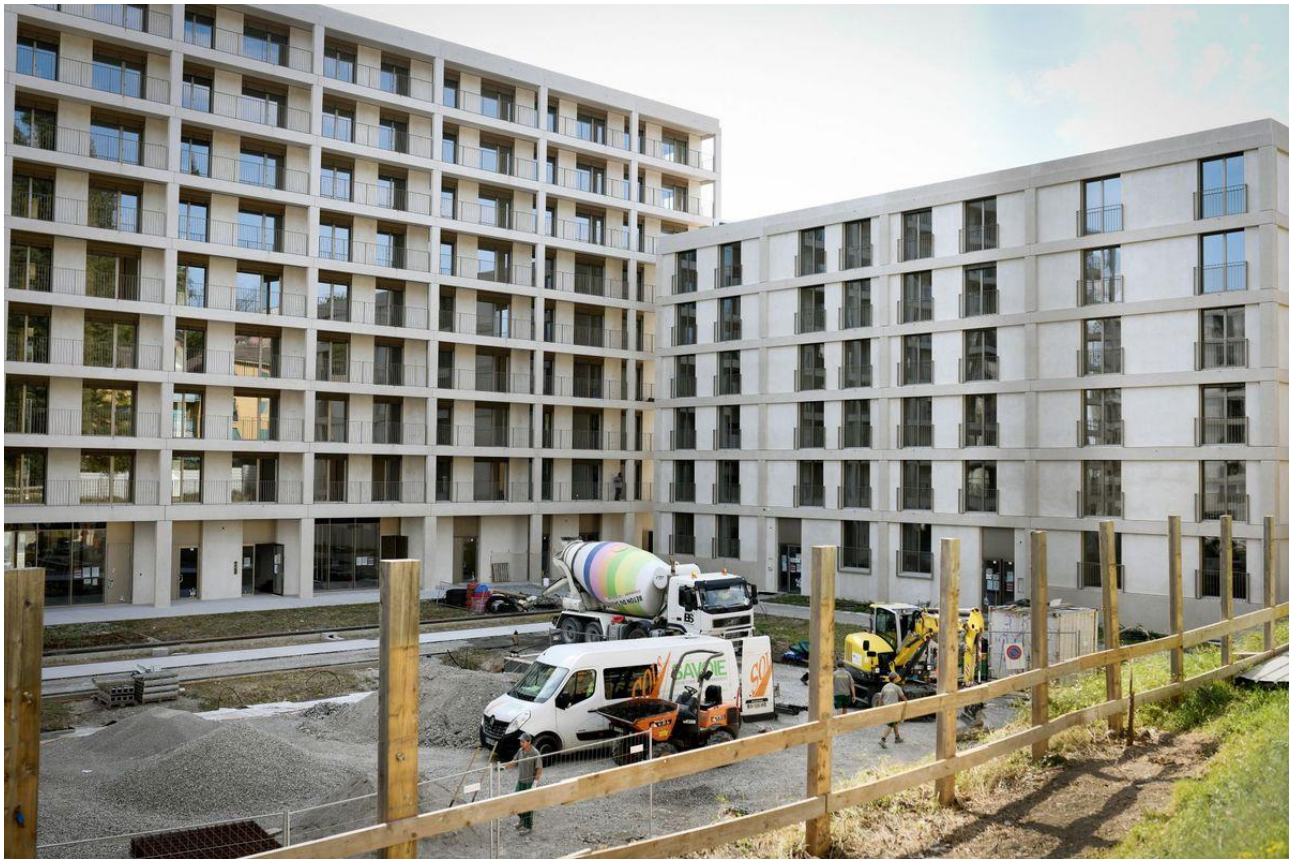


Après le Covid, l'heure des comptes a sonné sur les chantiers

Certains acquéreurs d'appartements et de maisons sont contraints de payer des frais extraordinaires importants. Explications.

Luca Di Stefano
Publié: 17.07.2020, 06h50



Dans le quartier de l'Adret, à Lancy, la menace de surcoûts a plané avant que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) décide de les prendre à sa charge.

Après les chantiers arrêtés ou sérieusement ralentis durant de longues semaines, l'heure des comptes a sonné dans le secteur du bâtiment. À Genève, de nombreux propriétaires d'appartements ou de maisons ont reçu la mauvaise nouvelle par courrier au moment de reprendre une vie à peu près normale. Leur chantier n'a pas seulement pris du retard durant la pandémie; ils doivent également payer une rallonge.

Motifs invoqués par les entreprises générales: les mesures spécifiques et les frais qu'elles et leurs sous-traitants ont eu à assumer depuis le semi-confinement. «Il a fallu introduire de nouvelles normes d'hygiène et de distanciation», relève David Coppex, directeur d'Effibat, une PME active à Genève.

Philippe Blanc, le patron d'Hestia, affronte la même situation mais assure que «très peu» de chantiers sont touchés. Pourquoi certains acquéreurs semblent-ils avoir eu plus de chance que d'autres? «Cela dépend des sous-traitants, répond l'entrepreneur. Certains revendiquent des montants énormes pour les modifications d'installations, d'autres ne réclament rien. Et les contrats stipulent que les sous-traitants sont payés uniquement si le maître d'ouvrage, ou le promoteur, paie aussi quelque chose en cas de frais extraordinaires.» En revanche, le directeur et cofondateur d'Hestia assure qu'il n'entre pas en matière lorsque le sous-traitant cherche à faire valoir des pertes de rendements.

«Surcoût excessif et opaque»

Les maîtres d'ouvrage, ce sont ces centaines de familles dont le logement se trouvait en construction au premier semestre. En tant que futures propriétaires, dès la signature de l'acte de vente, elles peuvent donc être contraintes de passer à la caisse pour des frais exceptionnels. «J'ai été surpris de recevoir la lettre de mon entreprise générale, déplore Arthur*, futur propriétaire d'une maison jumelée en périphérie genevoise. Nous sommes prêts à accepter le retard de livraison, mais le surcoût me paraît excessif et opaque tel qu'il a été calculé.» Dans son cas, la note se monte à plus de 5000francs. Dans une promotion voisine, chaque acquéreur devra ajouter jusqu'à 8000francs avant de pouvoir prendre possession de son appartement.

Ces coûts se justifient par des honoraires supplémentaires, la réduction du nombre d'ouvriers présents sur le chantier ou l'installation de points de lavage spécifiques et leur entretien, selon les entreprises générales.

En réalité, pour une série de promotions immobilières, l'heure est actuellement aux négociations à coups d'avis de droit entre les trois camps: les entreprises générales, leurs sous-traitants et les acquéreurs. Est-il justifié que ces derniers doivent supporter les surcoûts liés au Covid? La réponse figure bien souvent dans le contrat signé avant le début du chantier. «Le maître d'ouvrage n'y est pour rien, nous et les sous-traitants non plus, fait remarquer Philippe Blanc. Si des sous-traitants ont dû faire des modifications d'installation, il est normal que chacun participe.»

« Si des sous-traitants ont dû faire des modifications d'installation, il est normal que chacun participe. »

Philippe Blanc, directeur et cofondateur d'Hestia.

Par ailleurs, des propriétaires ont insisté afin que les travaux de leur maison se poursuivent quand la décision genevoise de fermer les chantiers a été balayée par la Confédération. Dans tous les cas, les entreprises générales assurent qu'elles prennent à leur charge une part des frais et qu'elles cherchent à répartir les coûts de manière «acceptable». Enfin, elles aussi doivent régler des factures imprévues. Pour la PME dirigée par David Coppex, «les surcoûts du Covid pourraient atteindre jusqu'à un demi-million».

À l'Adret, 96 familles épargnées

Pour l'heure, ces rallonges touchent davantage les petits projets immobiliers (villas, immeubles en PPE) à Genève. Mais la question s'est posée également dans le quartier de l'Adret, à Lancy. Derrière la gare de Pont-Rouge, la première étape a vu sortir dix immeubles, dont quatre sont consacrés à la vente. Au total, 96 familles attendent de pouvoir prendre possession de l'appartement promis avant la pandémie. Durant le chantier, un courrier les avait averties d'un retard de quelques semaines à la livraison, mais également du risque de surcoûts.

«Les frais extraordinaires ont été importants puisque chaque entreprise a dû réorganiser le travail de ses ouvriers afin de respecter les distances de sécurité. Il a fallu installer des tentes, mettre au point

des contrôles nominatifs des ouvriers, installer des réfectoires, mettre en place des points de nettoyage spécifiques et des toilettes supplémentaires...» énumère Lionel Bionda, responsable du projet au sein de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC).

Mais voilà que ces frais supplémentaires ont finalement été pris en charge par la fondation de droit public. La raison de ce geste en faveur des futurs propriétaires? Elle «n'a pas souhaité alourdir la facture des futurs résidents».