



■ FUTURS DIPLÔMÉS SUR LE TERRAIN

Pilet & Renaud reçoit l'IEI

Les futurs diplômés de l'Institut d'Etudes Immobilières ont été accueillis par la Régie Pilet & Renaud SA, afin de découvrir le rôle des différents services impliqués dans un projet de construction. Une visite de la plus grande surélévation en cours au centre-ville a servi de cas pratique pour illustrer les propos des intervenants.



Les étudiants de l'IEI, volée 2017-2018 et les responsables de Pilet & Renaud.

C'est sur les hauteurs du quartier des Pâquis que s'est tenue la journée d'échanges réunissant les étudiants de l'Institut d'Etudes Immobilières (IEI) et les responsables de la régie Pilet & Renaud. La Foncière - un fonds de placement coté en Bourse et créé en 1954 - est le propriétaire de cet immeuble, situé à l'angle des rues du Môle et des Pâquis. Son directeur général Arnaud de Jamblinne a rappelé le contexte d'origine du projet: «Au moment où la loi a permis, il y a quelques années, de surélever les immeubles existants, la Foncière a passé au crible son parc immobilier. On est tombé ici sur un potentiel important!».

Surélever dans les règles de l'art

L'objectif de la journée était de permettre aux étudiants de comprendre les mécanismes et les réalités de terrain, en lien avec les activités d'une Régie, dans le cas présent Pilet & Renaud. L'architecte Carmelo Standardo - en charge de la conception du projet de surélévation - a souligné que les rehaussements d'immeubles permettaient de répondre à la pénurie de logement actuelle, en proposant une densification «vers l'intérieur», plutôt qu'un mitage du territoire.

«Mais surélever un immeuble, ce n'est pas seulement ajouter des étages; il faut prendre en compte les relations avec les bâtiments voisins, les ombres portées sur les cours. Les questions statiques et sismiques sont également à intégrer, tout comme les normes incendie. De plus les surélévations ont un



plafonnement, fixé par l'Etat en termes de prix par pièce, qu'il faut considérer dans le projet», a expliqué l'associé de l'Atelier d'Architecture 3BM3. Deux niveaux supplémentaires vont être créés côté rue des Pâquis et un seul côté rue du Môle, ce qui représente un total de 16 appartements, s'ajoutant aux 67 logements actuels. La loi permet en effet un rehaussement de 6 mètres, pour autant qu'il se fasse dans le respect du tissu urbain et des gabarits (rues et bâtiments) existants.

Missions et quotidien d'une Régie

Diane Barbier-Mueller, membre de la Direction et responsable du service technique chez Pilet & Renaud, a énoncé les valeurs et principaux métiers de la Régie: pilotage, courtage, promotions, travaux, gérance, finances et comptabilité, communication et technologies de l'information. Avant de détailler les tâches liées au volet «travaux», qui impliquent aussi la gestion de l'entrée et sortie des locataires et représentent près de 30 000 bons émis par année. Les missions vont de la pose d'un robinet ou autres travaux courants à la rénovation d'appartements et la surélévation d'un immeuble. Pour ce faire, la Régie se doit de concilier au mieux les intérêts des propriétaires et des locataires. L'accompagnement de l'architecte est également une mission essentielle, notamment dans le cadre de l'élaboration des plans financiers. Bruno Frisa, gérant technique responsable des chantiers de rénovation et de surélévation au sein de la Régie Pilet & Renaud, a souligné les aspects financiers à in-

tégrer dans tout projet de transformation. Il a en outre insisté sur le lien entre l'architecte et les locataires, la Régie intervenant comme médiatrice pour transmettre diverses informations (nature et durée des travaux par exemple).

Des travaux complémentaires – comme la rénovation des façades – peuvent-ils être envisagés dans le cadre d'une surélévation? Comment les problèmes techniques (conduites d'eau, chauffage, ventilation) sont-ils abordés? Et qu'en est-il des espaces communs (boîtes aux lettres, buanderie, etc.)? «Il s'agit enfin de régler les différents litiges qui pourraient survenir pendant le chantier, tels qu'accidents, dégâts d'eau, chutes de matériaux. Des demandes d'indemnités peuvent aussi être faites, ainsi que des baisses de loyers que vous devrez savoir calculer en lien avec l'architecte. Cela représente un nombre considérable d'aspects à traiter simultanément!», s'est exclamé Bruno Frisa face aux étudiants attentifs.

Les autres secteurs, la gérance locative et administrative et «Finance & Projets», ont été présentés par leurs directeurs respectifs, à savoir Cécile Dupré et Raphaël Delessert. Des exposés qui n'ont pas manqué de motiver les futurs diplômés, dont le meilleur se verra attribuer en fin d'année le généreux et prestigieux prix de La Foncière. ■

Véronique Stein

Voir également Tout l'Immobilier Nos 850, 851, 856 et 880, des 27 mars, 3 avril, 15 mai et 27 novembre 2017.



GROS PLAN **L'institut d'Etudes** **Immobilières (IEI)**

L'Institut d'Etudes Immobilières délivre chaque année des diplômes postgrades de Master immobilier à une quinzaine d'étudiants sélectionnés sur dossiers et au bénéfice d'une formation académique préalable, pour la plupart en sciences économiques ou en droit. Le Bachelor universitaire est donc le critère d'entrée pour accéder à l'Institut, accrédité par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) britannique. Les diplômés IEI occupent tous des postes à responsabilités, tant dans la branche immobilière proprement dite que dans les institutions publiques ou privées, les banques et les entreprises.

Renseignements :
Rue de la Rôtisserie 4
Case postale 3344 – 1211 Genève 3
+41 (0)22 715 02 06
E-mail : info@iei-geneve.ch
Site internet: www.iei-geneve.ch