

Logement

Devenir l'architecte de son inté rieur en quelques clics

Smarthill.ch est la première réalisation en Suisse qui permet de configurer son logement grâce à un logiciel, pièce par pièce

Laurent Buschini

Configurer l'espace de sa villa, étage par étage, pièce par pièce, sur son ordinateur. C'est la nouvelle application proposée pour la première fois en Suisse sur un lot de 77 villas à construire à Crissier (VD). Le projet de l'Ouest lausannois se nomme smarthill.ch. Le fonds immobilier Realitim s'est associé pour l'occasion à la start-up genevoise de solutions digitales pour l'immobilier Wild Dots pour développer cet outil très facile d'utilisation.

Ce que permet smarthill.ch

«Realitim voulait construire un quartier de villas moderne qui réponde aux besoins des jeunes couples, explique Daniel Hurni, chef de projet de la société lausannoise. Ils sont déjà tous très connectés au numérique. Nous nous sommes demandé quel outil digital pourrait leur faciliter la prise de décision de la configuration de leur maison. Nous savions que des logiciels de configuration existaient à l'étranger, notamment aux États-Unis et en Grande-Bretagne. Nous avons pris connaissance des solutions proposées par Wild Dots et nous avons trouvé leur concept génial.»

Les 77 villas de 4,5 ou 5,5 pièces sont réparties en lots de 2, 3 ou 4 villas moyennes. Leur surface est de 125 ou 146 m² selon leur emplacement dans la pente du terrain. Prenons le lot R. La villa R2 est proposée à 890 000 francs dans son volume initial. La personne intéressée commence par configurer le rez-de-chaussée. Dans son état de base, l'étage est constitué d'une pièce de séjour, d'une cuisine ouverte, d'une pièce de rangement et d'une salle de bains. L'acquéreur peut toutefois opter pour une autre variante. Veut-il équiper la salle de bains d'une douche? S'il choisit cette option, la pièce d'eau occupe un espace plus grand

qui réduit d'autant le passage entre cette pièce et la cuisine ouverte. De plus l'option à un prix: 5000 francs supplémentaires. Le configurateur offre cette nouveauté d'importance: le prix détaillé de chaque choix de configuration. «Cette approche de la tarification de sa future propriété est unique en Suisse à notre connaissance, précise Tafsir Ba, l'un des associés de Wild Dots. Elle permet à la personne intéressée de se rendre compte du budget de chacun de ses choix de configuration.»

L'acquéreur peut vouloir placer une chambre au rez-de-chaussée. Dans ce cas, la cuisine change de place. La salle de bains est imposée avec douche.

Passons aux pièces. L'acquéreur peut choisir son style de cuisine (de base, premium ou luxe), la couleur des installations (quatre couleurs à choix), le type de sol de la cuisine et de la salle de séjour (plus d'une vingtaine de possibilités), le carrelage et le type de faïence de la salle de bains, et même deux sortes de plafonds. À chaque étape, le prix de l'option choisie est calculé. Certaines possibilités font monter la note, d'autres, moins cher que la norme, font baisser la facture totale. «À toutes les étapes, l'acquéreur peut opter pour du sur-mesure, précise Daniel Hurni. Bien entendu, si le prix est supérieur à celui qui est proposé dans les choix, il doit le prendre à sa charge.»

Passons au premier étage. L'acquéreur a le choix entre trois chambres avec deux salles de bains. Ou, en double hauteur, créant une mezzanine surplombant le rez-de-chaussée, trois chambres et une salle de bains ou deux chambres et deux salles de bains. Tout comme au rez-de-chaussée, l'acquéreur peut choisir le sol des chambres, le carrelage, la faïence et les plafonds.

Reste à définir la couleur des façades. Quatre teintes sont à choix. «Chaque teinte a reçu l'autorisation de la commune, indique Daniel Hurni. L'acquéreur peut donc choisir sa couleur indépendamment du choix des voisins. Nous avons veillé à ce que les quatre teintes soient cohérentes entre elles.» Dans certaines maisons l'utilisateur a encore le choix de configurer la cave. Des options supplémentaires sont encore possibles: ajouter un poêle suédois au rez-de-chaussée, une borne de recharge pour une voiture électrique, etc. Le configurateur smarthill.ch est accessible à tout un chacun. Nul besoin d'être intéressé à l'achat d'une villa du quartier. Chacun peut configurer une maison par simple curiosité. «Le configurateur permet de personnaliser sa maison, explique Tafsir Ba. Au vu de la multiplicité des choix, chacune sera différente. Le configurateur permet aussi de simplifier l'achat et de contrôler



Le configurateur smarthill.ch propose une navigation très facile d'utilisation pour définir le choix de chacun des étages et de chacune des pièces du logement.

le budget selon les choix des équipements et des options de l'aménagement intérieur. Tous les postes sont tarifés, donc transparents. Le budget est arrêté au franc près.»

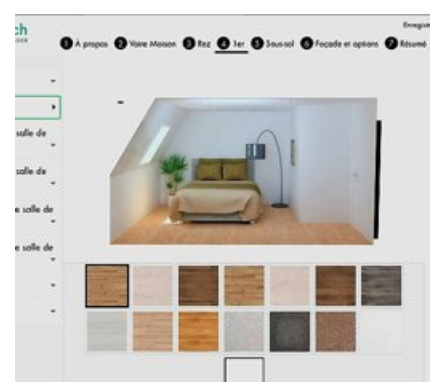
«Des changements sont toujours possibles, indique Daniel Hurni. Mais il y a deux moments importants où le choix doit être défini et ne peut plus être modifié. Le premier intervient au moment de l'achat et de l'acte passé devant notaire. À cette étape, la configuration de chaque étage doit être arrêtée. Les aménagements intérieurs et les matériaux choisis dans les différentes pièces peuvent être définis plus tard, mais en tout cas au début de la construction proprement dite.»

À noter que l'acquéreur paiera au franc près la somme totale générée par le configurateur. «Nous prenons le risque entrepreneurial, admet Daniel Hurni. C'est à nous de faire en sorte de ne pas dépasser les prix indiqués par le configurateur.»

«Smarthill permet aussi de raccourcir le temps de décision de l'acquéreur. Le configurateur permet de visualiser chaque pièce en trois dimensions en quelques secondes, de comparer différentes options, se réjouit Daniel Hurni. C'est beaucoup plus facile que de penser sur



Le projet comprend 77 villas. Il est situé à Crissier (VD).



De nombreux choix sont proposés à chaque étape.



Certaines options sont possibles dans la domotique.



plans. L'application peut même se transformer en un logiciel ludique avec ses enfants, par exemple, à l'instar d'un jeu vidéo.»

Le logiciel impose des limites. Il ne permet pas de configurer le volume de la maison. L'emplacement des pièces est prédéfini. Le logiciel ne permet pas non plus de configurer les espaces verts autour des maisons. Le configurateur ne s'occupe pas non plus de la décoration de l'intérieur. «Mais c'est un développement qui nous intéresse, s'empresse d'ajouter Tafsir Ba. Nous pourrions proposer dans quelque temps de nouvelles options d'aménagement intérieur comprenant la décoration des murs ou l'ameublement des pièces.» L'associé de Wild Dots estime que le logiciel a un grand potentiel de progression: «La visualisation des matières doit encore être améliorée, admet-il. D'autres fonctionnalités peuvent encore être développées. Le logiciel permettra de se projeter de manière de plus en plus réaliste dans son nouveau logement.»

Les deux partenaires sont convaincus qu'ils poursuivront leur association pour d'autres projets immobiliers en Suisse romande dans les années à venir. L'outil sera à coup sûr proposé pour d'autres projets de construction de Realitim. «Mais le configurateur doit être adapté

pour chaque projet immobilier, précise Tafsir Ba. Le travail en amont représente 60% du temps de travail pour élaborer ce programme. Le développement informatique, une fois ce travail établi, doit encore être mené. Le processus à pris du temps dans le projet smarthill.ch car c'était le premier. Plus nous aurons de l'expérience, plus le temps de développement pour proposer une solution de configuration modulaire sera raccourci.»

Potentiel de progression

Smarthill fait partie du budget de communication de la promotion du projet immobilier, précise Daniel Hurni. «Nous n'avons pas consenti d'effort financier supplémentaire pour ce logiciel.» Le projet a toutefois décuplé l'intérêt pour ce projet immobilier, assure encore le chef de projet. «On sent une très forte attente des personnes intéressées. Nous allons être à l'écoute des utilisateurs de logiciel. Leur expérience de navigation dans l'application va nous permettre de comprendre leurs comportements, les choix pour lesquels ils ont eu des problèmes, comprendre leurs souhaits, écouter leurs critiques.»

www.smarthill.ch

Le rôle de l'architecte

Le logiciel utilisé à Crissier pour le projet smarthill.ch (lire ci-contre) est-il une menace pour les architectes? Bien au contraire, assurent ses concepteurs. «Smarthill.ch ne va pas tuer le métier d'architecte, assure Daniel Hurni, chef de projet pour le fonds immobilier Realitim. Au contraire, le rôle de l'architecte est primordial pour permettre le développement de l'aspect modulaire. La prédétermination des plans est indispensable pour établir le coût au franc près des choix de l'utilisateur.»

la société de solutions digitales pour l'immobilier Wild Dots. Par exemple, la présence ou l'absence d'une douche dans la salle de bains du rez-de-chaussée a des conséquences sur le volume de la pièce, mais aussi sur toute l'installation et l'équipement sanitaire. L'emplacement de la porte diffère selon le choix de configuration. Dans certaines pièces, le choix de configuration change la position des fenêtres.»

Tribune de Genève advertisement with contact information for the editorial team.

La chronique du notaire

Nouvelle Loi sur l'énergie et fiscalité



Depuis le 1er janvier, la Suisse s'est dotée d'une nouvelle Loi sur l'énergie (LEne). La nouvelle loi prévoit toutes sortes de mesures pour le développement de l'électricité issue d'énergies renouvelables et la réduction de la consommation énergétique. Le parc immobilier représente environ 45% de la consommation d'énergie finale en Suisse. Il fallait donc inciter les propriétaires à prendre des mesures énergétiques dans leurs bâtiments. La modification de la LEne a entraîné une modification de la Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD), ainsi que la Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons (LHID). Deux nouvelles mesures ont été introduites en matière de déductions. Au niveau de la LIFD, les modifications entrent en vigueur le 1er janvier 2020. Quant aux nouvelles dispositions de la LHID, elles

sont entrées en vigueur le 1er janvier 2018 et laissent aux Cantons un délai de deux ans pour adapter leurs législations. En parallèle, le Conseil fédéral a adopté, en mars, une révision totale de l'Ordonnance sur la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct, qui entrera en vigueur le 1er janvier 2020. Celle-ci détaille les deux nouvelles mesures introduites dans la LIFD et la LHID. La première mesure concerne la déductibilité des frais de démolition en vue d'une construction de remplacement. Ces frais de démolitions comprennent notamment le démontage des installations de ventilation, chauffage, sanitaires, électriques, etc., les frais de démolition des bâtiments existants et l'élimination des déchets de chantier. Les frais d'assainissement des sites contaminés ne sont pas compris dans ces déductions. Jusqu'à maintenant, seuls les frais d'énergie et ceux destinés à économiser l'énergie et les frais de remise en l'état d'immeubles nouvellement acquis étaient déductibles. La deuxième mesure concerne la possibilité de reporter tous les coûts d'investissement et les frais de démolition en vue d'une

contribution de remplacement: ceux qui n'ont pas pu être entièrement déductibles durant l'année en cours pourront l'être sur les deux années suivantes au maximum, et non plus seulement sur l'année pendant laquelle ils ont été engagés, comme c'est le cas actuellement. Il faut rappeler que Genève est un canton qui encourage depuis de nombreuses années la construction de bâtiments à performances énergétiques accrues. Depuis 2013, en 5e zone (zone villa), les propriétaires peuvent utiliser 27,5%, voire 30% de la surface de leur parcelle au lieu des 25% habituels dans cette zone, en cas de construction à haute ou très haute performance énergétique. Ce pourcentage augmente en cas de constructions en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé (44%, voire 48%), et plus encore pour certaines constructions lorsqu'il s'agit d'un terrain d'une surface totale supérieure à 5000 m². Tous ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent les standards énergétiques. https://notaires-geneve.ch

Advertisement for Bellot 10-12 hotel, featuring a building image and contact information for François Zutter, Avocat.

C'est votre droit

Exigez le décompte détaillé des charges!

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



Question de Roland P., à Genève: «Je viens de recevoir mon décompte de charges. Les frais sont doublés par rapport à l'an passé. La régie refuse de m'envoyer le détail. Elle exige que je passe à leurs bureaux, qui sont à Lausanne! En a-t-elle le droit?»

locataire avec la facture annuelle du chauffage, il y a lieu d'indiquer expressément sur la facture que le locataire peut exiger le décompte détaillé». Or, les régies genevoises, à de rares exceptions près, ne le mentionnent pas et indiquent de manière erronée que le décompte détaillé peut être consulté, dans les bureaux de la régie et sur rendez-vous, et ce dans un délai de trente jours. À réception d'un tel décompte, le locataire peut écrire à sa régie pour qu'elle lui envoie le décompte général des charges sur l'immeuble ainsi que le tableau de répartition entre les locataires. Le décompte général des charges mentionnera tous les coûts mis à la charge des locataires, pour autant que le contrat de bail le prévoit expressément: le combustible et l'énergie consommés, l'électricité du brûleur, les frais de ramonage, les frais de maintenance des installations, bref tout ce qui sert à produire du chauffage et de l'eau chaude. En revanche, sont exclus de ces décomptes, les frais de réparation ou de refaçon des installations, ainsi que leur amortissement. Le tableau de répartition entre les locataires indiquera le nom de tous les locatari-

ers, la part de chacun des charges et le mode de répartition pour le chauffage et l'eau chaude. En l'absence de compteurs individuels, cette clé de répartition se basera sur des critères objectifs, comme le volume de l'appartement, le nombre de radiateurs ou de robinets ou une autre répartition calculée par un ingénieur chauffagiste. Le locataire pourra ainsi vérifier que son voisin qui a un appartement identique au sien paie le même montant, même si la taille des familles est différente. Le locataire demandera ces documents sur deux saisons afin de comparer l'évolution des coûts. En cas de doute, le locataire a le droit de consulter, mais auprès de la régie cette fois, l'intégralité des factures originales. www.asloca.ch

Advertisement for Jean-Sénébiér 20 apartment building, featuring a building image and details about the hotel particulier and exclusivity.