

Sport

La présence d'un stade peut faire augmenter les loyers

Les commodités qu'une enceinte sportive amène améliorent l'attractivité du quartier concerné, indique une étude de Wüest Partner

Laurent Buschini

La présence d'un stade de football a-t-elle une influence sur le marché immobilier local? La question est d'actualité: le championnat de Suisse a recommencé (partiellement, en raison des conditions atmosphériques), le week-end dernier, après une pause hivernale. Les auteurs de la publication «Immo-Monitoring 2019» de Wüest Partner, parue à la fin de l'année dernière, se sont basés sur l'analyse des données des annonces des années 2012 à 2016. Leur verdict peut surprendre: oui, la présence d'un stade de football peut avoir des effets positifs (pour les propriétaires) sur le marché immobilier. On pourrait, de prime abord, imaginer que le stade de football agisse comme un repoussoir. Les activités qui s'y déroulent (matches, concerts) engendrent des nuisances, sonores et lumineuses, qui pourraient faire fuir les résidents du quartier dans lequel il se trouve. Le trafic est aussi beaucoup plus intense les jours de manifestation. Sans compter d'éventuels débordements entre supporters rivaux.

étudié l'influence d'une enceinte de football sur les loyers. L'analyse révèle que l'effet du stade est mesurable. Les appartements loués à proximité des enceintes sportives sont, en général, un peu plus chers. Mais la hausse ne dépasse pas 3,8% par rapport à un bien comparable situé dans un autre quartier. «Le stade amène son lot de commodités, explique Hervé Froidevaux, directeur romand de Wüest Partner. C'est un lieu vivant, qui crée une vie de quartier et attire un certain public urbain.»

Transports publics améliorés

Qu'est-ce qui plaît tant à certaines personnes? Les auteurs de l'étude avancent quelques explications: le stade entraîne une amélioration de la desserte en transports publics. Leur fréquence est aussi améliorée. Cette amélioration qualitative stimule la demande de logements dans la zone du stade, poursuit l'étude de Wüest

«Le stade amène son lot de commodités. C'est un lieu vivant, qui crée une vie de quartier et attire un certain public urbain»



Hervé Froidevaux
Directeur romand de Wüest Partner

Effets mesurés à Londres

Et pourtant, le stade a tendance à «booster» les prix de l'immobilier. De nombreuses études ont été menées à l'étranger, notamment en Angleterre, rappelle la publication de Wüest Partner. A Londres, en particulier, pour le stade de Wembley, qui accueille les rencontres de l'équipe nationale, et pour l'Emirates Stadium, enceinte du club d'Arsenal, des études ont montré que le prix de l'immobilier (à la vente) avait considérablement augmenté dans un rayon de 5 km dès la décision de construction.

En Suisse, avant tout pays de locataires, la société de conseil en immobilier a

Parner. «Des sondages montrent que cette proximité est l'un des facteurs de décision les plus importants lors de la recherche d'un nouveau logement», écrivent les auteurs.

À cela s'ajoute un autre avantage: la présence de nombreux commerces qui accroissent l'attractivité de l'emplacement. En effet, les stades modernes ne sont plus des enceintes consacrées uniquement au sport: «L'affectation des stades modernes est multiple, observe Hervé Froidevaux. On y trouve des grands distributeurs, des commerces,



L'attractivité du quartier qui abrite le Stade de Genève devrait être renforcée avec l'arrivée prochaine du CEVA et d'une halte prévue à proximité de l'enceinte sportive. KEYSTONE

Les petits logements sont fréquents autour des stades en Suisse

La présence d'un stade n'a pas qu'un effet sur le prix des loyers des logements situés à proximité de l'enceinte sportive (*lire ci-contre*). Elle a aussi une influence sur le type de biens immobiliers et sur la sociologie des résidents, révèle l'analyse publiée dans le dernier «Immo-Monitoring 2019/1» de Wüest Partner. «Bien qu'il n'y ait pas de lien clair entre les stades et la composition des ménages dans le quartier,

il existe au moins une relation perceptible entre la capacité des stades et la taille des logements. Plus un stade peut accueillir de spectateurs, plus la proportion de petits appartements est élevée.» Les bâtiments de grande hauteur pour la Suisse, soit d'au moins sept étages, sont plus fréquents aux abords des grands stades, rappelle Hervé Froidevaux, directeur romand de Wüest Partner. Et les appartements de

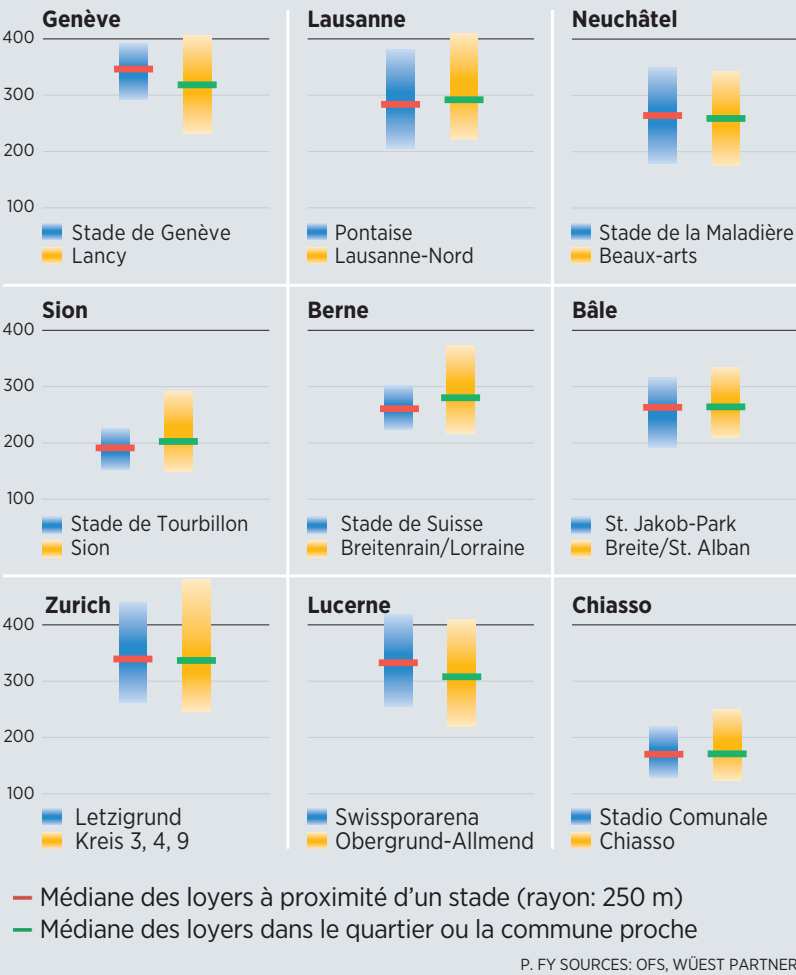
petite taille sont adaptés à ce type de bâtiments.» C'est notamment le cas à Zurich (presque 40% de logements de 2,5 pièces ou moins dans le parc immobilier qui se trouve dans un rayon de 250 mètres autour du Letzigrund, dont la capacité est de 26 100 places. La proportion est de 35% à Bâle, autour du plus grand stade de Suisse (38 500 places).

La taille des ménages ne montre par contre pas de tendance uniforme. La proportion des ménages comptant au maximum 2 personnes à proximité des grands stades est de 72,1%, soit un pourcentage à peine inférieur à la moyenne des autres communes disposant, elles, d'un petit stade (73,3%). La proportion des petits ménages est par contre plus faible à proximité des stades

anciens. Elle n'est, par exemple, que de 61,1% à Lausanne. Genève, dont le stade date de 2003, fait exception: la proportion de petits ménages n'est que de 55,9%. Il n'a pas non plus de tendance uniforme quant à l'âge des résidents. Les voisins les plus âgés (47 ans de moyenne) se trouvent à Chasso alors que l'âge moyen descend à 36 ans à Zurich et Sion et à 35 ans à Lucerne. **L.B.**

Les prix des locations près des stades en Suisse

Prix en fr. par m² et par an, médian et fourchette, 2016-2018



— Médiane des loyers à proximité d'un stade (rayon: 250 m)
— Médiane des loyers dans le quartier ou la commune proche

P. FY SOURCES: OFS, WÜEST PARTNER

loin de la Pontaise, vont amener les transports publics avec un temps de retard. Une halte du CEVA (Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse) doit être inaugurée l'an prochain pour le stade genevois. À Lausanne, une troisième ligne de métro doit relier le centre de la ville au stade de football. «Dans les deux cas, ces quartiers vont gagner en attractivité et les nouveaux loyers devraient augmenter», suppose Hervé Froidevaux.

L'étude a mesuré les loyers des logements dans un rayon de 250 mètres autour du stade. Ce qui concerne un certain nombre de résidents: 2300 autour du stade du Letzigrund à Zurich, 2200 à Lausanne autour de la Pontaise et 2000 à Sion avec le stade de Tourbillon. Ils sont 1300 à proximité du Stade de Genève et seulement 600 à Bâle avec le Stade Saint-Jacques. «Le rayon de 250 mètres est per-

3,8%

C'est la hausse maximale du prix des loyers constatée en raison de la présence d'un stade de football par l'étude de Wüest Partner

minent, estime Hervé Froidevaux. C'est une distance qu'on fait sans problème en cinq minutes à pied. Et les nuisances diminuent aussi fortement au-delà de cette distance.» D'ailleurs, l'influence du stade sur les loyers diminue rapidement avec l'augmentation de la distance à l'enceinte sportive, note l'étude.

Et les patinoires?

L'analyse a été menée pour des stades de football. «Les patinoires modernes apportent les mêmes commodités que les stades. Par conséquent, les conclusions seraient sans doute aussi valables pour elles, estime Hervé Froidevaux. De plus, elles sont fermées, ce qui réduit les nuisances. Et elles sont de plus petites dimensions, donc plus faciles à positionner.»

Le succès sportif du club résident a-t-il une influence sur les loyers? «Dans un grand pays où la renommée du club est importante, la proximité du stade pourrait peut-être avoir de l'importance, estime Hervé Froidevaux. Mais je doute que ce soit le cas en Suisse.»

Attractivité en hausse

Hervé Froidevaux note que le Stade de Genève, construit en 2003, et celui de la Tuilière à Lausanne, en construction non

La chronique du notaire

«Zones réservées»: un point de situation

Namir Lawrence Hallak
Chambre des notaires de Genève



Le monde bouge, la population augmente. Genève doit se doter de moyens afin d'enrayer la pénurie du logement qui y sévit. La Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) a subi une modification visant à promouvoir une utilisation plus intensive du sol en zone villas. L'indice d'utilisation du sol (IUS) a été augmenté pour les projets de construction standards. Pour les projets de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, une dérogation à l'IUS usuellement applicable est accordée à certaines conditions.

Pléthore de gens ont profité de cette souplesse législative afin de densifier la dite zone. Cependant, le Plan directeur cantonal prévoit le déclassement de 11% de la zone villas afin d'y construire des

immeubles. Le paradoxe semble évident. Le processus de déclassement est long et l'État veut éviter dans l'intervalle une densification de la zone compliquant ainsi la prise de contrôle des terrains en augmentant le nombre de propriétaires à indemniser.

Pour poursuivre l'objectif dudit Plan, la Loi d'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) et son règlement (RaLAT) ont été modifiés pour permettre au Conseil d'État d'instituer des zones réservées. Une carte indiquant ces zones a été jointe à la modification réglementaire (disponible sous: <https://www.ge.ch/document/carte-du-programme-densification-quartiers-villas/telecharger>). Différents secteurs ont été définis avec des régimes différenciés. Le premier secteur concerne la zone villas existante où la LCI s'applique normalement. Le deuxième secteur, intitulé «Zone réservée adoptée», est une zone d'aménagement différée. Aucune création de nouveaux logements n'est autorisée pour une durée de cinq ans afin de ne pas prêter à des développements futurs.

La Cour de justice a validé cette mesure et a conclu que le délai de cinq ans pour déclasser les parcelles échoit en juillet 2020. La cause est pendante devant le Tribunal fédéral. Pour les terrains inclus dans le troisième secteur, nommé «modification de Zone en cours», toute requête destinée à créer un nouveau logement est refusée, l'administration disposant d'un délai de deux ans à compter du refus pour adopter une modification de zone. Enfin, dans le quatrième secteur, désigné «pas de dérogation à l'article 59 alinéa 4 LCI», la dérogation à l'IUS usuellement applicable n'est plus accordée. Ce régime, qui ne repose sur aucune base légale, a tout de même été entériné par la Cour de justice, laquelle a assimilé cette pratique administrative à une zone réservée.

Ces mesures entraînent une incertitude sur la valeur et le potentiel constructible des terrains concernés ainsi qu'une difficulté de valorisation de ceux-ci. Pensez à vérifier l'emplacement de votre terrain!

<https://notaires-geneve.ch>

PUBLICITÉ

Tribune de Genève Supplément ImmoPlus

Vous êtes locataire ou propriétaire ?

Vous avez une question en lien avec le logement que vous occupez ou que vous louez à un tiers ?

Envoyez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Me François Zutter
Avocat
Asloca Genève

Me Roman Seltenfus
Avocat
Asloca Genève

Me Christophe Aumeunier
Avocat conseil,
secrétaire général de
la Chambre genevoise
immobilière

Me Laure Meyer
Avocate conseil,
Chambre genevoise
immobilière

Des avocats spécialisés y répondent tous les samedis dans le supplément ImmoPlus de la Tribune de Genève, sous la rubrique «C'est votre droit».

C'est votre droit

Le bailleur a besoin de récupérer son appart

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

François Zutter
Avocat,
Asloca Genève



Question de Pierre D. à Genève: «Mon propriétaire m'a donné le congé pour mon appartement au motif qu'il en aurait besoin pour y loger son fils. J'en doute un peu. Je sais qu'il est propriétaire de plusieurs appartements. Que pourrais-je faire si j'accepte de déménager et que le fils du propriétaire n'emménage pas dans l'appartement?»

En premier lieu, il convient bien entendu de contester le congé dans un délai de trente jours, dès sa réception auprès de la Com-

mission de conciliation en matière de baux et loyers, afin de bloquer ses effets. Le locataire demandera l'annulation pure et simple du congé et subsidiairement une prolongation de bail dont le maximum légal est de quatre ans.

Dans le cadre de l'examen du congé, la Commission de conciliation, puis le Tribunal des baux et loyers examineront si le besoin invoqué par le bailleur est réel ou s'il ne s'agit que d'un pur prétexte. En effet, selon la loi, le congé est annulable s'il est contraire aux règles de la bonne foi, soit notamment s'il ne répond à aucun objectif sérieux et digne de protection.

Même s'il appartient au locataire de le démontrer, le bailleur doit collaborer à l'instruction de la procédure et, notamment, donner tous les éléments qui rendent hautement vraisemblable le fait que son fils a besoin de cet appartement. Dans ce cadre, il est utile que le locataire se renseigne directement auprès du Registre foncier du Canton de Genève pour connaître la liste exhaustive des biens immobiliers propriétés du bailleur, de sa femme et de leur fils.

Si le locataire est convaincu du bien-

fondé du motif invoqué, les parties pourront alors convenir d'une prolongation de bail de quelques années, afin de permettre au locataire de trouver un logement de remplacement.

Si le locataire n'est pas entièrement convaincu du motif invoqué, il peut demander que le propriétaire s'engage à lui verser une indemnité de plusieurs dizaines de milliers de francs au cas où son fils n'emménagerait pas dans l'appartement ou n'y resterait pas pendant quelques années. Cette «peine conventionnelle» doit être négociée avec le bailleur; elle ne peut pas être imposée par le Juge.

Si le bailleur refuse une telle convention, cela pourrait être un indice pour le locataire que le besoin propre invoqué n'est pas réel. À défaut d'une telle convention, si le fils du bailleur n'emménage pas dans l'appartement après le départ du locataire, ce dernier ne pourra, en règle générale, réclamer aucune indemnité.

Morallité, il ne faut pas accepter trop facilement les explications de son bailleur.

www.asloca.ch

PUBLICITÉ

Familial

GRANGE
AGENCE IMMOBILIÈRE

DEPUIS 1869

VOTRE ADRESSE. NOTRE PASSION

WWW.GRANGE.CH