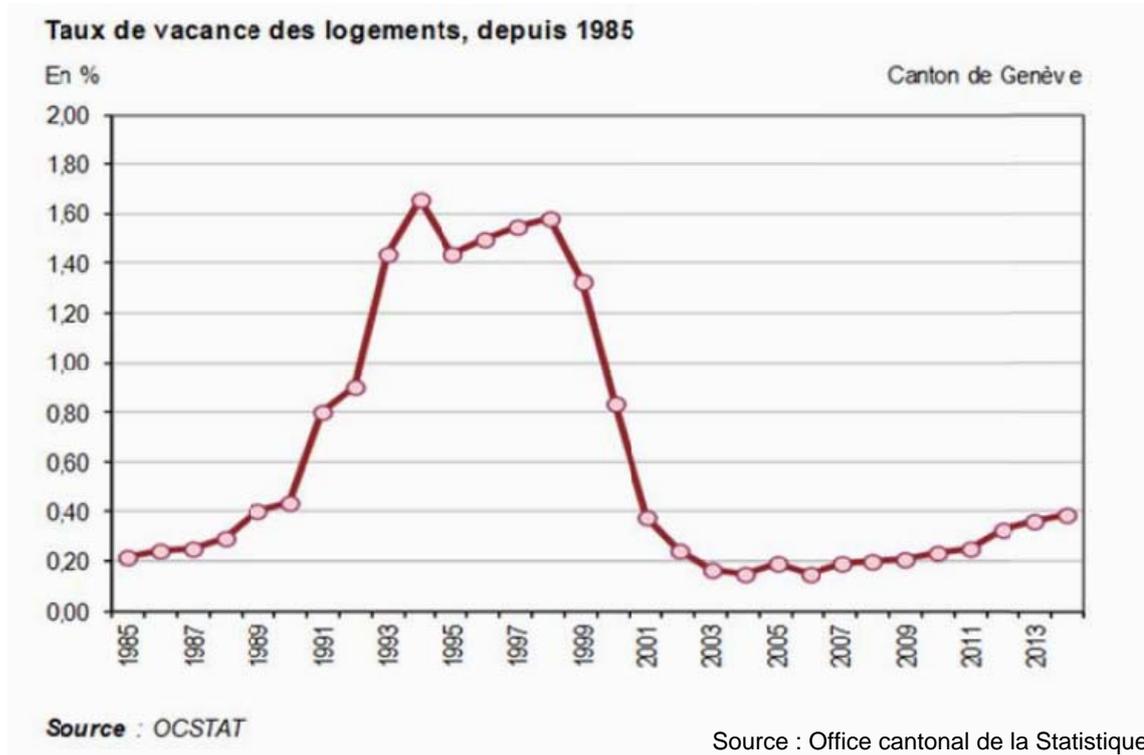
Sur le graphique ci-dessous on peut se rendre compte que sur les 30 dernières années plus de 20 se sont terminées avec un taux de vacance inférieur à 1% alors qu'un taux de 2% est le gage d'une situation économique équilibrée.

Les grands quartiers d'immeubles que l'on connaît aujourd'hui ont tous été construits entre 1960 et 1970 mais n'ont pas suffi à régler le problème de la pénurie. Ces quartiers sont notamment les Tours de Carouge, les barres du Lignon, la cité nouvelle à Onex et Lancy.

La hausse importante du taux de vacance observé à la fin des années 90 correspond à un krach boursier et immobilier majeur, la crise des Savings & Loans aux Etats-Unis. Les taux hypothécaires en Suisse passèrent de 3.5% à 7% entre 1989 et 1990. Les prix de l'immobilier ont doublé entre 1980 et 1990 alors que l'inflation était à 5%. La valeur de la construction a également été surévaluée durant cette période par rapport aux moyens de la population ce qui a eu pour effet de faire augmenter le taux de vacance. Ces deux effets combinés ont contribué à une hausse massive des prix qu'une partie de la population n'était plus en mesure de payer.

La situation de sévère pénurie reviendra au début des années 2000 en raison de la baisse des taux hypothécaires ce qui provoque une diminution des biens disponibles sur le marché et donc contribue, encore une fois, à une augmentation des prix. (Ville de Genève, 2013) (Deville, 2013)

Tableau 2: Taux de logements vacants à Genève depuis 1985.



2.2 Situation actuelle

La situation immobilière à Genève ne s'est pas améliorée au cours des dernières années. En effet, une population toujours grandissante conjuguée à un important développement de la région n'a en rien arrangé la crise que subit le canton depuis des décennies. On peut encore additionner le fait qu'il y a toujours moins de personnes par logement et l'on arrive à une situation complètement bloquée et surchargée.

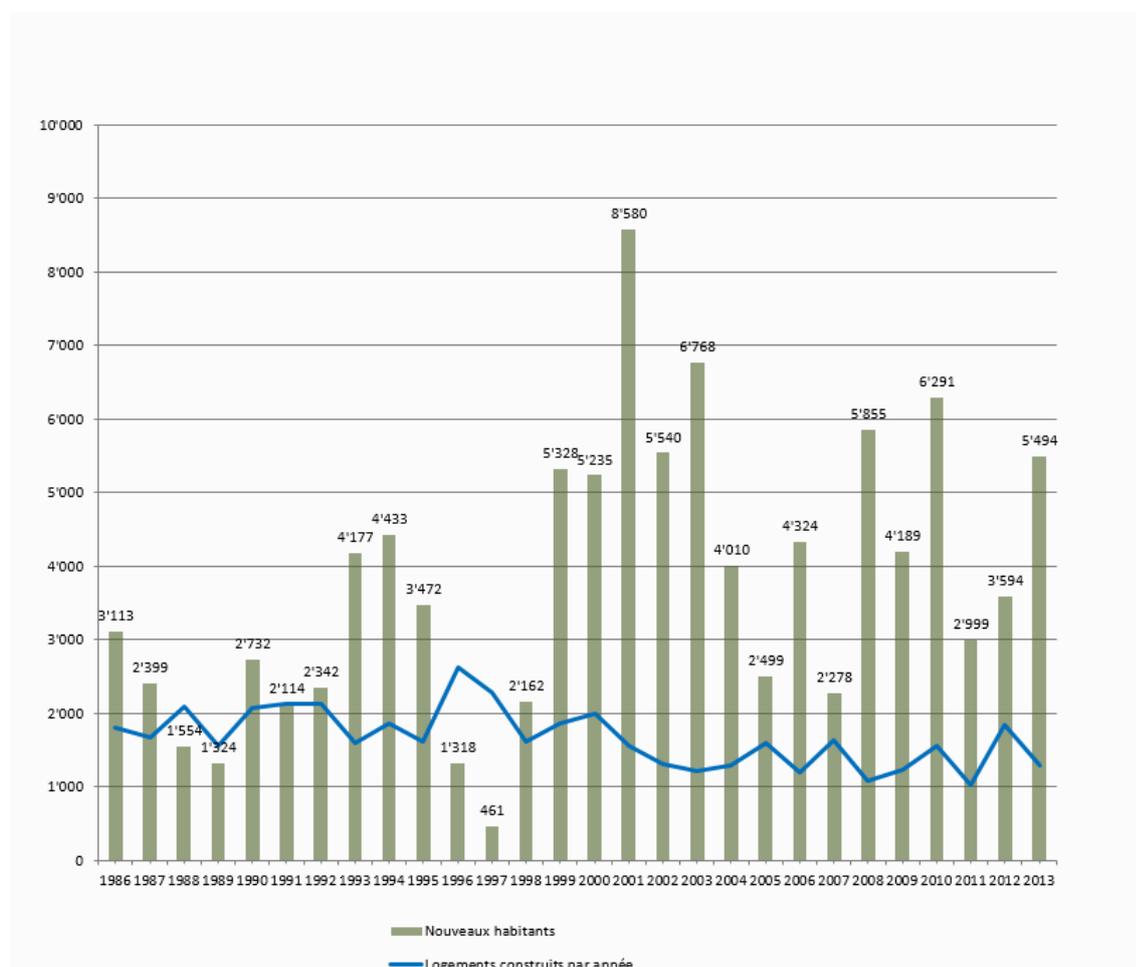
La politique en matière de construction au sein du canton n'a pas été assez efficace. Un nombre insuffisant de logements ont été construits par rapport aux nouveaux habitants. Entre 1989 et 2009 la croissance a été de 18% pour les constructions contre 20% pour la population, preuve d'un réel déséquilibre. En 2012 chaque logement était occupé en moyenne par 2.18 personnes. La moyenne entre le nombre de nouveaux habitants et le nombre de logements créé par année est de 2.41 personnes par logement en moyenne sur les 30 dernières années. (Office Cantonal de la Statistique) (Office Cantonal de la Statistique, 2011)

Actuellement, à Genève, entre 12'000 et 15'000 personnes souhaiteraient changer de logement. Sachant que depuis 2005, en moyenne 1'400 logements sont construits par année, la crise pourrait être résolue d'ici 10 ans si la population n'évolue pas. Or, on sait que ce ne sera pas le cas et que la population augmentera.

Il faudrait que le canton soit en mesure de construire plus de logements chaque année afin de répondre à la demande, mais malheureusement ce n'est pas si facile, les solutions étant peu nombreuses. (Office Cantonal de la Statistique, 2014) (Reich, 2015)

Le graphique ci-dessous illustre ce manque criant de constructions notamment au début des années 2000 où l'immigration était la plus haute alors que la construction malheureusement ne suivait pas.

Tableau 3: Logements construits mis en relation aux nouveaux habitants par année à Genève depuis 1986



Source : Graphique réalisé par l'auteur de ce document avec les données de l'office Cantonal de la Statistique

2.3 Surélévation d'immeuble

La surélévation est une option parmi d'autres dans la création de logements. Même si chaque projet excède rarement quatre appartements créés, elle permet à l'immeuble d'avoir une utilisation du sol plus rationnelle. L'espace au sol utilisé reste le même alors que des nouveaux logements sont créés. La solution est alléchante pour les propriétaires

car elle permet de maximiser le nombre de loyers perçus et augmente le nombre d'appartements à leur immeuble.

2.3.1 Définition

Avant toute chose il convient de clarifier de ce qu'est une surélévation d'immeuble. Une surélévation consiste en un rehaussement d'un immeuble d'habitation de un ou plusieurs étages afin d'y créer des logements et uniquement des logements. Dans le droit genevois toute surélévation dont le but est autre que la création de logement est interdite par la loi.

2.3.2 Historique

Surélever des immeubles n'est pas quelque chose de nouveau pour Genève, au contraire cela ressemble plutôt à une tradition locale.

En effet, dès le début du 16e siècle, un nombre important de huguenots, des Français protestants, chassés de leur pays trouvent refuge à Genève. La ville décide de les accueillir mais n'est pas en mesure de répondre à toutes leurs attentes notamment en raison du nombre important de nouveaux arrivants. La ville étant entourée de remparts et tenant à rester à l'intérieur de ceux-ci pour assurer sa sécurité, toute nouvelle construction devait avoir lieu à l'intérieur de ce territoire. Dès lors, l'unique solution qui s'offrait aux autorités de l'époque était de construire là où des constructions existaient déjà et, pour ce faire, les premières surélévations ont vu le jour.

Une deuxième vague de français expulsés rejoint Genève courant 17e siècle et conduira à de nouvelles surélévations, comme celle de l'hôtel des Armures. Par ailleurs, il est amusant d'observer les similitudes entre cette période de l'histoire et la période actuelle. Le taux de propriétaire était déjà très faible avec, selon les estimations, 12.3% pour le quartier de Saint-Gervais.

En raison de l'extrême rareté des logements à l'intérieur des remparts, les propriétaires n'hésitaient donc nullement à louer leurs appartements ou chambres à des prix mirobolants. Un autre problème lié à cette densification extrême n'était autre que l'insalubrité grandissante. A l'époque, les surélévations ont été réalisées alors que toutes les infrastructures du quartier, canalisations, etc. n'étaient pas adaptées pour autant de logements ce qui a rapidement causé des désagréments. (Deville, 2013)

2.3.3 Situation actuelle

En 2008, une modification de la loi sur les constructions et installations diverses a permis une modification de gabarits dans certaines zones. Cette modification offre la possibilité de construire plus haut pour des immeubles nouvellement bâtis ainsi que de surélever les existants.

Depuis cette date, de nombreuses surélévations ont été effectuées avec plus ou moins de succès, malheureusement les données de l'office des statistiques ne font une distinction entre une surélévation et l'aménagement de combles qu'à partir de 2013.

Entre mars 2014 à mars 2015, uniquement 19 logements ont été créés grâce aux surélévations. Le nombre de logements construits durant ce même laps de temps était de 1'973 dont 1'786 issus de constructions neuves. Ainsi, moins d'un pourcent des logements créés sont issus des surélévations. Cependant, 15 logements surélevés ont vu le jour durant le premier trimestre de l'année en cours. (Office Cantonal de la Statistique, 2015) (Office Cantonal de la Statistique, 2015)

Ce chiffre n'est évidemment pas suffisant pour couvrir la demande qui existe réellement pour du logement neuf. 12 logements ont été créés par surélévations durant l'année 2014 sur un total de 1'776 logements créés. Le pourcentage d'un pourcent calculé précédemment est relativement similaire ici. (Office Cantonal de la Statistique, 2015)

En 2013, 90 logements ont été créés par des surélévations pour 1'621 logements créés, ce qui représente 5.5% (Office Cantonal de la Statistique, 2014)

Depuis 2008, le nombre de logements surélevés décline (plus de 80% entre 2013 et 2014). Cela pourrait s'expliquer par deux raisons principales. La première étant que les immeubles où les contraintes techniques sont moindres ont déjà été surélevés. La deuxième raison aurait été un engouement pour les surélévations à l'entrée en vigueur de la loi tandis qu'à ce jour, les différents acteurs du marché connaissent mieux la problématique, les projets sont plus réfléchis et certains ne sont finalement pas réalisés. (Rivaz, 2015) (Matthez, 2015)

Le nombre de demandes d'autorisations pour les surélévations a également diminué. Selon le canton, cela serait dû au fait que les conditions d'octroi sont désormais plus claires et le promoteur déposera une demande d'autorisation seulement s'il sait que la probabilité que celle-ci lui soit accordée est forte. (Matthez, 2015)

2.3.4 Ville de Genève

La ville de Genève est la commune du canton la plus concernée par la thématique des surélévations et celle de Meyrin dans une moindre mesure. En effet, le principe d'une surélévation étant de construire là où un immeuble existe déjà, il est logique d'en avoir le plus sur le territoire le plus urbanisé du canton.

Lors du dépôt d'une demande d'autorisation de construire quelle qu'elle soit, la commune concernée établit un préavis, positif ou négatif, concernant le projet, qui sera transmis au département de l'urbanisme du canton. Celui-ci n'a aucune obligation légale de suivre le préavis des communes mais doit argumenter s'il va à l'encontre de l'avis de la commune.

La commission de l'architecture du canton donne, elle aussi, un avis sur tous les projets de construction. L'avis de cette commission est pris en compte par le département pour prendre sa décision sur une autorisation car il s'agit d'une commission composée des professionnels de l'immobilier tels que des architectes. L'avis de la commission est notamment basé sur l'harmonie avec laquelle le bâtiment se fondera dans la rue, son intégration. (Matthez, 2015)

La demande d'autorisation n'est pas tant différente pour une surélévation. Le propriétaire doit ajouter aux documents qu'il doit présenter une skyline¹ de la rue ou même parfois une maquette ce qui ne rend cependant pas la procédure plus longue.

Ensuite de quoi la commune a, comme tout citoyen, la possibilité de faire recours s'il est estimé que la construction n'est pas souhaitable pour la commune.

90% des surélévations du canton ont été réalisées sur le territoire de la ville de Genève en 2013. La ville tient absolument à conserver une certaine identité architecturale, ce qui peut empêcher parfois la réalisation d'un projet de ce type et prive les Genevois de nouveaux logements. (Bernet, 2014)

Le département de l'urbanisme de la ville étant le mieux armé des communes genevoises, il peut passer du temps pour d'analyser chaque projet et en tirer ses conclusions. Une constante est relevée dans les préavis de la ville de Genève, dès lors qu'un projet de surélévation fait l'objet d'une dérogation, une opposition est déposée. La dérogation concerne généralement le dépassement de la hauteur du gabarit maximum autorisé.

¹ Une silhouette de la rue

La ville tient à rester à taille humaine dans laquelle il fait bon vivre avec des immeubles qui ne privent pas les rues de soleil, ce qui ne serait pas possible avec des gabarits trop importants. C'est pourquoi ils font opposition lorsqu'une dérogation concernant le dépassement du gabarit est accordée. Comme j'en ai eu la confirmation durant mon entretien, leur but n'est pas de faire opposition à chaque projet pour empêcher toute construction de logements sur leur commune. La ville tient toujours à créer du logement sur son territoire mais pas à n'importe quelles conditions. (Rivaz, 2015)

Dès lors, ils sont très attentifs aux projets qui leur sont soumis. Dans certains cas il arrive que la ville trouve un intérêt tout particulier à un projet et facilite les démarches administratives.

Le cas de la surélévation d'un immeuble qui se situe entre les rues Barthélémy-Menn et John-Grasset, à proximité des Hôpitaux Universitaires de Genève, en est un très bon exemple. En effet, lors de la rénovation et du rehaussement de cet ouvrage, l'option d'aménager une crèche a été discutée avec les autorités de la ville. Ayant un intérêt pour une crèche dans ce quartier, la ville ne s'est pas opposée à ce projet, au contraire elle l'a même encouragé.

2.4 La surélévation d'immeubles dans le monde

Genève est une des seules villes au monde à pratiquer la surélévation, à l'exception de Paris. Les personnes que j'ai pu interroger m'ont confirmé que les autres villes préfèrent s'étendre en périphérie plutôt que de densifier ce qui existe déjà. En Suisse on le sait, les citoyens apprécient une certaine qualité de vie avec des espaces verts et aérés ; c'est pourquoi des lois sont mises en place afin de limiter la construction dans les zones agricoles.

La ville de Paris est l'une des rares exceptions. Comme Genève elle a un territoire très dense et les espaces où il est encore possible de construire sont limités ainsi la création de logements devient délicate. C'est également l'une des très rares villes qui considère la surélévation comme une réelle alternative pour créer du logement. Une étude a été réalisée fin 2014 et qui établit à 12% le nombre de parcelles où une surélévation est potentiellement réalisable. C'est une solution de création de logements importante à laquelle les politiques locaux accordent toujours plus de crédit. (Atelier Parisien d'Urbanisme, 2014)

Toutefois, il est toujours difficile de garder une architecture type de la ville lorsque, sur les toits, des surélévations ne sont pas faites de façon harmonieuse. D'autres villes tiennent plus à cette identité architecturale mais peut-être moins aux terres agricoles les

entourant. La Suisse, et également Genève, a toujours prôné une conservation des terres agricoles qui font la beauté du pays et du paysage. Cependant, cette volonté complique la construction de nouveaux ouvrages dans les zones agricoles et oblige à trouver d'autres solutions comme les surélévations.

2.5 Densification VS extension

Lorsque la demande est trop importante il suffirait, en théorie, d'augmenter l'offre et donc de créer davantage de logements pour retrouver une situation de marché en équilibre. Malheureusement, les contraintes techniques mais surtout administratives ralentissent la construction de nouveaux logements, quelle que soit la nature de celle-ci.

Généralement deux alternatives s'offrent au choix en termes de politique de logement. La première est la densification, et les surélévations rentrent évidemment dans cette catégorie, la seconde est l'extension, à savoir construire où ça ne l'est pas encore.

A Genève, la politique actuelle menée par le gouvernement et en particulier par Monsieur Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat en charge du département de l'urbanisme, est clairement sur de la densification et cela passe notamment par « construire la ville sur la zone villa » selon ses propres termes.

Selon le magistrat, d'ici l'an 2023, un peu plus de 10% de la zone villa totale, ce qui représente 350 hectares est amené à être remplacé par 8'000 logements. (Le Temps, 2015)

2.6 Freins à la construction

Chaque projet de construction peut malheureusement faire face à quelques freins. Ceux-ci peuvent être de l'ordre légaux, financiers ou encore administratifs.

2.6.1 La population

Il faut souligner que Genève a tendance à gaspiller son territoire en n'exploitant pas l'entier du potentiel maximum de ses terres. En effet, au lieu de construire des immeubles d'une certaine hauteur, les constructions sont relativement basses pour ne pas gêner le voisinage qui a une très grande force de négociation par le biais des recours.

Le président de la Chambre genevoise immobilière me citait en exemple une tour qui devait être construite dans le quartier des Grottes. Le jury, composé pour l'occasion, a choisi le projet d'une tour de 11 étages avec une cinquantaine de logements. Les habitants du quartier ayant manifesté leur colère, Monsieur Rémy Pagani, conseiller administratif de la Ville de Genève, avait demandé que l'on réduise le nombre d'étages

de 11 à 9, la façade et les appartements avaient également été revus selon l'avis des habitants. Cela ne leur étant pas suffisant la ville a été obligée de convoquer une assemblée des habitants afin de les faire voter sur le projet qu'ils souhaitaient. Le résultat du vote a été, à une très large majorité, en faveur d'une construction de...5 étages (rez-de-chaussée + 4 étages). (Bernet, 2012) (Reich, 2015)

C'est un exemple parfait du gaspillage qui est fait. La surface au sol aurait été la même pour un immeuble de 11 étages ou même plus. Le pouvoir de négociation qui est offert aux propriétaires ou locataires d'autres logements du quartier est très important et peut paraître surprenant lorsque l'on connaît le contexte de pénurie.

La population peut très simplement faire recours, ce qui, au mieux, freine le projet ou, au pire, l'annule ou le fait réduire comme dans le cas cité en exemple.

Tout le monde est conscient de la crise immobilière, les Genevois réclament plus de logements mais il ne faut surtout pas que ceux-ci soient construits devant leurs fenêtres, cela s'appelle l'effet NIMBY (Not In My Back Yard). Cet égoïsme malvenu fait marcher à reculons le marché du logement dans notre canton. (E. Pol, 2006)

2.6.2 LAT

Genève arrivera à épuisement du nombre de zones à bâtir sur lesquelles la Confédération autorise le canton à construire. Le plan directeur cantonal validé jusqu'en 2030 par la Confédération fait état de 127 hectares soit moins de 1.27 kilomètres carrés où la construction est autorisée. Ce n'est pas uniquement des habitations qui y prendront places mais aussi des infrastructures comme des routes. (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, 2015)

Selon Bertrand Reich, Président de la Chambre genevoise immobilière (CGI), le nombre de logements potentiels est de 15'000 à 20'000, ce qui pourrait suffire à satisfaire la demande actuelle, mais cela n'évitera pas un blocage futur et une réflexion quant aux logements des futurs habitants. Une moyenne de 1'340 nouveaux logements par année ont été construits durant les 10 dernières années ce qui laisserait au canton une quinzaine d'années avant d'arriver au bout des terres constructibles. (Office Cantonal de la Statistique, 2014) (Hodgers, 2014)

Une fois qu'il n'y aura plus de terrains pour construire, il faudra avoir imaginé d'autres solutions pour répondre aux besoins en logement toujours plus important dans la région. Pour ce faire il existe deux solutions principales.

La première étant celle que j'ai choisi de traiter à travers ce travail de Bachelor à savoir les surélévations d'immeubles déjà existants.

La deuxième, et la plus politiquement compliquée à mettre en place, est la transformation de « zones villas » et zones de développement pour construire des immeubles. Cette solution est extrêmement difficile car les propriétaires de villas, qui généralement y résident, ne veulent pas vendre leur terrain pour voir un immeuble s'y construire. Une expropriation forcée étant interdite, cette solution semble difficile à envisager à l'heure actuelle.

Une troisième solution semble se profiler, à savoir la facilitation dans la LDTR de la transformation de locaux commerciaux en logements. Cependant, comme cette initiative populaire a été acceptée par le peuple le 14 juin 2015, il est, à ce jour, très difficile d'en estimer son efficacité. La caisse de compensation de l'Etat de Genève, propriétaire de plus 140'000 mètres carrés de surfaces locatives, m'a indiqué que ces opérations seront évaluées au cas par cas mais ne représentent pas, pour eux, une alternative sérieuse à la construction de logements sur le long terme. (Nolfi, 2015)

En examinant d'un peu plus près la première solution, on peut évaluer que les surélévations sont maintenant ancrées dans la pensée commune. En effet, un consensus a été trouvé notamment sur la définition des bâtiments sur lesquels il est possible de rajouter des étages. Globalement il est assez bien compris que tant techniquement, qu'architecturalement il est impensable de pouvoir surélever tout et partout mais cela n'empêche pas les recours et autres procédures dont le Genevois raffole de façon générale, et pour tous les sujets.

2.6.3 Propriétaires

Un autre frein potentiel à la construction est les propriétaires eux-mêmes. Ils regardent d'abord leurs intérêts économiques respectifs. En effet, pour que les propriétaires investissent pour une construction de logements, ils attendent un retour sur investissement. Or, dans certaines situations notamment les surélévations la loi plafonnent les loyers. L'entretien que m'a accordé le président de l'association, représentants ceux-ci (CGI), fait ressortir l'évidence que si un propriétaire peut construire du logement rentable il le fera et cela lui importe peu si c'est en procédant à une surélévation, une démolition puis reconstruction ou une nouvelle construction sur un terrain. (Reich, 2015)

Cependant, il semble que pour un propriétaire la surélévation est probablement une des opérations les moins rentables qu'il soit. Une surélévation coûte extrêmement chère par rapport au nombre d'appartements créés.

3. Comparaison rendement entre la construction d'un immeuble et de deux surélévation

Pour un propriétaire se pose toujours la question de quelle opération est la plus rentable pour lui. La question s'est posée au début de ce travail de savoir ce qui était le plus rentable entre une construction ou une surélévation et quelle opération un propriétaire avait intérêt à mener. Cependant durant ce travail les acteurs de l'immobilier interrogés m'ont plutôt affirmé que les propriétaires cherchent à construire quel que soit le type de construction.

Toutefois, la surélévation m'a souvent été décrite comme étant très chère et très difficilement rentable pour celui qui la réalise. C'est pourquoi j'ai effectué une comparaison entre deux surélévations et la construction d'un immeuble.

3.1 Construction d'un immeuble par une fondation immobilière de droit public

Lorsqu'un investisseur dispose d'un capital de départ il va analyser les différentes possibilités qui s'offrent à lui afin d'obtenir la rentabilité souhaitée. Comme pour tout domaine, un promoteur immobilier va réaliser une analyse coûts versus bénéfices. L'analyse portera tout d'abord sur les coûts du terrain, de la construction, de la rénovation ou de la transformation ainsi que l'emplacement, le gabarit, le nombre d'appartements construits, l'état locatif, etc. de l'immeuble en question.

J'ai eu la chance de pouvoir obtenir le plan financier d'un immeuble construit par une fondation immobilière de droit public. 40 millions de francs ont été investis pour ce projet qui a créé 96 logements pour un total de 348 pièces. Le coût de la construction représente environ 28 millions de francs. Pour effectuer une comparaison il est plus cohérent de faire la comparaison uniquement sur ce chiffre, sans tenir compte du coût du terrain. Le coût par logement créé est d'environ 300'000 CHF.

Tableau 4: Coûts liés à la construction d'un immeuble

1. PRIX DE REVIENT		SPB = 9680 m ²	
11. Terrain (en droit de superficie)			
111. Prix	9'660 m ² à	450 F =	4'347'000 F pour poste 12 et 13
112. Droits de mutation et frais d'acquisition		=	F
113. travaux préparatoire (cfc1 - cfc11 - cfc14)		=	2'542'616 F = 6'889'616 F = 16.8 %
114. Démolition		=	540'000 F = 1.3 %
115. travaux spéciaux (cfc14)		=	409'000 F = 1.0 %
12. Construction			
121. Logements	37'391 m ³ à	560 F =	20'938'960 F
122.	m ³ à	F =	F
123. Commercial	2'850 m ³ à	560 F =	1'596'000 F
124. Garages	12'096 m ³ à	320 F =	3'870'720 F
Total	52'337 m ³		
125. Plus value Haut standard énergétique (25.-TTC/m ³)		=	1'006'025 F
126. Travaux spéciaux (reprise sous-oeuvre bât. Existant)		=	500'688 F = 27'912'393 F = 68.1 %
13. Aménagements extérieurs			
131. place publique / parc (D	6'450 m ² à	120 F =	774'000 F
132. Cheminements, taxe de replantation etc.		=	97'650 F = 871'650 F = 2.1 %
14. Taxes SBP x 115.-CHF + 25000.-CHF + 3500.-CHF = 1'139'400 F = 2.8 %			
15. Frais financiers			
151. Intérêts intercalaires	(3.00 %s/	36'500'000 F	30 mois)
			2
			1'368'750 F
152. Frais de notaire et de création de cédules			300'000 F
153.			F
154.			F = 1'668'750 F = 4.1 %
16. Frais administratifs = 722'460 F = 1.8 %			
2% PR-terrain			
17. Imprévus = 823'481 F = 2.0 %			
18. Coût total 40'976'750 F = 100.0 %			

Source : Plan financier de la réalisation d'un immeuble par une fondation immobilière de droit public

Dans cet immeuble des places de parking, des box et même des surfaces commerciales ont été construits. Le propriétaire a toujours intérêt à diversifier ses sources de revenus afin de limiter ses risques d'autant plus dans ce cas précis où cela a également permis au constructeur de maximiser l'état locatif et ainsi, le revenu.

De façon surprenante les loyers des logements subventionnés ne sont pas réellement moins chers que ceux non subventionnés. En effet, la pièce passe de 4'546 CHF à 4'573 CHF par année en fonction du type de logement.

Tableau 5: Etat locatif de ce même immeuble

3. EXPLOITATION						
31. Etat locatif						
311. Habitations						
3111.	76	logts	273 pièces	à	4'546 F =	1'248'000 F Logements subventionnés
3112.	20		73.5	à	4'573 F =	336'108 F Logements non subventionnés
3113.				à	F =	F
3114.				à	F =	F
3115.				à	F =	F
Total	96	logts	348	pces		= 1'584'108 F
312. Surfaces commerciales						
3121.	586	m ²	commerciales	à	250 F =	146'496 F
3122.	71	m ²	dépôt	à	100 F =	7'104 F
3123.		m ²		à	F =	F
3124.		m ²		à	F =	F
Total	657	m²				= 153'600 F
313. Garages						
3131.	97		parking intérieur	à	1'800 F =	174'600 F
3132.	18		boxes	à	2'400 F =	43'200 F
3133.				à	F =	F
3134.				à	F =	F
3135.	9		park. visiteurs	p.m.		
Total	124		emplacements			= 217'800 F
Total état locatif						= 1'955'508 F

Source : Plan financier de la réalisation d'un immeuble par une fondation immobilière de droit public

Le rendement net de cet immeuble pour son propriétaire est aujourd'hui de 4.57% (4.72% brut). La comparaison entre cet immeuble et la surélévation réalisée par la Caisse de Prévoyance le l'Etat de Genève (CEPG) est cohérente car les propriétaires sont similaires. Ils ne cherchent pas un rendement maximum mais plutôt une réponse aux attentes de leur population ou encore d'assurer le versement des rentes.

3.2 Rénovation et surélévation d'un immeuble par la Caisse de Prévoyance le l'Etat de Genève

Comme mentionné précédemment j'ai eu l'occasion d'entrer dans les détails d'un projet de surélévation, il s'agit de l'immeuble réalisé par l'atelier Bugna pour la CEPG. Cette réalisation est un exemple typique de la façon dont les opportunités de surélévations sont évaluées.

Figure 2: Vue de la surélévation réalisée par l'atelier Bugna pour la CPEG à la rue John-Grasset



Source : Atelier d'architecture Jacques Bugna

En effet, ce vétuste immeuble des années soixante devait subir une rénovation lourde n'ayant pas fait l'objet de travaux d'entretiens réguliers durant plusieurs années. La CPEG, propriétaire d'environ 275 immeubles, a, tout d'abord, proposé un autre logement aux locataires après leur avoir donné congé, car il est préférable d'intervenir sur un immeuble vidé de ses occupants pour ce type de travaux.

La caisse de prévoyance de l'état de Genève, a ensuite étudié les trois solutions qui lui étaient proposées. La plus radicale était la démolition suivie d'une reconstruction. Le gros défaut de cette solution était le manque de place. La taille de l'immeuble correspondant à celle de la parcelle, cela rendait la gestion des gravats ardue et engendrait un surcoût important. Il était également difficile d'imaginer obtenir une autorisation de construire en raison de la LDTR. En outre, la valeur de cet immeuble figurant au bilan de la CPEG sa disparition aurait engendré une grosse perte.

Ensuite la CPEG a étudié la rénovation simple du bâtiment. Toutefois, l'électricité, la chaufferie, la façade et d'autres postes importants étaient à rénover impérativement en raison de leur vétusté. Il est à souligner que la CPEG a eu la chance de pouvoir envisager une rénovation lourde en modifiant, par exemple, les cages d'escaliers, puisque l'immeuble était libre de locataire.

Comme me l'a confirmé Monsieur Di Nolfi, chef de projet à la CPEG, la solution retenue fût finalement la rénovation complète avec une surélévation d'un niveau qui permettra, en supprimant les attiques, d'ajouter deux niveaux supplémentaires à cet ouvrage.

Le choix final s'est porté sur la surélévation notamment après qu'un Discount Cash Flow (DCF) ait été calculé. La rentabilité entre la rénovation simple et celle accompagnée d'une surélévation oscillait à quelques dixièmes de pourcent près.

La CPEG, comme tout investisseur institutionnel, est prudente sur les marchés et évite le risque au maximum. Concrètement dans l'immobilier un bon moyen de minimiser le risque est de maximiser l'état locatif et d'ainsi multiplier les sources de revenus. La création de logements supplémentaires est un excellent moyen d'y parvenir. (Nolfi, 2015). La surélévation permettait d'augmenter l'état locatif, d'environ 30%.

De plus avant au rez-de-chaussée se trouvaient deux garages automobiles qui, au vu de leur emplacement et de la mauvaise condition des locaux, ne payaient qu'un loyer très modéré. La CPEG a alors réfléchi pour réaménager ces locaux de façon à pouvoir les proposer à des locataires dont la fiabilité était garantie. C'est ainsi que les locaux ont été revus et disposés pour pouvoir accueillir une crèche en y créant une cour intérieure pour recevoir la lumière du jour.

La ville de Genève est le locataire rêvé pour la CPEG qui a ainsi pu annuler les risques de défaut de paiement tout en augmentant le loyer compte tenu de l'aménagement effectué.

Après les rénovations et la surélévation l'état locatif a pratiquement doublé ce qui permet un rendement supérieur puisque les coûts d'entretiens sont désormais moindres et peuvent être répartis sur de plus nombreux logements. .

Figure 3: Cour intérieure réalisée pour la crèche



Source : Atelier d'architecture Jacques Bugna

Lors d'une transformation le propriétaire a plusieurs options quant au choix de la loi à laquelle il veut se soumettre.

La norme voudrait d'être assujettie à la LDTR ce qui engendre un loyer à 3'405 CHF la pièce par année pendant une période qui aurait probablement été de 5 ans dans ce cas. Cependant, la CPEG a fait le choix de soumettre l'immeuble à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, ce qui signifie que des logements sous le régime de l'Habitation à Loyer Modéré (HLM) ont été réalisés. Ce choix a permis d'obtenir une subvention de l'Etat reçue, pour des logements HLM, durant 20 ans.

Les habitations HLM ont la particularité que les loyers sont payés en partie par le locataire et l'autre partie provient de l'Etat par le biais des subventions aux logements. La part des locataires augmente chaque année dans la même proportion que diminue la subvention. Au final, lorsque ces habitations sortent du régime HLM, au bout de 20 ans, le prix des loyers est le même en loyer libre.

En revanche, si l'immeuble est construit sous le régime LDTR le loyer aurait largement augmenté à la fin du contrôle simplement pour que cette opération soit rentable pour la CPEG. Contrairement à un promoteur privé, la CPEG pouvait se permettre de se soumettre à cette loi ayant une vision à très long terme. La gêne pour la CPEG de réaliser ce projet sous la LDTR était plutôt d'ordre éthique car elle aurait dû augmenter les loyers de manière à, quasiment, les doubler après 5 ans ce qui pour une caisse de pension étatique était impensable. En effet, le loyer maximum établi par une jurisprudence est de 2.5 fois le loyer LDTR ce qui fait $2.5 \times 3'405 \text{ CHF} = 8'512.5 \text{ CHF}$ par pièce/année.

De plus, en augmentant les loyers la CPEG prenait le risque d'avoir à faire face à d'éventuelles oppositions qui peuvent finir devant un tribunal. Ce sont ces raisons qui ont poussé la CPEG à opter pour du logement social. Un promoteur aurait probablement eu tendance à se soumettre à la LDTR pendant 5 ans puis ensuite n'aurait eu aucun scrupule à augmenter le loyer.

L'avantage également de se soumettre au régime HLM fait que les loyers sont connus pour les 20 prochaines années ce qui donne une meilleure fiabilité à l'analyse financière alors qu'en se soumettant à la LDTR les loyers, après 5 ans, sont hypothétiques.

Même si la CPEG n'a pas souhaité me transmettre ses données financières une ébauche d'analyse du revenu des loyers, en fonction du régime légal choisi, est réalisable. Dans le cas présent, soumis à la LGL, le loyer reçu par la CPEG, de la part du locataire à laquelle s'ajoute la subvention, est de 6'450 CHF la pièce par année.

Le loyer LDTR aurait été, pendant 5 ans, de 3'405 CHF la pièce par année avant de pouvoir augmenter au maximum de 2.5 fois c'est-à-dire à 8'512 CHF. Il est probable que le loyer n'aurait pas pu être augmenté à cette hauteur, étant donné que l'immeuble n'a pas été rénové de manière luxueuse.

Ce projet a coûté, au total, un peu plus de 13 millions de francs excepté les aménagements réalisés dans la crèche pour le compte de la ville. Les coûts liés à la surélévation se chiffrent environ à 4.4 millions. Des économies sur la surélévation ont été permises du fait du chantier déjà existant pour la rénovation.

Ce qui fait qu'un rendement de 6.58% brut a pu être réalisé. Le loyer reçu par la CPEG, part du locataire et subvention, était de 6'450 CHF la pièce par année.

Le fait que le rendement de cette surélévation soit supérieur à celui de la construction de l'immeuble traité précédemment n'est pas illogique malgré les points exposés durant ce travail qui tendraient à penser le contraire.

En effet, la fondation immobilière de droit public cherche à offrir des logements pour ses habitants au meilleur prix possible alors que la CPEG tient à être en mesure de pouvoir payer les retraites en fin de mois et cela passe par le rendement de leurs investissements, également les investissements immobiliers. La fondation immobilière au vu de son but, fixe donc des marges d'exploitation moindres.

La construction de cette surélévation a été faite dans le but d'être la moins coûteuse possible. Aussi, aucune prouesse architecturale ou d'ingénierie n'y ont été réalisées ce qui permet d'avoir des loyers qui sont abordables pour les locataires et à la CPEG d'obtenir un taux de rendement plus grand puisque l'investissement de base est plus faible.

3.3 Surélévation à la Rue des Voisins

En 2012, une surélévation a été réalisée à la rue des Voisins dans le quartier du Pont d'Arve. 4 appartements ont été construits dont trois en surélévation et le dernier résultant de l'aménagement des combles. Au total ce modeste projet n'aura pas coûté plus de 1.3 millions de francs. Certes, les appartements créés ne sont pas grands, entre 2 et 3.5 pièces. Toutefois, les trois logements nouvellement créés sont encore, aujourd'hui, loués pour 6'900 CHF la pièce par année. En revanche, le logement créé en aménageant les combles et qui est soumis à la LDTR est loué pour 3'405 CHF la pièce par année. Celui-ci est logiquement le plus petit des appartements créés, soit un 2 pièces puisque son loyer est limité par pièce par année. (Office Cantonal de la Statistique, 2014)

Tableau 6: Loyers perçus des différents appartements créés grâce à la surélévation

<u>Nouveaux logements</u>					
Nbre pièces autorisées	<u>11.0</u>				
Nombre de logements	: <u>1.0</u>	Nombre de pièces:	<u>2.0</u>	à <u>3'405.00</u>	Frs = <u>6'810.00</u>
	: <u>1.0</u>	Nombre de pièces:	<u>2.0</u>	à <u>6'900.00</u>	Frs = <u>13'800.00</u>
	: <u>2.0</u>	Nombre de pièces:	<u>3.5</u>	à <u>6'900.00</u>	Frs = <u>48'300.00</u>
Total logements	: <u>4.0</u>				
Rendement Théorique	: <u>5.61%</u>				Frs = <u>68'910.00</u>

Source : Plan financier de la surélévation à la rue des Voisins

Ci-dessus figure les détails de l'état locatif des logements créés grâce à cette surélévation. Les loyers maximum autorisés de 6'900 CHF tiennent évidemment compte de l'investissement consenti par le propriétaire. Ces appartements sont loués à ce prix du fait qu'ils disposent de la vue la plus agréable de l'immeuble. Il convient de souligner qu'en règle générale, les appartements les plus hauts sont les plus chers.

Le coût de construction par appartement est d'environ 300'000 CHF ce qui correspond aux coûts de l'immeuble construit. Cependant, les appartements ont, en moyenne, une pièce de moins que ceux de l'immeuble de base, soit respectivement 2.7 et 3.625 pièces par logement.

On constate que ce projet, outre qu'il dégage une rentabilité tout à fait acceptable de 5.61%, maximise la valeur de l'état financier et assure, ainsi, la pérennité du rendement de cet immeuble. (Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, 2013)

Tableau 7: Etat locatif avant et après la surélévation

ETAT LOCATIF - 3'405.- CHF/pce/ann			
Existant selon travaux autorisés, sans surélévation			
<i>Etages</i>	<i>Nbre pièces</i>	<i>LDTR - CHF/pce</i>	<i>Etat locatif annuel</i>
Rez	-	-	-
1er étage	5	3'405.00	17'025.00
2ème étage	5	3'405.00	17'025.00
3ème étage	5	3'405.00	17'025.00
4ème étage	5	3'405.00	17'025.00
Combles	2.5	3'405.00	8'512.50
TOTAL	22.5		76'612.50
ETAT LOCATIF - FUTUR			
Projection après travaux de surélévation			
<i>Etages</i>	<i>Nbre pièces</i>	<i>LDTR - CHF/pce</i>	<i>Etat locatif annuel</i>
Rez	-	-	-
1er étage	5	3'405.00	17'025.00
2ème étage	5	3'405.00	17'025.00
3ème étage	5	3'405.00	17'025.00
4ème étage	5	3'405.00	17'025.00
5ème étage	2.5	3'405.00	8'512.50
	3	6'900.00	20'700.00
6ème étage	5.5	6'900.00	37'950.00
Sous-total surélévation	11		67'162.50
TOTAL	31		135'262.50

Source : Plan financier de la surélévation à la rue des Voisins

Cette figure démontre une augmentation de 76% de l'état locatif de cet immeuble grâce à la surélévation réalisée. Les loyers des appartements existants n'ont quant à eux pas subi d'augmentation.

4. Conclusion

Genève est en situation de crise immobilière depuis des décennies. Il en résulte des prix élevés avec également pour conséquence tangible, un manque criant de biens sur le marché.

Même si les surélévations ne sont pas la solution que le canton cherche désespérément pour endiguer cette crise, ce moyen ne créant pas suffisamment de logements chaque année, il ne faut pas, pour autant, négliger cette piste.

En effet, chaque logement créé est une bouffée d'oxygène dans ce marché en pénurie continue depuis plus de 30 ans. Il ne faut donc omettre aucun moyen pour augmenter l'offre en logement sur le canton que ce soit par une surélévation ou par un autre biais.

En revanche, une réflexion doit être faite en parallèle sur la meilleure façon de créer un maximum de logements. Clairement le canton doit viser une rationalité plus grande et une meilleure utilisation des terres qui sont disponibles. Comme cité en exemple, Genève a tendance à construire des petits immeubles de quelques étages seulement. L'utilisation du sol d'un immeuble est strictement identique quel que soit le nombre d'étages construits. L'idée de la rationalité est donc d'exploiter au maximum chaque mètre carré constructible au sol en construisant le plus haut possible.

D'ici une dizaine d'années la LAT ne permettra plus de déclasser des zones agricoles. Il est impératif qu'avant ce délai Genève accepte de construire plus haut pour créer un maximum de logements afin de pouvoir répondre aux demandes actuelles et de prévoir l'avenir. La surélévation doit également être encouragée, par le biais de subvention ou d'incitations fiscales notamment, car cette solution est l'une des rares à ne pas empiéter sur les 27 hectares restant accordés par la Confédération jusqu'en 2030.

En outre, la crise du logement pourrait pénaliser le canton dans le choix d'une entreprise étrangère quant à son implantation. Comme l'affirmait lors d'une présentation en classe un membre du bureau du développement économique genevois, parmi les principaux critères de sélection des entreprises figurent en bonne place le taux d'imposition ou le degré de formation mais un poids considérable est également accordé à la façon dont il sera possible de loger les futurs employés qui pourraient être des expatriés. (Subilia, 2014)

Certains argumenteront qu'il y a déjà assez de ces sociétés implantées à Genève et qu'il n'a pas besoin d'en accueillir de nouvelles pour se développer encore plus économiquement.

En, réalité Genève reste, malgré la cherté du franc, une ville attirante pour une multitude d'entreprises en termes de logistique ou d'éducation notamment. L'installation d'entreprises sur le canton est, à chaque fois, une opportunité en termes d'emploi dont le canton aurait le plus grand tort de se priver. C'est pourquoi il faut s'assurer que le marché du logement peut répondre aux demandes supplémentaires que de telles entreprises amènent, ce qui n'est malheureusement pas le cas aujourd'hui.

Il est impératif que le canton le fasse s'il entend conserver une attractivité supplémentaire vis-à-vis d'autres villes européennes.

La Suisse doit, dans beaucoup de domaines, se méfier de ne pas se faire rattraper par la concurrence toujours plus forte des pays étrangers. La qualité Suisse, si elle n'est pas encore remise en cause, est l'objet de débats. Un ralentissement économique pourrait provoquer une légère détente, toutefois ce n'est pas la détente que le canton doit attendre. Il est plus sain, économiquement, de résoudre une situation de pénurie en augmentant l'offre plutôt qu'en diminuant la demande.

Il ne faut pas souhaiter la fuite des expatriés, que certains, à tort, qualifient comme les responsables de la situation actuelle. Ils sont à Genève car le canton a besoin de cette main-d'œuvre qui rapporte de l'argent non seulement au milieu immobilier mais également et surtout participe à la bonne santé du tissu économique genevois en général. La masse salariale totale des employés des multinationales étrangères représente 24% des salaires touchés à Genève ou encore 26% des impôts payés par les personnes physiques, ce qui démontre à quel point celles-ci sont importantes pour le canton et les voir partir seraient très dangereux pour celui-ci. (Yves Flückiger, 2013)

4.1 Construire plus haut

La solution pour tirer un avantage maximum de chaque mètre carré au sol est de construire plus haut. En effet, que l'on construise un petit immeuble de 3 étages sur une pièce de terre ou un immeuble de 20 étages l'espace utilisé est identique. En revanche la hauteur supplémentaire permettrait de créer davantage de mètres carrés habitables donc plus d'appartements.

Toutefois l'idée n'est pas de construire des gratte-ciels de 200 mètres de haut même si cela permet de créer un nombre incalculable de logements, la population est encore trop frileuse pour accepter un projet pharaonien de ce type.

Mais, je citais dans mon travail l'exemple d'un immeuble dans le quartier des Grottes qui a perdu 5 étages entre le projet accepté et la réalisation finale. C'est exactement ce genre de cas que Genève ne peut plus se permettre. L'exploitation des sols doit être

revue pour les prochaines années afin que le nombre optimal de logements soient créés lors de chaque nouvelle construction.

L'autre grande difficulté du marché immobilier est de ne pas pouvoir répondre instantanément à une demande. Le processus de construction pouvant prendre jusqu'à 10 ans la réponse ne peut être malheureusement que décalée. Il est dès lors complexe de prévoir le nombre de constructions nécessaires à assurer un marché stable dans 10 ou 20 ans.

La solution miracle n'existe pas et dans une majorité de villes, à travers le monde, le logement est un sujet sensible et, à ce jour, personne n'a trouvé une réponse rapide à la problématique.

De mon avis personnel, il n'est pas adéquat non plus de répondre à la crise du logement en créant des quartiers dortoirs avec des grandes barres d'immeubles dans le simple but de maximiser les logements construits. Cela n'est pas idéal en termes de démographie et engendre d'autres problématiques, notamment de transports. De plus, les cités-dortoirs n'ont pas été des réussites sociales. Parquer les gens dans de grandes tours en pensant que cela fera l'affaire est illusoire. Il faut garantir une certaine mixité dans les logements, à l'intérieur de chaque quartier, afin que les habitants ne se sentent pas rejetés.

Finalement, il faut également savoir que la commune qui accueille ces nouveaux logements a l'obligation de fournir les infrastructures nécessaires. Cela va des routes, aux écoles en passant par les canalisations etc. Parfois ces charges trop importantes peuvent tuer un projet dans l'œuf. Cela pousse aussi certaines communes à s'opposer à des projets de déclassements ou à négocier avec l'Etat une répartition financière plus équitable, comme notamment aux Cherpines.

4.2 Aménagement de la LAT

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire impose le même pourcentage de terrains à bâtir pour tous les cantons. La loi ne tient pas compte des différents besoins démographiques spécifiques aux régions.

Or le canton de Genève, au vu de sa force économique, aurait besoin de pouvoir disposer de davantage de terres sur lesquelles des habitations pourraient être construites. Cette limitation dans l'utilisation des terres est problématique et le sera encore plus quand les dernières parcelles auront été construites.

Le canton doit tout mettre en œuvre afin que ces parcelles disponibles soient utilisées de la façon la plus efficace possible. Une fois que celles-ci seront construites aucune construction ne pourra se faire sur un terrain vierge classé agricole à Genève, sauf si la loi fédérale change.

Genève pourrait s'allier à d'autres cantons urbains, comme Zurich, Bâle ou Berne afin de faire modifier la loi par les parlementaires fédéraux et faire reconnaître que chaque région du pays a des besoins différents concernant l'immobilier et que la demande en constructions varie entre les cantons. Le canton de par sa démographie et sa puissance économique devrait pouvoir bénéficier de plus de facilités pour utiliser son territoire et y construire des logements. La Confédération doit reconnaître à Genève, troisième canton qui participe le plus à la péréquation financière de la Confédération, derrière les cantons de Zoug et Schwyz dont les revenus fiscaux ne sont pas uniquement liés au tissu économique local, une certaine marge de manœuvre concernant l'aménagement de son territoire. (Conseil Fédéral, 2014)

Bibliographie

- Atelier Parisien d'Urbanisme. 2014.** *Construire mieux et plus durable: incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien.* 2014.
- Bernet, Christian. 2014.** Cent immeubles surélevés à Genève: la guerre continue. *Tribune de Genève.* [En ligne] 20 Octobre 2014. [Citation : 24 Juin 2015.] <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/cent-immeubles-sureleves-geneve-guerre-continue/story/13008129>.
- **2012.** Une tour de 8 à 10 étages aux Grottes? Rémy Pagani consulte les habitants. *Tribune de Genève.* [En ligne] 13 Mars 2012. [Citation : 17 Juillet 2015.] <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/Une-tour-de-8-a-10-etages-aux-Grottes--Remy-Pagani-consulte-les-habitants/story/19550787>.
- Budry, Eric. 2015.** La politique sociale du logement sauve sa peau. *Tribune de Genève.* [En ligne] 19 Février 2015. [Citation : 13 Juillet 2015.] <http://www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/politique-sociale-logement-sauve-peau/story/17163883>.
- Conseil Fédéral. 2014.** *Rapport sur l'évaluation de l'efficacité 2012-2015 de la péréquation financière entre la Confédération et les cantons.* 2014.
- Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie. 2015.** Aménagement du territoire et urbanisme. *Nouvel inventaire des surfaces d'assolement du canton.* [En ligne] 24 Juin 2015. [Citation : 15 Juillet 2015.] <http://ge.ch/amenagement/nouvel-inventaire-surfaces-assolement>.
- **2013.** *Autorisation de construire.* Direction des autorisations de construire, Etat de Genève. Genève : s.n., 2013. Rue des voisins 18; parcelle 2559. DD 104722/2-1.
- **2014.** *Descriptif de zone d'affectation.* 2014.
- **2015.** *Plans des zones d'affectation.* 2015.
- Deville, Françoise. 2013.** *Histoire du logement et de la construction à Genève du XVIe siècle à nos jours.* 2013.
- E. Pol, A. Di Masso, A. Castrechini, M.R. Bonet & T. Vidal. 2006.** *Paramètres psychosociaux pour la compréhension et la gestion de l'effet NIMBY.* Université de Barcelone. s.l. : Revue européenne de psychologie appliquée, 2006. 56 (2006) 43-51.
- Gaide, Emmanuelle et Gaudin, Valérie Défago. 2014.** *La LDTR //Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation/Immeubles de logements et panorama des autres lois cantonales.* s.l. : Stämpfli Editions, 2014. 978-3-7272-7998-0.
- Hodgers, Antonio. 2014.** Genève est une métropole, Doris Leuthard devrait le comprendre. s.l. : Le Temps, 17 Septembre 2014.
- Le Temps. 2015.** Les zones villas sont devenues la cible de la densification. *Le temps/Logement.* [En ligne] 11 Juin 2015. [Citation : 12 Juillet 2015.] http://www.letemps.ch/Page/Uuid/cf04b04e-0fa5-11e5-bce4-0f8872f43eca/Les_zones_villas_sont_devenues_la_cible_de_la_densification.
- Mathez, Alain. 2015.** [interv.] Elliott Guex-Crosier. 03 Juillet 2015. Département de l'urbanisme, canton de Genève.
- Nolfi, Mauricio Di. 2015.** *Chef de projet CPEG.* [interv.] Elliott Guex-Crosier. Genève, 01 Juillet 2015.
- Office Cantonal de la Statistique. 2014.** Activités et dépenses de construction. *Statistiques cantonales.* [En ligne] 2014. [Citation : 14 Juin 2015.] https://www.ge.ch/statistique/graphiques/affichage.asp?filtreGraph=09_04&dom=1.

- **2011.** Condition de logement. *Evolution de la population résidante et du nombre de logements dans le canton de Genève, de 1989 à 2009.* [En ligne] Août 2011. [Citation : 24 Juin 2015.]
- Construction et logement. *Construction de logement.* [En ligne] 2012. [Citation : 17 Juin 2015.] http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=09_03.
- **2015.** Etat de la population. *Densité de la population à l'adresse.* [En ligne] 2015. [Citation : 13 Juillet 2015.] https://www.ge.ch/statistique/cartes/affichage.asp?filtreCarto=01_02_1.
- **2014.** *Logements existants, logements vacants et taux de vacance.*, 2014.
- **2014.** Loyers. *Statistiques cantonales.* [En ligne] 27 Novembre 2014. [Citation : 14 Juillet 2014.] http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/publications.asp.
- **2015.** Mouvement de la Construction au premier trimestre 2015. *Etat de Genève.* [En ligne] Avril 2015, Mai 2015. [Citation : 14 Juillet 2015.] www.ge.ch/statistique/tel/publications/2015/informations_statistiques/construction_etat_mouvement/is_construmouv_15_2015.pdf. n° 15.
- **2014.** Mouvement de la construction en 2013. [En ligne] 2014. [Citation : 14 Juillet 2015.] http://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2014/informations_statistiques/construction_etat_mouvement/is_construmouv_15_2014.pdf.
- **2015.** *MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION en 2014.* 2015.
- **2014.** Répartition des logements pour un seuil de loyer correspondant aux besoins prépondérants de la population (LDTR), selon la nature du logement et le nombre de pièces,. *Canton de Genève.* [En ligne] 4 Decembre 2014. http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/t_05_04_2_08.xls.
- Office Fédéral de la Statistique. 2013.** Conditions d'habitation - Taux de logements en propriété par canton. *Statistiques Suisse.* [En ligne] 2013. www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach_region.Document.191543.pdf.
- Reich, Bertrand. 2015.** *Président de la CGI.* [interv.] Elliott Guex-Crosier. 24 Juin 2015.
- Rivaz, Xavier De. 2015.** *Chef de Projet; Département de l'urbanisme; Ville de Genève.* Genève, Juin 2015.
- Subilia, Vincent. 2014.** *Economic development officer.* [éd.] Etat de Genève/. [prod.] whygeneva.ch. Genève : s.n., 3 Octobre 2014. Présentation en classe.
- Ville de Genève. 2013.** Quel est l'évènement le plus marquant de la crise immobilière à Genève ? *Archives InterroGE - Question / réponse.* [En ligne] 17 Septembre 2013. [Citation : 27 Juillet 2015.] http://www.ville-geneve.ch/index.php?id=16358&id_detail=201.
- Yves Flückiger, Délia Nilles, Manouk Borzakian, Cédric Dupont. 2013.** *L'impact du secteur international sur Genève et l'arc lémanique.* UNIGE/UNIL/EPFL/IHEID. s.l. : Fondation pour Genève, 2013. Cahier. Cahier N°1/6.

Annexe 1 : Descriptif des zones d'affectation

Zone 1

La 1ère zone est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max. 24 m). Elle comprend les quartiers de la Ville de Genève qui se trouvent dans les limites des anciennes fortifications.

Zone 2

La 2e zone est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitat, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max. 24 m). Elle comprend pour l'essentiel les quartiers édifiés sur le territoire des anciennes fortifications et des quartiers nettement urbains contigus.

Zone 3

La 3e zone est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max. 21 m). Elle comprend pour l'essentiel la région dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée.

Zone 4A

La 4e zone A (urbaine) est destinée aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; des activités peuvent y être autorisées (gabarit max. 15 m).

Zone 4B

La 4e zone B (rurale) est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; des activités peuvent y être autorisées. Elle est applicable aux villages et aux hameaux de la campagne genevoise (gabarit max. 10 m).

Zone 4B protégée

La 4e zone 4B protégée (rurale) est destinée principalement aux maisons d'habitation, comportant en principe plusieurs logements ; des activités peuvent y être autorisées (gabarit max. 10 m). Applicable aux villages et aux hameaux de la campagne genevoise, elle est soumise aux dispositions spéciales concernant les villages protégés.

Zone 5

La 5e zone est une zone résidentielle destinée aux villas où des exploitations agricoles peuvent également trouver place ; l'activité professionnelle du propriétaire ou de l'ayant-droit peut être admise (gabarit max. 10 m).

Zone ferroviaire

La zone ferroviaire est destinée aux installations, voies, gares et activités liées à l'exploitation ferroviaire. Des constructions vouées à d'autres destinations sont possibles

(notamment en-dessus des voies), moyennant l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier.

Zone industrielle et artisanale

La zone industrielle est destinée aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires, c'est-à-dire à des activités de production (gabarit max. 24 m).

Zone d'activités mixtes

Les zones d'activités mixtes sont destinées aux constructions d'activités dites mixtes, relevant aussi bien du secteur tertiaire que du secteur secondaire. L'adoption préalable d'un plan localisé de quartier est nécessaire.

Zone aéroportuaire

La zone aéroportuaire est réservée aux constructions et installations aéroportuaires, lesquelles sont soumises aux dispositions relatives à la zone industrielle.

Zone agricole

La zone agricole est destinée à l'exploitation agricole, horticole et viticole. Les constructions et installations doivent être destinées durablement à cette activité et doivent respecter la nature et le paysage. Les constructions et installations excédant les limites du développement interne sont subordonnées à l'adoption préalable, par le Conseil d'Etat, d'un plan localisé agricole.

Zone de hameaux

Les zones de hameaux sont des zones spéciales vouées à la protection des hameaux. La délivrance d'une autorisation de construire est subordonnée à l'adoption d'un plan de site. Sauf dispositions particulières fixées par celui-ci, les normes de la 4e zone rurale sont applicables (gabarit max. 10 m).

Zone des bois et forêts

La zone des bois et forêts comprend les surfaces couvertes d'arbres et d'arbustes forestiers à même d'exercer des fonctions forestières.

Zone de verdure

La zone de verdure comprend les terrains ouverts à l'usage public, destinés au délasserement, et les cimetières. Dérogations possibles pour des constructions d'utilité publique dont l'emplacement est imposé par leur destination et des exploitations agricoles.

Zone de jardins familiaux

La zone de jardins familiaux est destinée à l'aménagement de lotissements créés à cette fin pour les collectivités publiques ou des groupements sans but lucratif.

Zone sportive

La zone sportive est destinée à des terrains de sport et aux installations liées à la pratique du sport. Un plan de quartier peut être exigé pour des bâtiments d'une certaine importance (halles couvertes, salles de gymnastique, par exemple).

Zone de développement 2

La zone de développement 2 est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max. 24 m). Les constructions sont en principe soumises à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier.

Zone de développement 3

La zone de développement 3 est destinée aux grandes maisons affectées à l'habitation, au commerce et aux activités du secteur tertiaire (gabarit max. 21 m). Les constructions sont en principe soumises à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier.

Zone de développement 4A

La zone de développement 4A (urbaine) est destinée aux maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements ; des activités peuvent y être autorisées (gabarit max.15 m). Les constructions sont en principe soumises à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier.

Zone de développement 4A protégée

La zone de développement 4A (urbaine) est destinée aux maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements ; des activités peuvent y être autorisées (gabarit max.15 m). Les constructions sont en principe soumises à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier, au besoin, selon les cas, valant pour tout ou partie plan de site.

Zone de développement 4B

La zone de développement 4B (rurale) est applicable aux villages et aux hameaux de la campagne genevoise ; des activités peuvent y être autorisées (gabarit max.10 m). Les constructions sont en principe soumises à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier.

Zone de développement 4B protégée

La zone de développement 4B protégée (rurale) est destinée aux maisons d'habitation comportant en principe plusieurs logements, des activités peuvent y être autorisées (gabarit max. 10 m). Les constructions sont en principe soumises à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier, au besoin, selon les cas, valant pour tout ou partie plan de site.

Zone de développement 5

La zone de développement 5 est une zone résidentielle destinée aux villas; l'activité professionnelle du propriétaire ou de l'ayant droit peut être admise (gabarit max. 10 m).

Zone de développement industriel et artisanal

La zone de développement industriel et artisanal est destinée aux constructions industrielles, artisanales et ferroviaires (gabarit maximum 24 m).

Zone de développement d'activités mixtes

La zone de développement destinées à des activités mixtes est affectée à raison de 60 % minimum des surfaces brutes de plancher à des activités du secteur secondaire, le solde pouvant être dévolu à des activités du secteur tertiaire (gabarit maximum 24 m).

Annexe 2 : Interview Monsieur Xavier De Rivaz chef de projet à la ville de Genève. Juin 2015

85 à 90% des surélévations se font en Ville de Genève même si Meyrin en a également réalisées beaucoup.

Loi sur les surélévations

La loi de 2008 qui est passée a permis de faire plus facilement des surélévations. Toutefois, il y a des hauteurs maximums qui sont fixées par la LCI, certains immeubles qui n'avaient pas cette hauteur maximum, ont été surélevés.

La différence de la loi 2008, c'est que ça a été présenté par le monde politique comme un outil qui permettrait de répondre, dans une certaine mesure, à la crise du logement en surélevant les immeubles. C'était un postulat d'une certaine forme de réponse à la crise du logement. Ça ne venait pas dans un contexte politique particulier.

Le rôle dans la Ville dans les projets

La ville de Genève, comme toutes les communes du canton, donne un préavis. Pour que celui-ci soit positif, il faut répondre à plusieurs critères mais le plus important c'est que cela soit conforme à la LCI. C'est-à-dire de respecter les nouvelles dispositions de la LCI, notamment l'article 28 et les zones de développement avec les hauteurs maximums.

On est également attentif à l'équilibre de la rue mais notre préavis n'est pas déterminant, là-dessus. C'est la commission d'architecture qui a la responsabilité de se prononcer sur les questions d'harmonie spécifiées dans la loi. Parfois, on s'appuie dessus lorsque l'harmonie n'est pas respectée mais nous n'avons pas de compétence dans ce domaine.

Si malgré notre préavis négatif le canton délivre une autorisation de construire il nous arrive de faire recours, ça dépend de l'enjeu. Le projet est ainsi bloqué jusqu'à ce qu'une décision de justice soit prise. Lorsque la Ville fait recours c'est qu'elle estime qu'il y a un préjudice par rapport à l'intérêt public qui nous semble évident. Par ailleurs, il faut également que les bases légales soient solides pour faire recours afin de maximiser nos chances de gagner. C'est une évaluation qui est faite avec les juristes.

Projet Barthélemy-Menn

L'implantation de la crèche a, peut-être, facilité l'autorisation de rénover et surélever, mais c'est un projet que je connais mal et je préfère ne pas me prononcer dessus. C'était une chose discutée avec la Ville qui a acheté la crèche, mais le détail des négociations pour l'autorisation, je n'y étais pas.

Positionnement de la Ville

La politique de la Ville est de construire du logement. Le potentiel de construction de logements est d'encore, actuellement, plus de 10'000 logements en ville de Genève, en partie dans des zones de développement. Les surélévations font partie des potentiels de création de logements.

Lorsqu'on densifie ou qu'on crée du logement, on génère des besoins en équipements publics, et dans ces derniers, il y a les infrastructures, routes, égouts, parkings, etc. dans les cas de surélévation, il faut s'assurer que ces équipements peuvent absorber les logements et les habitants supplémentaires, ce qui n'est pas évident notamment en termes de parking, puisque la loi autorise de ne pas réaliser de parkings pour les logements créés par surélévation.

Par rapport aux autres équipements, crèches, écoles, unité d'action communautaire, centre de quartier, là, petit à petit, la demande s'accroît et comme la ville est déjà dense, cette pression, il faut l'anticiper au niveau politique. En cas de surélévation, les demandes sur les infrastructures sur les équipements publics augmentent et il faut pouvoir y répondre, alors qu'ils n'étaient pas prévus pour. Ce n'est pas toujours facile à concilier. Toutefois, cela ne nous pousse pas à délivrer un préavis négatif, nous nous assurons de pouvoir répondre à notre mission de service public.

Par contre, la qualité qui résulte sur l'espace public. Prenez, New-York, les rues sont tout le temps à l'ombre. On a longtemps pris l'architecture moderne qui voulait qu'on donne à tous les appartements en ville des conditions de lumières et d'ensoleillements qui soient, à peu près, équivalentes pour tous. En surélevant, on s'aperçoit qu'il y a des ombres reportées, qu'on ne voit pas dans la rue mais plutôt dans les cours arrières ce qui fait que les appartements des niveaux inférieurs n'ont plus de soleil. Ce qui fait une perte de valeur de l'appartement pour le locataire et pour le propriétaire, il y a un préjudice réel. Voilà une des raisons qui fait que nous ne voulons pas aller au-delà de ce qui est autorisé par la loi. La loi a fait l'objet d'un débat parlementaire, les questions ont été abordées, réglées et traitées dans le cadre du vote de la loi.

Pareil pour l'ensoleillement du domaine public, il faut que la ville reste agréable à vivre. Il y a certaines limites à ne pas dépasser. Surtout qu'on continue à développer des programmes de logements importants.

Effet bloquant - LDTR ou coût de construction

La LDTR bloque le loyer pendant 3 à 5 ans maximum. La LDTR est considérée comme une bête noire pour les propriétaires, c'est une loi très politique mais elle n'est applicable que sur 5 ans, ce qui, au final, n'est pas très long sur la durée d'amortissement d'un immeuble qui est de 30 à 35 ans. Par contre, c'est vrai que les surélévations sont chères. On doit mettre en place en chantier, faire des raccordements techniques pour obtenir un ou deux niveaux de plus, l'opération, financièrement n'est pas si rentable que ça.

Les surélévations amènent des loyers chers. Sociologiquement, c'est calibré, il s'agit souvent de petits appartements dimensionnés pour des couples plutôt après 50 ans avec un fort pouvoir d'achat, on a constaté le peu d'incidence sur les effectifs scolaires, il ne s'agit donc pas de logements pour des familles.

Il faut réaliser un plan financier qui tient compte de la LDTR mais cela n'est pas un obstacle insurmontable.

Futur – quel perspective pour le logement

La Confédération a autorisé un potentiel d'urbanisation pour les 8 prochaines années, soit jusqu'en 2023, c'est 260 hectares qu'il est possible de déclasser, ce n'est pas rien.

Je pense que les surélévations vont rester marginales. Parce que ce sont des montages financiers compliqués, c'est également techniquement complexe, ce sont des chantiers difficiles car ils manquent de place, il faut louer des grues, occuper le domaine public. Il faut donc avoir la capacité de faire rapidement les travaux et il faut également déplacer les locataires des combles. Ce n'est pas une solution qui va avoir un effet déterminant du fait de la complexité de ces surélévations. Reste que cela va continuer.

Globalement, depuis que la loi existe, ça a produit, à peu près 300 logements en Ville de Genève. Il y a eu une grosse pointe les années précédentes, on constate une baisse des requêtes depuis début 2015, il y a moins de 10 demandes pour 5 ou 6 logements à chaque fois. Il y a certainement eu des effets d'opportunité au début et à mesure que les projets avancent, ce sont les affaires complexes qui sont encore possibles. Mais le potentiel n'est pas encore fini, on ne touche pas à ce qui est historique. De même, on ne touche pas aux ensembles du 19^{ème}, qui sont garantis par l'article 89 et suivants

de la LCI. On mesure les difficultés techniques, avec la surcharge en poids qui n'est pas supportée par l'immeuble de base.

Je n'ai aucune idée du potentiel restant des surélévations possibles. C'est trop compliqué d'analyser chaque structure ou chaque immeuble. Forcément, un jour, les surélévations ne seront plus possibles sur des immeubles anciens.

Crise du logement

Il y a une dizaine d'années, on faisait des densités de 1,2 en ville jusqu'à 0,8 en dehors, on ne construisait pas très dense, rez plus 5 ou plus 6. Et maintenant, on construit, quand on fait du neuf, on fait plus haut et plus dense, on est à rez plus 8 ou plus 9 sans problème.

La question de la surélévation a été intégrée autrement dans les programmes neufs, en disant on va construire très haut. Si on les construit initialement très haut, c'est plus facile à faire et plus économique dans la construction. Les plans financiers marchent mieux, compte tenu du coût du foncier aussi. On gère mieux les infrastructures annexes, parkings, etc.

Le PAV permet d'imaginer des bâtiments carrément très hauts et ça, on peut le faire, si on conçoit d'emblée ce type de bâtiments, c'est plus facile à gérer que la surélévation ponctuelle où on accumule tout un tas de petites contraintes.

Surélévation dans le monde et en Suisse

Paris envisage de faire des surélévations car, comme Genève, ils n'ont plus de terrain. Toutefois, une grande partie de la ville qu'on appelle Hausmanien, auquel il ne faut pas toucher qui est historique. La ville de Paris est presque entièrement historique, donc là, ils ont un problème mais ils y ont réfléchi.

Il y a des villes, comme New-York, qui fonctionnent avec la surélévation. On surélève autant qu'on veut. Il y a des règles mais qui ne sont pas les mêmes que chez nous.

En Suisse, il n'y a que Genève qui fonctionne avec la surélévation. On a toujours eu un problème, historiquement depuis la réforme, d'un territoire limité. Les premières surélévations, elles datent de la réforme. La deuxième vague, c'est quand il y a eu la révocation de l'Edit de Nantes. Quand on se promène en vieille ville, on les voit les strates de surélévations.

Je dirais que, maintenant, c'est plus difficile à mettre en œuvre, parce qu'on a plus de contraintes logistiques en ville. A une époque on rajoutait des étages par-dessus les étages, il n'y avait pas de problème de parkings et des choses comme ça.

Reste qu'à Genève, on a du potentiel, encore pour pas mal de plans d'aménagement avec beaucoup de logements, qu'on peut faire aussi haut qu'on veut avec des plans localisés de quartier.

Il faut aussi prendre positivement que construire du logement en ville, c'est aussi garantir de la population en ville car il faut rester attentif de garder des habitants en ville. Les villes qui ont perdu des habitants, dans les années 1970, ont eu beaucoup de peine à les faire revenir ensuite.

A Genève, on a la chance de conserver des habitants, finalement on sait, quelles que soient les surélévations que ce sont des habitants, en plus, en ville et c'est intéressant car cela rend la ville vivante le soir et le week-end de ne pas avoir que des bureaux. La vie nocturne avec des habitants donne de l'attractivité à la ville.

Annexe 3 : Interview Jacques Bugna, Architecte juin 2015

Immeuble Barthélemy-Menn pourquoi là-bas.

La CPEG est une immense caisse de pension. Elle avait ce petit immeuble en béton des années 60 et nous a demandé de faire une étude de faisabilité sur ce qui était réalisable.

Nous avons imaginé une démolition reconstruction, une simple rénovation ou une rénovation avec surélévation. On a développé les 3 solutions et la solution avec le meilleur équilibre financier était celle de la surélévation qui faisaient un plus ce d'autant que l'immeuble valait encore beaucoup d'argent dans le bilan de la caisse de prévoyance pour le détruire. L'aspect pécunier a défini laquelle était la meilleure.

Avec leur grand parc immobilier, la CPEG a pu reloger les gens. On est intervenu sur un immeuble vide. Ça permet surtout de faire des travaux avec plus d'intelligence. Un bâtiment des années 60 de ce type de construction n'a pas une résistance suffisante par rapport aux séismes. Donc pour faire notre surélévation et pour faire une rénovation correcte on a dû dénoyauter le bâtiment, refaire des cages d'escalier rigides et ça, avec les locataires ça n'aurait pas été possible. Beaucoup de surélévations obtiennent des autorisations et, finalement, butent contre des problèmes légaux et techniques pour arriver à faire que l'ouvrage soit techniquement acceptable.

Pourquoi surélever

Lorsque vous avez un immeuble bien situé qui n'exploite pas le gabarit possible de la zone, le propriétaire doit se poser la question pour améliorer son rendement, donc il va aller vers une surélévation. La surélévation se fait lorsqu'un immeuble va bien, qu'il n'est pas en fin de vie et qu'il existe des droits à bâtir supplémentaires en surélevant et c'est pour ça qu'on va dans ce sens-là.

Si le bâtiment est en fin de vie et qu'il est caduc, on opterait pour une démolition reconstruction qui bute contre la LDTR tout de même, puisqu'on doit remettre les habitants avec des loyers contrôlés qui ne permettent pas de rentabiliser le bâtiment.

Genève a connu des surélévations au 17ème siècle dans le centre-ville. Mais en réalité il y a eu très peu de surélévation dans le sens dont on parle. Lorsque j'étais à la commission d'architecture il y a eu entre 100 et 120 logements faits par la surélévation ce qui est énorme car cela représentait 10% des logements créés. Souvent on pouvait transformer des combles en un étage. Toutefois, cette transformation était très coûteuse,

cela décourageait des propriétaires, avec deux étages on arrive sur un équilibre financier qui, tout à coup, est plus intéressant. La loi a peut-être été faite un peu rapidement par rapport à l'enjeu réel qu'elle représente. Il est très difficile de juger si une surélévation va être bien et il manque, un peu, de cohérence générale.

Même si la loi le permet il n'est pas facile d'obtenir une surélévation à Genève. Tous les bâtiments du 19e qui forment des ensembles architecturaux ne peuvent pas être surélevés donc on s'attache plutôt aux immeubles du 20e siècle. Beaucoup de catégories d'immeubles ont des problématiques différentes. Les problèmes varient au cas par cas. Sur un immeuble du 20e, les travaux sont moindres et il existe une directive pour que l'ensemble de l'immeuble soit traité même s'il y a plusieurs propriétaires.

Le contrôle des loyers par la LDTR se fait sur tous les loyers existants et selon les jurisprudences le loyer d'une surélévation est également contrôlé. Ce qui fait que certaines surélévations ne se font pas en raison d'un rendement insuffisant.

Les immeubles construits dans les années 60 et 70 avaient une densité extrêmement basse. Dès lors, soit il est possible de combler des vides dans les zones soit alors, de surélever les bâtiments ou alors de démolir et reconstruire. Il y aura probablement une action forte sur la zone de développement pour mieux la densifier selon ce qui a été fixé dans la loi.

Personnellement, je reste dubitatif sur les surélévations dans le sens que je pense que les surélévations sont une excellente réponse mais qu'il faudrait qu'elles soient concertées. Un travail sérieux aurait pu être fait sur « comment on veut la ville en gabarit » avec une prise en compte de l'ensemble du bâti, y compris les immeubles du 19^{ème}. Malheureusement, cela n'a pas été fait et du coup, c'est un peu « la jungle » dans le sens que même les cartes incitatives, il n'y a pas grand monde qui en tient compte. Et du coup, il s'agit de projet au coup par coup sans vision globale.

De plus, la superposition des différentes lois genevoises rend très difficile la vision d'ensemble. Il faudrait donner un mandat à une société qui pourrait faire une vision en 3D de l'ensemble du canton avec les potentiels de surélévation. Cela permettrait de visualiser et maîtriser l'ensemble. La commission d'architecture aurait ainsi un instrument d'aide à la décision.

La loi genevoise est très complexe. Les constructions sont soumises à la LCI mais les surélévations sont soumises en plus à la LDTR. LDTR est très bloquante.

Surélévation dans le monde

Je ne connais pas d'autres endroits. Certainement qu'ailleurs, lorsque le patrimoine vieillit, le bâtiment est rasé et reconstruit. Toutefois, il y a probablement des surélévations d'usines ou de bâtiments anciens pour faire des salles de spectacles mais pour faire des logements dans le sens de la loi genevoise, je ne connais pas. Probablement que si la LDTR n'existait pas Genève aurait également démoli et reconstruit de manière plus intense.

Annexe 4 : Interview David Matthez, chef de projet au département de l'urbanisme de l'Etat de Genève juin 2015

Autorisation quels documents et délai pour les surélévations

En termes de procédure, il s'agit d'une demande d'autorisation définitive (DD) normale qui est définie par un règlement avec des compléments pour l'esthétique et la volumétrie et la remise d'un « skyline » d'une silhouette de la rue. Ces documents sont plutôt demandés par la commission d'architecture et par la Ville de Genève. C'est vrai que la commission pour analyser, juger de l'esthétique et de l'intégration de la surélévation dans le contexte bâti de la rue, elle a besoin de ces documents avec, éventuellement des photos montages qui sont explicites, voire même, parfois des maquettes.

Cela ne prend pas forcément plus de temps qu'une autre DD, si ces documents sont fournis dès le départ.

Critères pour l'obtention d'une DD pour une surélévation

Le critère majeur est l'intégration dans le contexte bâti, l'harmonie de la rue comme stipulé dans la loi. Cette loi a fait l'objet de discussions et de négociations pour trouver des solutions. Finalement, cela a abouti à la loi qui fixe la hauteur en fonction de la zone et qui indique sur une carte indicative le potentiel des immeubles surélevables.

Chaque groupe d'immeubles, chaque îlot doit être évalué pour lui-même, pour savoir si on peut accepter une surélévation ou pas. On est arrivé, actuellement, d'entente avec la Ville de Genève, à un document, une sorte de charte de critères d'analyse, document encore officieux, qui est en test. Et si cette charte est estimée valable et intéressante, les magistrats du Canton et de la Ville en feront une information officielle.

Aujourd'hui, on a des critères principalement pour la commission d'architecture afin d'analyser objectivement les surélévations.

Surélévation où dans le Canton

Tout le Canton est éligible pour les surélévations mais principalement en Ville de Genève, soit la zone 2 et la zone 3 (zone suburbaine, Meyrin, Lancy, Carouge, Onex, Vernier, etc.)

Vision du Canton pour le logement

Effectivement, en ville on pourrait imaginer démolir et reconstruire au même endroit, sous réserve du patrimoine mais c'est une hypothèse.

On parle d'une loi sur les surélévations, c'est une loi qui permet, dès le départ, de construire à une hauteur supérieure. Pas besoin qu'on ait un immeuble pour le surélever, on peut directement utiliser ces nouvelles normes de hauteur, ces règles de gabarits pour un immeuble neuf. C'est systématiquement appliqué, pour autant que cela s'intègre dans le quartier, dans l'environnement bâti. Même en zone de développement, on applique cette nouvelle norme qui permet d'aller plus haut en tout cas de rapprocher les immeubles pour des mêmes hauteurs.

Effet bloquant – LDTR

Le terme de bloquer n'est pas le meilleur, j'utiliserai contraintes pour évoquer la LDTR. Contraintes financières en termes de rendement.

La seule chose que la LDTR bloque ce sont les loyers. Une jurisprudence du Tribunal Fédéral a été rendue pour rendre les loyers encore plus bas qui étaient appliqués au début de la LDTR.

S'agissant de sa modification, il s'agit d'une volonté purement politique et je n'ai aucune idée par rapport à ça. Mais dans tous les cas, c'est le Grand Conseil ou un parti politique qui pourrait proposer quelque chose pour la modifier. On vient de parler de la LDTR pour les transformations de locaux commerciaux en logements. Mais c'est un sujet sensible et au niveau du Département, on applique la LDTR et si elle change, on s'adapte.

Recours de la ville de Genève

Tout d'abord, le département doit écrire à la commune pour indiquer la délivrance de l'autorisation et expliquer pourquoi le préavis n'est pas suivi. C'est toujours délicat d'écarter un préavis et il faut faire une juste pesée des intérêts et analyser les arguments du préavis. Souvent le préavis est écarté pour des questions esthétiques, ce sont les arguments de la commission d'architecture ou de la commission des monuments, nature et sites qui vont être suivis car il s'agit de commissions de spécialistes qui sont reconnues par les Tribunaux.

La Ville de Genève a principalement fait des recours lorsqu'il y avait des dérogations de gabarits. Et ça, c'est plus délicat car lorsqu'on respecte la loi, c'est difficile de s'opposer tandis qu'en dérogation il faut justifier les raisons de cette dérogation. Grâce à cette charte qui a été faite, et qui nous donne la même approche, sert aussi à objectiver les préavis de la commission de l'architecture et de la Ville et donc, les recours de la Ville de Genève ont baissé.

Depuis 2008 et l'entrée en vigueur de la loi, il a fallu trouver un rythme de croisière et on est conscient que toutes les surélévations ne sont pas réussies mais on apprend de nos expériences. Ça, c'est une autocritique qu'on s'est faite mais également la commission d'architecture sur un ou deux projets, heureusement pas tous. C'est vrai que dans une rue relativement alignée et qu'il y a juste un élément, c'est forcément choquant s'il est seul, mais s'il y en a plusieurs, ça se noie en termes de volume. C'est pour ça aussi que les premières surélévations pouvaient être, en termes de volume, frappantes mais ça tend à se régulariser.

Pour l'avenir déclassement ou surélévation

Impossible à dire l'avenir. Surélever est une mesure de densification mais c'est une petite mesure parmi d'autres pour construire du logement, la loi a été faite dans ce sens, parce que c'est bien précisé que c'est pour du logement. Elle est la bienvenue puisqu'elle permet de créer du logement mais pas à n'importe quelle condition.

Actuellement, les demandes d'autorisation sont plutôt à la baisse pour les surélévations. Difficile de savoir si ça va reprendre ou encore s'atténuer.

Surélévation dans le monde

Je ne connais pas bien les stratégies des autres villes.

Quel développement pour l'avenir

La non-densité n'est pas gage de qualité mais ça pose des contraintes. Genève est un canton très exigu par rapport à son développement, mes collègues de l'aménagement du territoire doivent chercher des solutions qui permettent de bâtir. Une des possibilités, c'est d'aller en hauteur et l'autre c'est d'aller en surface. Sauf que les surfaces on en a peu, ou plus. La zone agricole ne peut plus être déclassée pendant quelques années c'est la loi fédérale qui le dit, le plan directeur du Canton a eu des remarques par rapport à ça. Il reste à densifier les anciennes zones villas qui sont passées en zone 3 (immeubles) avec la problématique des propriétaires qui ne veulent pas partir. Il est difficile de concilier la volonté de l'Etat de construire en regard de la position des habitants d'un quartier ou d'une commune. Toutefois, les objectifs sont fixés dans le plan directeur cantonal jusqu'en 2030 et là, les choses sont assez bien définies, même s'il reste un chemin entre la volonté et la réalisation.

Annexe 5 : Interview Maurizio Di Nolfi ; CPEG – juin 2015

Pour l'historique, la CEH était une caisse de pension des établissements hospitaliers genevois, des employés des hôpitaux universitaires et affiliés, le Conseil d'Etat a souhaité que la CEH fusionne avec la CIA, autre grande caisse de pension de l'Etat. Juridiquement, depuis janvier 2014, les deux caissons ont fusionné et il n'y a plus qu'une seule entité sous le nom de CPEG (Caisse de Pension de l'Etat de Genève). Tous les actifs et passifs des deux caisses ont été intégrés dans cette nouvelle caisse.

Les projets entamés sous la CEH ou la CIA ont été terminés dans la nouvelle structure CPEG. La plaquette du projet est encore sous CEH parce que c'est l'entité qui avait commencé le projet.

Quel est le rôle principal de la CPEG

Très clairement, on est une caisse de pension et notre but ultime c'est de payer des rentes à nos retraités. L'immobilier est un vecteur financier comme un autre vecteur financier, tel que des actions, des obligations. On est encadré par une loi, l'OPB2 qui donne les pourcentages, dans les classes d'actifs qu'on doit « respecter » et si on dépasse on doit justifier à l'autorité de surveillance la maîtrise de la dépense dans un cadre très clair.

Pourcentage d'actifs immobiliers

Très clairement l'OPB, nous permettait, avant 2008, environ 50% d'immobiliers en Suisse et 5% à l'étranger. Depuis 2008, l'OPB2, a restreint ce pourcentage d'actifs à 30% d'immobiliers en Suisse et 5% à l'étranger.

La CPEG a entre 26 et 30% de biens immobiliers. On suit au maximum l'OPB2, car entre 26 et 30% d'immobilier dans un portefeuille, on est dans ce que le nuage définit comme d'assez optimum sur le long terme. Cela représente un patrimoine immobilier au 31.12.2014 d'environ 3,5 milliards à Genève et en Suisse, mais principalement à Genève, soit environ 20'000 objets locatifs, 275 immeubles, 600 entrées d'immeubles. Il y a des logements HLM, des surfaces commerciales, des parkings et aussi d'autres types d'objets un peu plus marginaux, 3 EMS et 1 immeuble qui pourrait être considéré comme IEPA (Immeuble avec encadrement pour personnes âgées). La CPEG est un des plus gros propriétaires à Genève, cela représente une ville comme Meyrin ou Carouge.

Tout ça dans un but de payer des retraites à la fin du mois, cet immobilier est géré de manière à tirer un profit sur le long terme.

Quel rendement est recherché

On est une caisse de l'Etat, une caisse paritaire, il s'agit de l'argent d'employés qui travaillent à l'Etat. La CPEG est gérée par des représentants des employeurs et des employés. Nous devons, selon l'OPB2, gérer avec une certaine prudence, il est donc important lorsqu'on construit et lorsqu'on gère le parc immobilier, d'avoir une vision à très long terme. On sait qu'un immeuble on va le conserver, il s'agit de biens de rendement, qui doivent être rentables mais avec une vision de les conserver dans notre parc immobilier à long terme. Il faut donc avoir une vision pour les entretiens pour maintenir une valeur de nos biens.

Toutefois, selon la Constitution Genevoise, on doit passer devant le Grand Conseil si on souhaite se séparer d'un bien.

Surélévation : quelle rentabilité pour une caisse

Une surélévation est effectivement rentable à long terme. Il faut prendre dans l'ordre les problématiques.

La première, c'est la problématique de la LDTR qui est relativement contraignante, ce n'est pas un instrument qui va favoriser les transformations. A Genève, le parc immobilier est le moins bien entretenu de Suisse et c'est clairement parce que la LDTR est très contraignante. Elle oblige la dépose d'autorisation de construire et les loyers ne peuvent pas être augmentés en relation avec le montant des travaux effectués. C'est, par moment, un peu décourageant, notamment en lien avec la longueur de la procédure.

Une surélévation, même si elle est chère, on peut la rentabiliser, il y a des règles. Maintenant, c'est de savoir à quel niveau de loyers on va arriver et c'est là où il faut avoir une projection et une vision d'avenir. En fonction du coût de construction de la surélévation, avec le mécanisme de la LDTR, vous savez la rentabilité que vous pouvez obtenir sur ce bien.

On regarde le loyer par rapport aux premiers estimatifs des coûts de construction et, en fonction de ce loyer, selon le quartier, la situation, on va essayer d'avoir un positionnement critique. On sait, qu'il y a des contraintes avec la LDTR mais mettre sur le marché un appartement à 8'000 CHF la pièce par année pour un 4 pièces, cela fait un loyer mensuel d'environ 2'666CHF auquel il faut rajouter des charges et un parking. De plus, il faut que cela représente entre 20 et 25% d'un revenu, on est avec des revenus

qui sont de l'ordre de 10'000 CHF à 12'000 CHF. A la CPEG, on estime que c'est une fourchette haute avec un risque et, de plus, que cela ne répond pas aux besoins prépondérants de la population, ce qui n'est pas notre volonté.

Nos surélévations aboutissent à un prix raisonnable, soit en dessous de 6'500 CHF la pièce par année, on est dans quelque chose qui est acceptable. Il peut arriver qu'on prenne un risque supérieur en fonction du quartier et de la vue que la surélévation apportera. Il n'y a pas de règle absolue mais il y a toujours une réflexion au cas par cas. Souvent c'est une transformation importante en lien avec des travaux d'entretiens lourds, qui amène la question de l'opportunité de le surélever et d'améliorer l'état locatif de l'immeuble.

Quelle rénovation pour l'immeuble – Bathélemy-Menn ?

La première ébauche des coûts est relativement sommaire avec des estimations. Si on prend le cas de l'immeuble que l'architecte Jacques BUGNA a surélevé, il s'agit d'un immeuble des années 1960. Cet immeuble avait des soucis au niveau technique, électricité, chauffage, sanitaire, façade, etc. très vite la question sur les opportunités s'est posée. Les forces et les faiblesses de l'immeuble ont été examinées.

Tout d'abord, sans avoir la solution exacte, on savait qu'il s'agissait d'une transformation lourde. Les baux de tous les locataires ont été résiliés car il s'agissait principalement de chambres louées au début à des infirmières puis par la suite à des étudiants. Comme la CPEG a un parc immobilier suffisamment grand, des appartements ont été proposés aux locataires afin de libérer l'immeuble, sachant qu'une transformation, rénovation lourde, sans locataire était préférable.

Ensuite, la recherche de solution a permis de trouver la meilleure de 3 variantes, rénovation intérieure et extérieur ou démolition – reconstruction ou rénovation et surélévation d'un étage. Toutes ces variantes ont été examinées par le biais d'un Discount Cash Flow (DCF) sur 20 ans, afin de deviner la tendance. Très clairement, avec la LDTR, la démolition reconstruction était difficilement envisageable. Le DCF prend en compte la valeur de l'immeuble au bilan, la perte locative, le loyer plafonné LDTR. Je ne peux pas vous donner les chiffres finaux, mais à quelques dixièmes on était relativement proche. Toutefois, si la rentabilité était proche, il faut mettre en parallèle les états locatifs et l'amélioration de ceux-ci.

Si le choix avait été fait de simplement rénover les appartements, cela aurait coûté moins cher, on aurait, peut-être, une rentabilité qui pouvait nous satisfaire, mais on aurait plafonné un état locatif, pratiquement à 1,5 million en ayant un risque locatif plus

important avec des locataires au rez-de-chaussée dans les arcades qui sont en catégorie C plutôt que A+. Il faut aussi comparer les états locatifs et voir leur qualité et ce qu'il est possible de faire pour l'améliorer.

La variante démolition – reconstruction, permet de revoir la typologie mais à un coût très élevé et la démolition peut être problématique dans un quartier très dense, avec une parcelle dont la superficie est presque celle de l'immeuble.

La solution de transformer lourdement et de surélever, la CPEG a pressenti que c'était la meilleure, elle permettait de doubler l'état locatif. Tout d'abord, en supprimant les attiques et en surélevant de 2 étages l'état locatif a été amélioré de 30%. En modifiant légèrement la typologie des appartements, en créant une cour intérieure et en supprimant les commerces du rez-de-chaussée pour les remplacer par une crèche a permis d'améliorer l'état locatif en minimisant le risque locatif avec un rendement légèrement supérieur puisque les coûts d'entretiens ont été diminués.

Pourquoi avoir soumis l'immeuble à la LGL et au régime HLM

Finalement, l'immeuble a été soumis à la LGL (Loi générale sur le logement et la protection des locataires) afin d'obtenir une subvention de l'Etat pour les logements HLM durant 20 ans. Ce qui signifie que les locataires paient leurs loyers et l'Etat verse une subvention et tous les 4 ans cette subvention diminue et ce sont les loyers qui augmentent. Cela permet d'avoir un loyer un peu plus conséquent que si c'était un loyer « LDTR ».

Pour mémoire le loyer LDTR est de 3'405 CHF la pièce par année pendant 5 ans, quel que soit le coût de la rénovation, sauf condition exceptionnelle mais très compliquée à obtenir.

Ce qui permet de connaître le loyer dans 20 ans et de pouvoir faire une projection sur le long terme tout en augmentant le loyer de base que paie le locataire régulièrement. A comparer des loyers bloqués pendant 5 ans par la LDTR 3'405 CHF, et augmenter, ensuite les loyers. La CPEG est une caisse de pension et il est plus difficile d'appliquer des hausses de loyers. Ce n'est pas quelque chose qu'on aime faire, en raison des incertitudes sur le montant qui sera appliqué dans 20 ans. En le soumettant à la LGL et au régime HLM durant 20 ans, on était avec des fonds financiers sûrs tandis qu'avec la LDTR, les loyers devaient augmenter régulièrement de 1% chaque année pour arriver au même niveau au bout de 20 ans, donc des entrées financières un peu plus hypothétiques.

Toujours dans une vision de gérer les biens immobiliers avec un risque contenu et limité, la CPEG a préféré opter pour cette solution, rénovation – surélévation en se soumettant à la LGL et le régime HLM. Un promoteur aurait probablement agi différemment en se soumettant aux loyers LDTR car il recherche un rendement rapide, éventuellement il aurait même vendu le bien immobilier, alors que la CPEG a une vision à long terme.

Coût de l'opération

Le coût total de l'opération a été d'environ 13 millions pour l'ensemble de la rénovation surélévation, sauf les aménagements de la crèche. La crèche a été louée brute dans le cadre de l'immeuble avec un loyer contrôlé et la Ville avait le choix de faire elle-même les travaux d'aménagement ou, comme ça a été le cas, de mandater la CPEG pour réaliser ces aménagements et de payer un loyer pour ces derniers.

Comment se déterminer sur une surélévation et les répercussions possibles

Généralement, il y a le droit du bail, avec un rendement admissible, avec comme base le taux hypothécaire et un amortissement sur 20 ou 30 ans, selon le type d'équipement réalisé. Pour une surélévation on sera plutôt sur un amortissement de 30 ans et ensuite on peut ajouter, 1,5% pour l'entretien. Très clairement, pour les parties surélevées on est arrivé à 4,4 millions de coûts et cela donnait un rendement brut de 6,58% répercutable ce qui représentait un coût de 6'450 CHF la pièce par année.

S'agissant des coûts de la partie rénovée d'environ de 6 millions, l'ensemble ne peut pas être pris en compte. Le droit du bail est assez clair, on ne peut répercuter qu'une partie, il y a une partie des travaux qu'on va estimer, en fait, comme des travaux que le bailleur aurait dû faire qui sont considérés comme de l'entretien différé. Donc, la part répercutable sur les loyers est de 50% au 70% des coûts, selon les normes de l'OPB. 30% est considéré comme des travaux d'entretiens, sur un montant de 10 millions, 3 millions ne peuvent pas être répercutés. Le loyer ne peut être calculé que sur les 7 millions. C'est également un problème pour les investisseurs mais ces 30%, sont des coûts d'entretiens que les propriétaires n'ont pas faits. On sait que sur cet immeuble les coûts ont été de 415 CHF le m³ pour la transformation des logements. Tandis que pour la surélévation, on est à un peu que 1'000 CHF le m³.

Sur la totalité des 13 millions d'une opération d'environ 20 millions, puisque le bâtiment a une valeur résiduelle par rapport aux actifs, la CPEG a estimé que tout ce qui a été conservé de l'immeuble avec le terrain, correspondait à 30%, à peu près, de la valeur qu'on avait dans notre bilan. A partir de là, on a rempli un plan financier de type Office du Logement (OLO) avec des prix plafonnés, en 2010 à 3'363 CHF. Avec un état locatif

de 1 million alors qu'avant les travaux, il était à 500'000 CHF. Ce plan financier, je ne peux malheureusement pas vous le laisser mais vous avez ces ordres de grandeurs. Selon notre expérience, 1'000 CHF le m³ pour réaliser une surélévation, c'est une fourchette plutôt basse. Mais ce bâtiment est resté avec une structure très simple pour la surélévation mais également dans sa base ce qui limite drastiquement les coûts sans enlever le cachet aux appartements.

Les typologies sont de 5 à 6 pièces avec un prix à la pièce de 6'450 CHF cela fait vite des appartements qui sont coûteux c'était donc un maximum pour la CPEG, au-delà, la caisse aurait choisi une autre option. Il a simplement fallu rester simple dans les choix des matériaux.

En comparaison, lorsqu'on construit un immeuble neuf avec des terrassements, on construit aux alentours de 680 CHF le m³. Là, la rénovation, les premiers chiffres des architectes étaient de 450 CHF, et il a fallu trouver des économies, pour finalement arriver à 415 CHF le m³, même si, pour moi, l'idéal serait de rester en dessous des 400 CHF le m³.

Comment choisir le type de rénovation

C'est vraiment l'étude de base qui donne la tendance. Ensuite la volonté de diminuer le risque locatif, car tout institutionnel qui se respecte déteste ce risque locatif. C'est là où on perd énormément et si on prend un risque, il doit être contenu, limité. Finalement, le travail sur l'état locatif, de pouvoir l'augmenter permet pour le même rendement de faire plus de travaux. Et sur la durée, c'est plus rentable. Si, in fine, on regarde la solution retenue, pour obtenir le même disponible, il aurait mieux valu acheter un terrain, etc. mais le coût final aurait été plus important.

La CPEG est convaincue que les surélévations sont intéressantes pour une caisse de pension mais demandent énormément de travail de préparation notamment pour étudier les solutions, pour donner congé aux locataires, quand c'est possible, etc.

Très clairement, il faut avoir une vision d'architecte et d'investisseur pour maîtriser les chiffres du DCF et les diverses tendances. C'est pourquoi notre métier, n'est pas simplement d'être architecte mais également de réfléchir comment la rentabilité peut être améliorée et essayer de trouver les opportunités qui se présentent.

Les surélévations en sont une mais ce n'est pas ce qui va résoudre la crise du logement, ni ce qui va résoudre les problèmes d'une caisse de pension mais, par contre, ça peut contribuer, petit à petit, à améliorer le parc locatif et les rendements financiers.

Transformation des locaux commerciaux

S'agissant de la transformation des locaux commerciaux, il s'agit, très clairement du même principe. A l'heure actuelle, il y a beaucoup de surfaces commerciales et administratives qui ont de la peine à se louer. Est-ce qu'on doit les transformer ? Est-ce qu'on peut les transformer ? Encore une fois, c'est vraiment du cas par cas et puis c'est d'étudier chaque solution. Mais, à ce jour, nous n'avons pas eu d'opportunité pour ces transformations mais le vote a eu lieu récemment. Même si c'est possible et que la CPEG pourrait faire face, il s'agit d'objets souvent au rez-de-chaussée et je pense que ça va rester quelque chose de marginal par rapport au parc immobilier de 3,5 milliards dont le 80% est composé d'immeubles de rendement.

Quel taux de surélévation dans le parc immobilier

Seule environ une dizaine d'immeubles ont été surélevés sur les 275 immeubles, soit un peu plus de 3%, mais nous n'avons pas de statistique précise sur ces objets. Toutefois, il y a également eu des aménagements de combles, des surélévations mais ça reste au anecdotique par rapport au parc immobilier que la CPEG possède.

Ce n'est pas quelque chose que nous voulons faire à tout prix. C'est vraiment, à chaque fois, par opportunité dans l'objectif d'une rénovation qui permet de maintenir la valeur du parc immobilier. Tout en gardant la volonté d'augmenter les actifs par l'achat et la construction de nouveaux logements en restant dans un cadre légal de l'OPB2 qui est de 30%. Les vrais enjeux de la CPEG se situent dans ces deux pôles, achat ou construction, ce n'est pas la surélévation ni la transformation des locaux commerciaux en appartements.

La CPEG a quelques terrains qui sont déclassés dans son parc immobilier, qui permettront des grandes opérations, comme le plateau de Vessy, la Chapelle-les-Sciez où il y a environ 1'000 logements à construire.

La construction permet d'augmenter les actifs, c'est ce qui est également demandé, et notre vision à 40 ans, c'est d'augmenter notre parc. On est à 3,5 milliards, dans 10 ans, on devrait à 5 milliards et dans 20 ou 30 ans, d'être à 10 milliards. Il y a une réelle volonté de croissance pour faire face aux objectifs de caisse de pension, pour les rentes à libérer, le chemin de croissance est donné. La CPEG sait qu'elle va devoir construire et acquérir des biens immobiliers pour pouvoir répondre aux paiements des pensions et que cela ne sera pas possible par le biais des surélévations.

Encore une fois, la surélévation, dans une caisse de pension comme la CPEG, c'est vraiment du marginal et c'est vraiment par rapport à certains projets de rénovation, de se poser la question d'augmenter l'état locatif, de mettre des logements supplémentaires sur le marché, à quelle condition, à quel loyer et si cela permet de diminuer le risque locatif. Une fois l'analyse faite, c'est une opportunité à étudier pour chaque immeuble lors de rénovation. Le cadre légal et économique décident de la faisabilité des surélévations. J'insiste sur l'opportunité, c'est la clé de l'étude, il n'est jamais décidé d'une surélévation pour elle-même.

Peut-être que pour une régie ou un promoteur, les opportunités seront recherchées pour pouvoir faire des travaux mais c'est une autre volonté. Bien que le coût soit souvent rédhibitoire pour des investisseurs à court terme car il y a beaucoup de travail pour un gain limité.

La CPEG n'a pas un parc immobilier luxueux, elle a des immeubles de rendement qui tiennent la route, qui chaque mois rapportent de l'argent pour payer les rentes. Le luxe, ce n'est pas ce que nous cherchons et nous souhaitons maîtriser les risques locatifs en limitant les loyers, toujours en lien avec notre but qui est de payer des rentes. Il est utile de préciser que pour les surélévations, il est possible, parfois d'obtenir une dérogation et d'avoir un loyer qui soit 2,5 fois le loyer LDTR, soit un loyer de 8'500. CHF par pièce par an.

Une fois que vous appliquez, votre rendement, votre amortissement, plus votre entretien, cela fait environ 5% par rapport aux coûts pour la surélévation, c'est ce que vous pouvez répercuter, comme loyer, et le nombre de pièces vous ne pouvez pas être au-delà de 2,5 fois le loyer LDTR de 3'405 CHF. La CPEG bloque à 6'450 CHF parce qu'on estime que le maximum c'est de 6'500 CHF par pièce par an et qu'au-delà c'est un objet qui ne répond plus à l'ensemble de nos critères et qu'il y a un risque locatif supplémentaire.

Vous pouvez toujours revenir. Je ne peux pas vous sortir des chiffres, parce que c'est confidentiel. Mais si vous le souhaitez, vous pouvez revenir. Je vous souhaite bonne chance. Ce n'est pas évident car la construction est un monde à part.

Annexe 6 : Interview Me Bertrand Reich, Président Chambre Genevoise Immobilière - juin 2015

Différentes lois sont concernées. On peut faire des surélévations si certaines conditions légales sont réunies. Certains endroits on peut en faire d'autre pas il y a un consensus là-dessus. On comprend bien urbanistiquement qu'on ne peut pas surélever partout même si à Genève on aime bien essayer d'aller chercher plus loin. La surélévation doit se financer elle-même. Le coût des appartements construits dans la partie surélevée est extrêmement élevé parce qu'il ne peut être reporté que sur les appartements nouvellement créés. Si un ascenseur est installé c'est un cas particulier qui est à discuter.

Certains propriétaires se plaignent que les surélévations ne sont pas assez rentables ?

Les loyers sont contrôlés par la LTDR mais qui peuvent et sont presque toujours dépassés. Justement parce que la surélévation coûte chère, on fait un calcul objectif avec les coûts. Sachant que dans l'immobilier on admet juridiquement une marge de rendement de 0.5% de plus que le taux hypothécaire de référence. Avant ce taux de référence était celui de la BCGE maintenant il est fixé par le Département fédéral de l'intérieur et est valable pour toute la Suisse et qui tient compte de la réalité des marchés hypothécaires en Suisse. Le taux ayant baissé récemment, le rendement peut être 0.5% supérieur à ça, c'est donc très bas comme les taux hypothécaires sont bas. Toutefois, même avec un rendement très bas les loyers restent très élevés car le coût de la construction est cher.

Il y a ici un malentendu, les gens pensent que les propriétaires s'en mettent plein les poches alors que c'est probablement l'opération la moins rentable qui soit à faire pour eux parce que ça coûte tellement cher que le rendement est faible. Il faut dire aussi que le loyer LDTR est contrôlé pendant une certaine période, 3 à 5 ans maximum, et ensuite les loyers sont fixés selon d'autres règles. Ce qui est compliqué c'est la superposition de couches juridiques différentes. En Suisse on est dans un Etat fédéral, les cantons sont souverains sauf ce qui est du ressort de la Confédération.

Le droit fédéral est du ressort de la Confédération, le droit du bail est du droit fédéral. Il n'y a que la Confédération qui a le droit de traiter du droit du bail. En théorie il n'y a que la Confédération qui peut dire quelque chose concernant les niveaux de loyers. Les cantons n'auraient donc pas le droit de bloquer les loyers. Cependant, dans certains cas il est admis de déroger pour diverses raisons. C'est notamment le cas à Genève où il y

a une forte créativité législative, certaines lois n'existant qu'ici. Nous avons créé la LTDR qui a été attaquée en disant justement « on est propriétaire, ce n'est pas normal le canton n'a pas le droit ». Le Tribunal Fédéral a dit oui, le canton peut prendre des mesures pour lutter contre la pénurie de logements pendant un temps délimité. Genève est frappée par la pénurie et a un rapport avec le logement particulier.

Loyers limités décourageant les propriétaires.

C'est décourageant parce que c'est déjà compliqué de faire une surélévation surtout si on doit vider les étages en dessous. De plus, les locataires peuvent demander une réduction de loyers. C'est un manque à gagner à prendre en compte. Comme à Genève, les gens sont très contestataires, il faut s'attendre à des recours de contestation, des demandes de baisse de loyers. A la fin le propriétaire peut se demander pourquoi il fait une surélévation et quel est son sens. Il n'y a que des caisses de pensions qui font cela. Ce sont des gens qui voient à très long terme qui font cela en sachant qu'ils vont être ennuyés pendant 5 ans mais sur la durée le capital devient quand même rentable. Ils doivent aussi placer de l'argent et c'est une manière de le placer.

Immeuble neuf pour propriétaire

Au niveau des rendements un propriétaire aurait meilleur temps de construire un nouvel immeuble plutôt qu'une surélévation. Car si on fait un grand immeuble en une fois, 5-6-8 étages, les frais importants comme la toiture par exemple peuvent être répartis sur tous les étages. Alors qu'en surélévation il est reparti sur les 2 étages.

La LDTR est partie sur les besoins prépondérants de la population et non ceux des propriétaires. 3'361 CHF la pièce par an. Ce qui est plus bas que la moyenne des 4 pièces à Genève et ce qu'on ne trouve pas sur le marché. Le loyer moyen actuel des 4 pièces est de 1'300 CHF par mois mais cela comprend ceux qui sont occupé depuis 30 ans.

Avant la loi de 2008 y avait quoi ?

Avant on ne pouvait pas surélever à cause des questions de gabarit. La surélévation a permis de nouvelles choses. C'était tout un débat de savoir si c'était bien ou pas, avec toujours cette même idée à Genève à savoir jusqu'à quelle hauteur on peut construire pour que la ville reste à taille humaine. Chacun à sa réponse.

Les propriétaires s'ils peuvent construire à des prix répondant à la demande du marché ils le font. Je n'ai jamais vu un seul promoteur ou institutionnel ne pas le faire. Quand on peut construire on le fait. Il y a 8'000 personnes locataires qui sont en attente pour un

logement social. Des tas de gens cherchent des logements normaux, d'autres souhaitent acheter. 12'000 à 15'000 gens veulent bouger.

Plus de terrains à bâtir.

Il y a encore des zones constructibles qui permettraient de construire environ 15 à 20'000 logements. A Genève, on construit, les bonnes années, environ 1'500 logements, il faudrait donc 10 ans pour arriver à un niveau d'équilibre. Ça dépend aussi beaucoup de comment on construit. On a tendance à gaspiller le terrain. Exemple la tour du quartier des Grottes projet de la Ville de Genève, qui avec un jury a choisi un projet qui faisait 13 étages et finalement, le projet a été construit avec 6 étages. C'est un exemple qui est, un peu, une caricature, de l'utilisation pas toujours adéquate du terrain. Je suis favorable aux tours pour utiliser de meilleure façon le sol. Je suis un adepte des sols. Il y a des tours à Genève, au Lignon, Palettes ou Carouge.

Economie d'échelle

Les économies d'échelles existent si on construit plus haut mais d'autres frais peuvent venir d'ajouter. Notamment en termes de sécurité incendie ou tremblement de terre. A partir de 8 à 10 étages on peut bien répartir les coûts. En revanche à partir d'un certain nombre d'étages je ne pense pas qu'on fasse d'économie les choses commencent à coûter plus chères à cause de la hauteur, ascenseur, gaine technique, eau, etc.

La Ville de Genève s'oppose souvent au projet ?

De ce que j'ai vu, ils le font parce que ce n'est pas bien au niveau de l'urbanisme. C'est un point de vue patrimonial qui prend en compte des bâtiments. Ils préfèrent la pierre à l'humain. Je suis volontiers polémique là-dessus mais on me répond : « La Pierre est éternelle, l'Humain ne fait que passer ». La Ville de Genève est très attachée à ce point de vue patrimonial et garde ce côté conservateur. Je ne connais pas d'autres communes sur Genève qui fassent recours contre. La Ville de Genève a un service de l'urbanisme très fourni et ils passent beaucoup de temps à observer et ont une réelle vision du patrimoine bâti qu'il faut préserver. Je ne crois pas que les autres communes soient aussi interventionnistes, même si parfois une opposition ou un préavis négatif peut arriver.

CGI rôle :

La CGI est une association à but idéal qui regroupe 6'800 propriétaires qui visent à défendre et à promouvoir la propriété privée d'une manière générale. Ce n'est pas la somme des intérêts de ses membres, ce n'est plus que ça. Elle intervient pour qu'en matière d'urbanisation, de développement de Genève, il y ait toujours une part qui soit réservée à la propriété privée. Les recherches et les sondages le montrent, une large frange de la population préférerait être propriétaire de son logement plutôt que locataire.

Des gens qui n'ont pas les fonds propres mais également des gens qui souhaiteraient acheter leur logement mais qui ne peuvent pas à cause de la LTDR. Elle dit que vous pouvez acheter votre logement qu'avec une autorisation de l'Etat et l'accord de 60% des habitants de l'immeuble. Les gens qui ne veulent pas que le parc locatif diminue font recours contre les autorisations de vente.

Toutefois, tout le monde ne veut pas être propriétaire des gens sont très contents d'être locataires pour diverses raisons. Dans certains cas le locataire veut acheter son logement, le propriétaire est d'accord de le vendre, mais la transaction ne peut pas avoir lieu. Nous privons les gens d'un choix, cependant un projet de loi est à l'examen pour faciliter la vente après plus de 3 ans de location de l'objet par l'acheteur potentiel.

La CGI encourage la construction. Elle a fortement soutenu ce projet de loi de transformation des locaux commerciaux pour qu'il soit accepté et je me réjouis que cela soit le cas.

Actuellement, on assiste à une densification des zones villas, car la loi permet de construire avec une densité de 0.44. C'est-à-dire sur un terrain de 1'000mètres carrés vous pouvez construire 440mètres carrés de plancher habitable. La zone villa a pendant très longtemps été en 0.2 à 0.25 maintenant on est à 0.4 voire 0.44 pour les hauts rendements énergétiques et pour les parcelles de plus de 5'000mètres carrés on peut aller jusqu'à 0.6, cela fait déjà extrêmement dense. Il y a de grandes parcelles qui sont en train d'être couvertes de petits immeubles, techniquement villas adjacentes, c'est un compromis qui permet de préserver une zone villa et d'offrir une diversité.

Des gens ont envie d'avoir une maison à l'anglaise, d'autres préfèrent avoir de grandes maisons, d'autres préfèrent des appartements. A la chambre nous sommes pour qu'une diversité existe. Et donc que ceux qui veulent habiter une maison puisse le faire, ceux qui veulent acheter leur logement puissent aussi le faire etc. Si on regarde collectivement, les gens qui sont propriétaires apportent de la richesse et donc paient des impôts puisqu'on est fortement taxé à Genève et c'est donc la collectivité qui en

profite. Il faut trouver un système où il y a une solidarité dans la société et pour ça il faut que des gens avec de gros revenus.

La volonté politique est-elle de construire encore ?

Oui. Ce qui me permet de vous signaler un projet de la CGI qui est devenu une loi, acceptée par les Genevois, il s'agit de la loi sur les densités minimales. Elle prévoit qu'on ne peut pas construire en dessous d'une certaine densité quand on construit un immeuble, en fonction de la taille de la parcelle, etc. C'était d'ailleurs un des moyens de favoriser la densité. Concernant les tours de Carouge, alors effectivement elles sont très grandes mais il y a aussi la petite pataugeoire et donc la densité des tours c'est la même que celle du Vieux Carouge car les immeubles y sont tous collés. La densité doit être réfléchie de façon à ce que les gens soient quand même heureux. Car le logement est bien plus qu'un toit c'est aussi un endroit où il doit faire bon vivre. La densité n'est pas un obstacle. Par exemple au Lignon les gens y sont très heureux. Il y a des problèmes parfois en raison des différents types de logements. Mais au Lignon, c'est presque un village à part entière avec à proximité des commerces, etc. Au contraire d'autres projets à Versoix la Pelotière ou à l'écart on a construit 5 ou 6 immeubles et les gens sont en dehors du village et il n'y a rien autour. 15-20 minutes à pieds pour le supermarché. C'est ce qui faut éviter. Après construire de manière dense, on peut et on sait le faire. Il faut s'assurer que les infrastructures suivent.

C'est à la commune de construire les écoles lorsqu'un nouveau projet sort de terre. La commune a l'obligation de faire une école qui sera mise à disposition gratuitement et donc il y a un calcul qui avait été fait par exemple pour Bernex, puisque Bernex veut s'agrandir pour devenir une ville. Le coût des équipements publics, écoles, routes, ont été estimés à 300 millions de francs et même pour Bernex qui est une commune assez à l'aise, c'est impossible de trouver autant d'argent.

C'est un peu cela qui fait obstacle indirectement à des constructions denses ou à beaucoup de constructions en même temps car c'est un vrai problème de financement. Il faut 3 à 5 ans pour que les communes s'y retrouvent notamment en termes de rentrées fiscales. Au Grand-Saconnex, une parcelle, Les Pommiers, qui faisait 100'000mètres carrés, qui a été construite au début des années 2000, avec 600 à 700 logements, ça a complètement changé le centre de gravité du Grand-Saconnex, qui était avant l'église voire la Migros ou la Poste et ces deux dernières entités sont parties pour aller dans ce nouveau quartier.

Dans chaque développement il y a un pourcentage de logements LUP en fonction de la zone de fond dans laquelle l'immeuble est construit. Si c'était de la zone agricole le pourcentage est de 50%.

Surélévation une solution ?

La surélévation est une solution mais ce n'est pas la solution. Comme on est en manque de logement il y a la surélévation et il y a ce qui est un peu la même chose, c'est la construction dans les combles. Cela a été réalisé à plusieurs reprises mais la problématique reste la même, à savoir qu'on rajoute des logements mais que le coût ne peut pas être reporté sur les autres logements, donc ces nouveaux logements sont chers.

On ne peut pas faire de la surélévation bon marché. La CPEG a fait des surélévations et des travaux dans les combles. Une caisse de compensation peut le faire car elle a de l'argent et il faut l'investir. La surélévation n'est de loin pas un moyen de créer du logement bon marché. C'est un moyen de créer du logement pour une catégorie de personnes qui a aussi besoin de se loger.