

Construction

Les coûts sous la loupe

Quels prix pour bâtir un immeuble de logements ou de bureaux? Les réponses de deux spécialistes romands

Fabrice Breithaupt

Comcast Innovation & Technology Center est une tour de verre, d'aluminium et d'acier inoxydable, située au centre-ville de Philadelphie, en Pennsylvanie (États-Unis), et visible loin à la ronde, avec ses 342 mètres de haut et ses 59 étages (voir la une).

Si nous écrivions ici sur cet immeuble, achevé en août 2018 et signé par le bureau d'architectes Foster + Partners, c'est surtout parce que son coût de construction s'élève à 1,2 milliard de dollars, soit presque autant en francs suisses. Ce montant fait de ce bâtiment le plus coûteux des immeubles livrés dans le monde au cours de l'année dernière (voir le premier graphique, en page suivante), mais aussi le 15e le plus cher du globe depuis 1976 et le 5e le plus onéreux au pays de l'Oncle Sam.

Ce constat ressort de l'analyse du classement Emporis des 200 bâtiments les plus coûteux de la planète (les moins chers de ce hit-parade ayant coûté 270 millions de dollars). Emporis est une société allemande spécialisée dans les données sur les immeubles. Ses informations sont consultables sur son site internet.

Un immeuble à 4 milliards

Mais il y a encore plus cher, beaucoup plus cher même. Ce prix de 1,2 milliard de dollars est en effet d'un peu plus de trois fois inférieur aux 3,9 milliards de billets verts qu'il a fallu déboursier pour achever le One World Trade Center, à New York. Édifié en lieu et place des tours jumelles du World Trade Center détruites lors des attentats du 11 septem-

bre 2001, ce bâtiment est ainsi le plus coûteux de la planète.

Vus de Suisse, de tels prix paraissent énormes. Le seul bâtiment helvétique figurant dans le Top-200 d'Emporis est la Tour Roche, achevée en 2015 à Bâle, laquelle occupe la 51e place de ce classement avec tout de même ses 588,3 millions de dollars de coût de construction. «Les bâtiments de 200 millions de francs ou plus sont rares dans notre pays. Même s'il est vrai que leur nombre, depuis une dizaine d'années, tend à croître», observe Daniel Dorsaz, ingénieur civil EPFL, économiste de la construction, et directeur de l'Institut pour l'économie et la construction (IEC) SA, basé à Lausanne. «À ce niveau de prix, chez nous, on peut trouver des programmes immobiliers constitués de plusieurs bâtiments dont le coût de construction total



Daniel Dorsaz
Ingénieur civil et économiste de la construction, IEC, Lausanne



Laurent Kreutschy
Architecte, Bureau Megevand Architectes SA, Carouge (GE)

atteint ou dépasse cette somme, mais pas un bâtiment seul, ou alors très rarement», confirme Laurent Kreutschy, architecte chez Megevand Architectes SA, à Carouge (GE), et professeur d'économie de la construction à la Haute École du paysage, d'ingénierie et d'architecture (hepia) de Genève.

Le poids du foncier

Justement, comment se décomposent les coûts de construction en Suisse pour des immeubles résidentiels et administratifs? Commençons par le prix du terrain sur lequel va être érigé un bâtiment. «Il dépend de deux paramètres, explique Laurent Kreutschy. Le premier est lié au secteur où il se situe. Par exemple, à Genève, 25 zones de construction ont été



2e immeuble le plus cher achevé en 2018 dans le monde: Nouvelle ambassade des États-Unis, Londres (Grande-Bretagne). 1 milliard de dollars. ANDY RAIN



3e: Paula & Rusty Walter Tower, Houston (États-Unis). 697 millions de dollars. DR

4e: Jade Signature, Sunny Isles Beach, en Floride (États-Unis). 400 millions de dollars. DR

5e: Win X Tower, Francfort (Allemagne). 365 millions de dollars. DR

6e: Pierce Boston, Boston (États-Unis). 290 millions de dollars. DR

7e: Salesforce Tower, San Francisco (États-Unis). 280 millions de dollars. GETTY IMAGES



Les immeubles les plus coûteux du monde

Les 20 premiers du Top-200 d'Emporis et ceux achevés en 2018

	IMMEUBLE	VILLE	ANNÉE DE CONSTRUCTION	COÛT EN MIA DE DOLLARS
1	One World Trade Center	New York	2014	3,9
2	Emirates Palace	Abu Dhabi	2005	3,0
3	Palace of the Parliament	Bucarest	1988	3,0
4	Wynn Las Vegas	Las Vegas	2005	2,7
5	Shanghai Tower	Shanghai	2015	2,4
6	The Venetian Macao	Macao	2007	2,4
7	Royal Adelaide Hospital	Adélaïde	2016	2,1
8	Goldman Sachs Headquarters	New York	2010	2,1
9	The Shard	Londres	2013	1,9
10	The Palazzo	Las Vegas	2007	1,9
11	Taipei 101	Taipei	2004	1,76
12	Burj Khalifa	Dubai	2010	1,5
13	CapitaGreen	Singapour	2014	1,4
14	Kyoto Station	Kyoto	1997	1,25
15	Comcast Innov. & Tech. Center	Philadelphie	2018	1,2
16	Wilshire Grand Center	Los Angeles	2017	1,2
17	Elbphilharmonie	Hambourg	2016	1,027
18	Ambassade des États-Unis	Londres	2018	1,0
19	Niagara Falls Hilton Phase 2	Chutes du Niagara	2009	1,0
20	Mercury City	Moscou	2013	1,0

40	Paula & Rusty Walter Tower	Houston	2018	0,697
51	Roche Turm Bau 1*	Bâle	2015	0,6
98	Jade Signature	Sunny Isles Beach	2018	0,4
121	WinX Tower	Francfort	2018	0,365
181	Pierce Boston	Boston	2018	0,29
189	Salesforce Tower	San Francisco	2018	0,28

* Seul bâtiment suisse figurant dans le Top-200 d'Emporis

O.C. SOURCE: EMPORIS



C'est votre droit

Défauts: puis-je arrêter de payer le loyer?

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



Question d'Irène C., à Onex: «Mon appartement est plein de défauts. La régie ne veut pas les réparer, malgré mes nombreux téléphones, des visites du gérant et des devis effectués par des entreprises. J'ai entendu dire que j'avais le droit d'arrêter de payer le loyer jusqu'à ce que la régie fasse les travaux. Est-ce exact?»

Malheureusement non. Le locataire n'a pas le droit de cesser de payer le loyer, même si le bailleur ne supprime pas les défauts, alors que c'est son obligation légale. Le locataire qui le fait court le risque de voir son bail résilié pour défaut de paiement.

Ce qu'il faut faire, c'est écrire une lettre recommandée à sa régie en rappelant les défauts et en donnant au bailleur un délai raisonnable pour les supprimer. Ce délai sera court si la régie connaît les défauts depuis longtemps. On indiquera également que si les travaux ne sont pas exécutés dans ce délai, les loyers ultérieurs seront consignés au sens de l'article 259g du Code des obligations.

Par exemple, le locataire met en demeure le bailleur d'effectuer les travaux d'ici au 22 mars 2019 en menaçant de consigner les travaux. Si le bailleur ne s'exécute pas, le locataire ira payer en espèces le loyer et les frais accessoires du mois d'avril, le 29 mars 2019 au plus tard (car les loyers doivent être payés par mois d'avance) auprès de la Caisse du Palais de Justice (3, Place du Bourg-de-Four, 4e étage, guichet ouvert entre 9 h et 12 h).

La Caisse remettra au locataire des bulletins de versement pour le paiement des loyers ultérieurs.

Dans les zones où le prix du logement est contrôlé par l'État, le prix du terrain est moins cher à l'achat. Ce n'est pas le cas dans la zone dite «villas», où le prix du foncier dépend de l'offre et de la demande. Et comme, dans cette zone, les terrains proposés sont rares, les prix sont élevés: ils s'élèvent, en moyenne, à 2200 francs le mètre carré, voire beaucoup plus dans certaines communes très prisées. Le foncier représente, en moyenne, 30% du coût total d'une opération immobilière.»

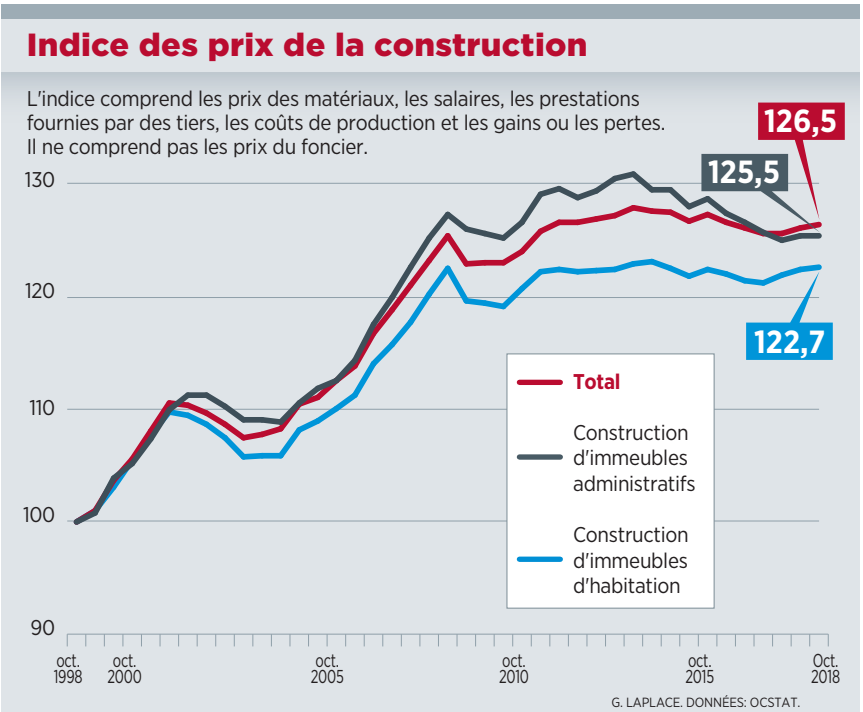
Laurent Kreutschy précise: «Lorsque le projet est une tour, qu'elle soit de logements ou de bureaux, on construit en hauteur. L'emprise au sol est donc moindre, et le coût d'acquisition du foncier aussi.»

Mais gare aux mauvaises surprises que pourraient cacher les sols: «Les travaux préparatoires (ndlr: relevés, sondages, défrichage, démolition, etc) peuvent mettre au jour des imprévus qui peuvent retarder le début de la construction et renchéirir le coût final», précise Daniel Dorsaz. «En outre, tous les terrains constructibles ne sont pas pour autant utilisables d'emblée en l'état, complète Laurent Kreutschy. Certains nécessitent d'être dépollués, par exemple du chrome ou du mercure qu'ils contiennent, avant même de lancer les travaux préparatoires. Cette opération de dépollution peut être parfois longue de plusieurs mois et être aussi coûteuse.»

Le second paramètre qui entre en ligne de compte dans le prix d'acquisition du terrain est le type de projet immobilier qui va être construit dessus: «Celui-ci dépend aussi de la zone d'implantation, laquelle détermine ce qui peut ou non y être bâti, indique Laurent Kreutschy. Et chaque projet étant différent, les coûts de construction le sont aussi.»

Des prix de matériaux volatils

Après le terrain, l'immeuble. Et pas d'immeuble sans matériaux de construction. «Pour la structure du bâtiment, le béton utilisé en Suisse est majoritairement indigène, explique Laurent Kreutschy. Ce matériau est assez bon marché. Par contre, pour l'acier, nous dépendons des importations étrangères. Et là, les prix sont volatils et fluctuent sur les marchés financiers. Idem pour les produits transformés issus du pétrole qui sont utilisés dans les isolations, comme le polystyrène ou le PVC. Au total, les matériaux comptent, en moyenne, pour 30% environ dans le coût total du bâtiment lui-même». Les prix du polystyrène pourraient renchéirir, ajoute l'architecte, car la demande augmente, soutenue par la



volonté actuelle de mieux isoler les bâtiments.

«On peut dire que, grosso modo, les travaux préparatoires comptent pour 10 à 15% dans la facture du coût de construction, la construction de la structure (ndlr: fondations, murs porteurs, etc) pour 20 à 25%, et les installations techniques du bâtiment pour environ 25% aussi, détaille Daniel Dorsaz. Le reste est composé des travaux de façades/toiture, d'aménagements intérieurs et extérieurs, auxquels il faut ajouter ensuite les honoraires des mandataires (ndlr: architectes, ingénieurs, géomètres, etc) et les frais secondaires (ndlr: concours, maquettes, autorisations et taxes, assurances, etc).»

Les normes, lois et autres taxes en matière de construction pèsent dans la balance: «En plus de celles édictées par la Confédération, chaque canton a les siennes. À Genève, elles sont nombreuses», sourit Laurent Kreutschy. Daniel Dorsaz relève que construire à Genève est généralement plus coûteux qu'à Lausanne, entre 10 et 15% de plus à projet comparable». La raison? «Des taxes, mais aussi un coût de la main-d'œuvre plus élevés», note-t-il.

Les salaires sont un poste de dépense important en matière de construction; «entre 65% et 75%» du coût total d'un programme, d'après Laurent Kreutschy.

Le résidentiel moins cher

Le coût de construction d'un immeuble de logements n'est pas le même que celui d'un immeuble de bureaux, celui du pre-

mier étant, généralement, inférieur à celui du second, indiquent les deux spécialistes. Pourquoi? «Il y a une raison constructive, explique Daniel Dorsaz: un bâtiment de bureaux devant pouvoir supporter des charges physiques plus importantes qu'un immeuble de logements en raison du type d'affectations, sa structure doit être renforcée et on utilise un volume plus important de matériaux, ce qui s'en ressent sur la facture finale. De plus, les coûts des aménagements intérieurs de bureaux sont plus élevés au mètre carré que ceux des logements.»

Sans surprise, construire un bâtiment écologique revient plus cher que de bâtir un immeuble standard. Comptez de 8 à 10% en plus, selon Laurent Kreutschy.

Coûts relativement stables

Globalement, en Suisse, les prix de la construction ont nettement augmenté au cours du début des années 2000, avant de se stabiliser plus ou moins durant la décennie actuelle, selon les chiffres de l'Office fédéral de la construction (voir le second graphique, ci-dessus). «Cette situation est due à la surchauffe sur le marché de la construction qu'on constate dans la région lémanique, surtout à Genève, explique Laurent Kreutschy. Le marché régional étant dynamique, il aigüise les appétits et attire un grand nombre d'acquéreurs, étrangers en particulier, qui chacun convoient leur part du gâteau. Cette forte concurrence contribue à la baisse des coûts, du moins à ce qu'ils n'augmentent pas de manière substantielle».

La chronique du notaire

Droit d'habitation: étendue et limites



Le droit d'habitation permet au bénéficiaire de demeurer dans tout ou partie d'une maison ou d'un appartement, c'est-à-dire dans des locaux dans lesquels on peut vivre et dormir. Il peut être accordé par le propriétaire à titre gratuit ou contre paiement d'une indemnité.

Le droit d'habitation est de nature strictement individuelle et incessible. Le bénéficiaire est obligé d'y habiter lui-même seul ou avec ses proches (cercle limité). Il ne peut le louer à des tiers comme dans le cas d'un usufruit.

La l'obligation de maintenir les locaux dans l'état dans lequel il les a reçus et d'assumer les charges habituelles supportées par un locataire (eau, gaz et électricité et réparations courantes d'entretien). Par contre, le bénéficiaire n'a pas à supporter le paiement des intérêts hypothé-

caires, des primes d'assurances, ni des impôts fonciers concernant le bien immobilier. Le propriétaire reste seul imposé sur la fortune de son bien immobilier. Toutefois, le bénéficiaire d'un droit d'habitation sera imposé sur la valeur locative de la partie qu'il habite.

Le droit d'habitation est insaisissable chez son bénéficiaire et opposable à tous. Cependant, si les créanciers du propriétaire saisissent le bien immobilier dans le cadre d'une vente forcée, le droit d'habitation pourra être radié, s'il a un rang postérieur au gage immobilier.

Le droit d'habitation prend fin si le bénéficiaire décède, s'il ne peut définitivement plus revenir vivre dans son logement, ou à la date d'échéance si le droit d'habitation a une durée limitée.

Le propriétaire peut vendre son bien immobilier grevé d'un droit d'habitation, pour autant qu'il trouve un acquéreur acceptant de respecter ce droit jusqu'à son extinction. Enfin, le bénéficiaire peut en tout temps renoncer à son droit d'habitation moyennant un dédommagement (indemnités ou rentes) ou à titre

gratuit, pour autant qu'il ait la capacité de discernement qu'il peut avoir perdue en raison de son âge ou d'une maladie.

La constitution d'un droit d'habitation peut résulter d'une convention (vente, donation, pacte successoral), d'un testament ou d'une disposition prévue par la loi (attribution au conjoint du logement familial, en cas de divorce, liquidation de régime matrimonial ou décès).

Un contrat constitutif d'un droit d'habitation doit revêtir la forme authentique, soit un acte notarié. De plus, pour être valable, le propriétaire doit en requérir l'inscription au Registre foncier. Lorsque le droit d'habitation résulte d'un testament ou d'un pacte successoral, il appartient aux héritiers de requérir son inscription au Registre foncier.

Il est recommandé de définir le nombre de pièces soumis au droit d'habitation, l'usage des parties communes et du jardin et la répartition des frais accessoires.

<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 Seitenfus
Avocat
Asloca Geneva

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** ».

PUBLICITÉ

Familial.
Depuis 150 ans.

1869/2019/150^{ans} **GRANGE** & CIE

grange.ch