

Architecture

La végétation prend racine sur les façades et les toits de nos villes

La présence de végétaux sur les bâtiments offre des avantages pour les édifices comme pour les résidents

Laurent Buschini

Faire cohabiter des végétaux dans l'architecture semble a priori incongru. Et pourtant, l'idée séduit de plus en plus. Elle est d'ailleurs ancienne (lire en page suivante).

Nombre d'architectes pensent à la présence végétale dès le début de leur projet architectural. C'est le cas d'Eric Ott, du bureau d'architecture neuchâtois IPAS, qui a conçu des projets intégrant des végétaux de l'arcjussien aux portes de Genève. Pour lui, la nature est une source d'inspiration primordiale et constante: «Nous aimons l'emploi des végétaux. Il y a plusieurs manières de l'appliquer à l'architecture. On peut s'inspirer de la nature sans utiliser de végétal pour autant. Dans ce cas, on agit par imitation en utilisant des matériaux qui vont procurer une luminosité recherchée, un espace choisi. Par exemple, on peut créer un espace et une luminosité qui rappellent la canopée.»

L'architecte peut aussi utiliser le végétal comme un matériau à part entière: «Le végétal doit être considéré dès la conception comme contribuant à la définition de son espace et de son climat, indique Eligio Novello, du bureau U15 Architectes, à Vevey. L'essence, le volume, la densité, les cycles saisonniers et les états des végétaux doivent être intégrés lors de la réflexion initiale pour garantir l'intégration du végétal, sans trop d'artifices.» L'architecte vaudois rappelle que le végétal nécessite passablement de lumière pour vivre, ce qui implique des prises de jour importantes. «L'eau est indispensable au végétal en permanence et en justes quantités, mais l'eau est aussi l'ennemie des ouvrages, rappelle encore Eligio Novello. Les dispositifs architecturaux mis en place pour intégrer le végétal doivent prendre en compte ces facteurs déterminants et parfois antagonistes.»

Les tours du Bosco Verticale (forêt verticale) à Milan, en Italie, construites par l'architecte transalpin Stefano Boeri (voir la Une du présent supplément), sont

emblématiques de cette tendance à construire une nouvelle nature maîtrisée.

Les arbres et les arbustes

«Les arbres sont placés dans des bacs intégrés dans la structure du bâtiment, indique Laura Gatti, la paysagiste et agronome qui a travaillé à l'implantation végétale des tours milanaïses. Bien entendu, il faut choisir les essences avec soin, en fonction de leur exposition. La présence des arbres a des effets bénéfiques pour le bâtiment lui-même. Ainsi, la végétation diminue l'exposition des façades au vent. Elle offre de l'ombre aux structures et aux résidents.»

Plus les arbres grandissent et plus les bacs dans lesquels ils se trouvent sont stables: «Les risques qu'un arbre soit déraciné sont très faibles», assure Laura Gatti. De même, pour éviter que les racines ne représentent un risque pour les structures du bâtiment, quelques précautions suffisent: «L'arbre ne cherche que ce qui lui manque, poursuit Laura Gatti. Dans ce cas, ses racines s'infiltrent dans le moindre interstice. Quand on comprend ses besoins, il n'y a pas de problème. D'après nos calculs, les arbres ne souffrent pas non plus de la chaleur émise par les murs de béton. La réverbération n'est pas suffisante pour avoir une influence sur eux.»

Entretien

Mais il faut bien entendu surveiller et entretenir ces installations pour éviter tout dégât ou toute infiltration d'eau, par exemple: «A Milan, le coût de l'entretien des arbres est de l'ordre de 120 à 130 francs par mois, indique Bernard Nicod, patron de la régie immobilière éponyme et promoteur des Terrasses des Cèdres, à Chavannes-près-Renens (VD), un projet qui sera réalisé par Stefano Boeri, en tenant compte de l'expérience milanaise. Des spécialistes descendent avec des cordes depuis le sommet et taillent les arbres une fois par an.»

Coût

Ce type de construction demande toutefois une exécution des travaux exemplaire et de qualité à tous les niveaux. La présence de végétaux a donc un coût: «Le prix de la construction d'un immeuble de cette qualité est forcément plus élevé qu'un HLM, admet Bernard Nicod. Il s'agit d'un projet très abouti urbanistiquement et architecturalement, mais il ne s'agit pas de luxe ostentatoire.»



Les toits végétalisés (ici, la station «Place de l'Europe» du Métro M2, à Lausanne) offrent une vue agréable et contribuent à diminuer la chaleur dans le bâtiment. KEYSTONE

C'est votre droit

Faut-il une autorisation pour vendre une PPE?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Christophe Aumeunier
Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière

Question de Daniel F. à Genève: «Mon locataire, qui a occupé les lieux pendant neuf ans, m'a remis son congé. Après réflexion, je souhaite vendre cet appartement de 4 pièces. Il est situé dans une propriété par étages construite en zone de développement en 2000. Nonobstant le fait que la période de contrôle de l'Etat de dix ans est échue, devrais-je demander une autorisation de vente? Cette autorisation est-elle soumise à des conditions particulières?»

La Loi sur les démolitions transformations et rénovations de maison d'habitation (LDTR) est très restrictive. Elle prévoit que

l'aliénation, sous quelque forme que ce soit (notamment la cession de droits de copropriété d'étages ou de parties d'étages, d'actions, de parts sociales), d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location, est soumise à autorisation dans la mesure où l'appartement entre, à raison de son loyer ou de son type, dans une catégorie de logements où sévit la pénurie.

Par arrêté du 13 janvier 2016, le Conseil d'Etat a déterminé, selon la dernière estimation de l'Office cantonal de la statistique, que la pénurie sévit dans les logements de 1 à 7 pièces. L'appartement de 4 pièces de notre lecteur entre bien dans cette catégorie et son aliénation est soumise à autorisation.

Contrairement au cas d'un appartement situé dans un immeuble locatif qui n'est pas une propriété par étage (PPE) ou dans un immeuble qui a été converti en PPE au cours de son existence (et pour lesquels les conditions à remplir pour vendre un appartement confinent encore, dans les faits, à l'impossibilité), le cas de notre lecteur est plus simple.

L'autorisation de vente doit lui être délivrée. Les dispositions légales ne laissent

aucune marge d'appréciation ou de manœuvre à l'autorité. Le seul contrôle effectué est relatif au constat que l'immeuble est soumis au régime de la PPE dès sa construction, ou non. Les travaux préparatoires qui ont mené à la rédaction des dispositions applicables sont clairs. Le législateur a voulu préserver le caractère de la propriété par étage qui est, notamment, de permettre l'accès à la propriété. Il s'agissait donc de maintenir et de protéger la possibilité d'acheter et de vendre ces biens même s'ils avaient été loués. C'est la distinction essentielle qui est faite avec les appartements situés dans des immeubles locatifs et qui subissent de regrettables contraintes, souvent au détriment des locataires.

Ainsi, notre lecteur doit malheureusement se plier à cette formalité de requérir et d'obtenir une autorisation de vente avant de se rendre chez le notaire. L'autorisation est à solliciter du Département de l'aménagement du logement et de l'énergie. Il trouvera sur son site Internet le formulaire y relatif, dont il faut regretter la complexité.

www.cgionline.ch

PUBLICITÉ

90 ans
Au cœur de l'immobilier depuis 1926

STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière

ET SI ON PARLAIT DE TOIT ?
www.stoffelimmo.ch - +41 22 349 12 49

uspi geneve

La chronique du notaire

Comment réserver une opportunité d'achat

Michel Gampert
Chambre des notaires de Genève

Vous avez trouvé l'objet immobilier de vos rêves et tant vous-même que le vendeur souhaitez garantir la transaction future.

Vous vous mettez d'accord avec le vendeur sur plusieurs conditions essentielles de la vente. Mais chacun doit encore régler certaines modalités avant la signature de l'acte définitif de vente (résiliation de bail, vente ou achat préalable, dénonciation ou conclusion d'un emprunt hypothécaire, libération de son logement, financement, etc.)

Que faire pour garantir à chacun la future vente immobilière? Vous avez deux possibilités.

La première est de conclure une promesse de vente et d'achat. C'est un acte notarié passé en la forme authentique qui

précise toutes les conditions du futur transfert, mais laisse certaines conditions en suspens (délai, autorisations administratives, prêt hypothécaire à obtenir ou à rembourser, etc.). Son coût s'élève à environ 0,5% du prix de vente. Vendeur et acquéreur signent l'acte définitif de vente lorsque toutes les conditions sont remplies. Si les conditions ne sont pas remplies ou si l'une des parties se rétracte, l'acte prévoit les conséquences financières pour chacune et permet de s'adresser au juge pour faire respecter les engagements de l'autre.

La deuxième possibilité est de signer une vente à terme. C'est également un acte authentique établi par un notaire. Vendeur et acquéreur sont certains de vouloir et de pouvoir exécuter la vente, mais ils ont besoin d'un certain délai. Dans ce cas, les frais d'acquisition (environ 4% du prix) sont presque totalement payés au moment de la signature de la vente à terme. Seul un acte de constatation que les conditions sont remplies est signé au moment de la date de transfert.

Dans la promesse de vente comme dans la vente à terme, il est généralement prévu d'inscrire un droit d'emption en faveur de l'acquéreur sur le feuillet du bien immobilier du vendeur au Registre foncier pendant une durée convenue. Cela empêche le vendeur de modifier les conditions de vente ou de vendre à un autre acquéreur durant cette période.

Souvent, les parties recourent à une simple convention écrite pour fixer les conditions négociées et garantir la conclusion du futur contrat de vente. Or, la loi prévoit que les contrats relatifs au transfert de biens immobiliers (article 216 du Code des obligations) doivent être passés non pas en la forme écrite, mais en la forme authentique, à savoir devant un notaire, pour être valables et en réclamer l'exécution. La simple convention écrite n'offre donc pas de garantie réelle comme la promesse de vente ou la vente à terme par acte authentique, car elle ne permet pas de réclamer l'exécution de la vente.

www.notaires-geneve.ch

PUBLICITÉ

DOUCHES MEYER & FILS 1211 GENEVE
022 534 96 90

REMPLECEZ VOTRE BAIGNOIRE PAR UNE DOUCHE

VOTRE DOUCHE

LE PRODUIT
Toutes dimensions possibles
Receveur extra-plat
Receveur antiglisse
Design épuré
Sécurité et confort
Matière à base minérale

LES AVANTAGES
Sans travaux de carrelage
Sans travaux de peinture
Nous débarrassons vos gravats
Installation d'un espace douche
Fabrication sur mesure au mm
Pose de votre douche en 24h

Douches Meyer contact@douches-meyer.ch www.douches-meyer.ch

Végétaliser l'habitat, une idée ancienne

● Professeur à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), Bruno Marchand cite le cas de l'architecte américain Frank Lloyd Wright, qui intégrait des serres d'hiver dans certains de ses projets au début du XXe siècle. «La sensibilité pour la nature a été contrariée par la fascination de la technique durant la modernité du XXe siècle, mais cela revient fortement depuis quelques années.»

«Dans les pays du nord de l'Europe, par exemple, des maisons enterrées utilisent le couvert végétal comme isolant, rappelle de son côté Eric Ott, architecte du bureau IPAS. Au début du XXe siècle, à l'aube de la construction des premiers gratte-ciel de New York, un caricaturiste américain, AB Walker, avait imaginé une tour comme un empiement de plateaux horizontaux soutenus par une structure métallique. Une solution rendue possible par les nouvelles techniques de construction. Chacun des niveaux était traité comme un site vierge qui délimite une propriété privée occupée par une maison rurale et son jardin. Le projet d'AB Walker prête à sourire. Mais il a inspiré nombre d'architectes par la suite.» **L.B.**

Densification

La végétalisation des bâtiments va aussi favoriser la densification des villes: «Il sera plus difficile à l'avenir de construire à la campagne, en zone agricole, assure Bruno Marchand. La densification va donc se poursuivre en grande partie en milieu urbain. Or, on ne peut pas non plus diminuer drastiquement les espaces verts. En végétalisant des édifices, on étend les zones vertes sur les toits et les façades. C'est une transformation qui permet de prolonger le bâtiment avec des jardins, voire de l'agriculture urbaine.»

Tribune de Genève

Immobilier
Supplément paraissant le samedi
Editeur
Tamedia Publications romandes SA
Rédacteur en chef responsable
Pierre Rueschli
Rédaction Fabrice Breithaupt,
tél. 022 322 38 27
fabrice.breithaupt@tdg.ch
Courriel immo@tdg.ch
Annances immobilières
Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23
gregory.pavoni@tamedia.ch
Marché immobilier
Didier Schütz, tél. 021 349 50 65