



**ASLOCA-GENEVE COMMUNAUTE GENEVOISE D'ACTION SYNDICALE  
PATRIMOINE SUISSE (Section Genève)**

GRAND CONSEIL	
Expédié le: 28.11.2007	Session GC: 29.30.11.2007
Président	Députés (100)
Correspondance GC	Bureau
Secrétariat	Chefs de groupe
Commission: Aménagement	
Objet: PL 10088	
Copie à:	

GRAND CONSEIL  
Hôtel de Ville  
2 rue de l'Hôtel de Ville  
  
1204 GENEVE

Genève, le 27 novembre 2007.

**Conc. le projet de loi 10088 sur la surélévation des immeubles  
modifiant la LCI du 14 avril 1988 (L 5 05)**

Mesdames et Messieurs les députés,

Comme vous le savez, le Conseil d'Etat a saisi votre Conseil du projet de loi susmentionné. Celui-ci a été élaboré par un groupe de travail mis sur pied par le Conseiller d'Etat, M. Mark MULLER, qui a sollicité nos trois associations pour y déléguer un représentant de chacune d'entre elles, ce qu'elles ont accepté.

Le groupe de travail a pu s'entendre sur le texte qu'il a mis au point, qui ne satisfait pas totalement nos associations respectives, mais elles ne s'opposeront pas au projet de loi, pour autant que celui-ci ne soit pas modifié.

Nous vous communiquons, par ailleurs, un commentaire de ce projet de loi qui indique dans quel esprit porte notre contribution à ce texte. Nous souhaitons donc que ce commentaire soit joint au rapport de la commission chargée de traiter le projet de loi, étant précisé que nous sommes disposés à être entendus par ladite commission, si elle l'estime nécessaire.

Veillez agréer, Mesdames et Messieurs les députés, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ASLOCA-Genève

Christian GROBET

Pour PATRIMOINE SUISSE (Genève)

Marcellin BARTHASSAT

Pour la CGAS

Jan DORET

Annexe mentionnée

**ASLOCA-GENEVE COMMUNAUTE GENEVOISE D'ACTION SYNDICALE  
PATRIMOINE SUISSE (Section Genève)**

**COMMENTAIRE**

**sur le projet de loi 10088 sur la surélévation des immeubles  
modifiant la LCI du 14 avril 1988 (L 5 05)**

**Les limites de la densification en Ville de Genève**

Face à la crise du logement, la surélévation des immeubles peut paraître comme étant une solution susceptible de mettre à disposition un certain nombre de logements supplémentaires. Il ne s'agit que d'une solution d'appoint et les surélévations posent de nombreux problèmes.

Ajouter un ou deux étages à un immeuble en réalisant un nouveau toit est une opération onéreuse, de sorte que le prix de revient des logements supplémentaires serait onéreux et les loyers élevés. D'autre part, les travaux sont importants et entraînent une forte gêne pour les habitants de l'immeuble. Dans les quartiers relativement anciens, les rues sont étroites et les distances entre bâtiments sont insuffisantes, à moins de péjorer gravement la qualité de vie des logements existants par des vis à vis portant atteinte à l'éclairage naturel des appartements.

L'augmentation de la densité d'habitation dans les quartiers urbains, qui est la plus élevée en Suisse, est de nature à porter atteinte à la qualité de vie dans les quartiers traditionnels où il n'y a quasiment pas d'espaces verts et d'espaces, tout court, ouverts au public et tout particulièrement pour les enfants qui ont besoin de terrains de jeux. Il n'y a plus de terrains dans ces quartiers pour des équipements publics, qui seront nécessaires en raison de l'augmentation des habitants résultant des nouveaux logements, notamment en ce qui concerne les crèches et les écoles, qui ont déjà une concentration d'élèves excessive.

Bien entendu, il s'agit de mettre en valeur les terrains sous-utilisés en ville, mais la recherche d'une utilisation adéquate des terrains à bâtir doit être axée prioritairement sur les terrains périphériques au centre ville, qui sont manifestement sous-utilisés, au lieu de sur-densifier les anciens quartiers au détriment des habitants de la ville.

Enfin, il est tout particulièrement important que les immeubles protégés et notre patrimoine bâti, qui est de grande qualité, soit préservé et que la qualité architecturale des ensembles d'immeubles soit respecté.

**L'activité du groupe de travail**

L'Asloca, Patrimoine suisse - section Genève et la Communauté genevoise d'action sociale (CGAS), qui ont lancé deux référendums, ayant recueilli 13'000 signatures, contre la loi de surélévation des immeubles adoptée par le Grand Conseil le 17 février 2006, ont accepté de participer à un groupe de travail, mis sur pied par le Conseiller d'Etat Mark MULLER, comprenant également les auteurs de la loi contestée, pour tenter de trouver une solution acceptable par rapport aux réflexions formulées ci-dessus.

Ce travail en profondeur a été positif, notamment à la suite d'une visite d'une partie du quartier des Eaux-Vives, ce qui a permis de mettre en évidence le caractère très délicat de la surélévation des immeubles, tout particulièrement dans les parties anciennes comprenant de nombreux bâtiments ou ensembles protégés par la loi Blondel (articles 89 et suivants de la loi sur les constructions et installations diverses).

### **Nouveauté importante : les cartes indicatives**

Cette analyse sur le terrain a été réconfortante à deux égards. D'une part, l'ensemble des participants ont reconnu que la loi contestée n'était pas satisfaisante et qu'elle devait être modifiée. D'autre part, ce qui est apparu comme étant le plus important, c'est de dresser des cartes indicatives, par quartier, portant sur les immeubles susceptibles d'être surélevés par rapport au respect des alignements des corniches des immeubles contigus et à la préservation du patrimoine bâti, notamment aux ensembles relevant de la loi Blondel.

Cette nouveauté, qui permet de constater immédiatement si un immeuble est susceptible d'être surélevé ou non, s'est d'autant mieux imposée, que les participants du groupe de travail étaient chaque fois du même avis, lors de ce transport sur place, quant à exclure une surélévation ou retenir l'opportunité de celle-ci à concurrence d'un ou deux étages supplémentaires par rapport au gabarit légal actuel.

Ces cartes indicatives sont très importantes et le projet de loi prévoit que les nouvelles dispositions légales ne seront pas applicables à des surélévations d'immeubles, tant que ceux-ci ne figurent pas sur l'une ou l'autre des cartes indicatives qui devront être obligatoirement établies, le cas échéant successivement, afin de déterminer si un immeuble est susceptible ou non de pouvoir être surélevé. La surélévation implique l'instruction d'une requête en autorisation de construire pour vérifier si toutes les conditions applicables à celle-ci sont réunies de manière à permettre la délivrance d'une autorisation de construire y afférente, sans pour autant que celle-ci soit garantie par le simple fait que l'immeuble concerné figure sur la carte concernée.

En effet, le recensement des immeubles susceptibles d'être surélevés et qui figureront sur les cartes indicatives implique un travail considérable, de sorte que les immeubles retenus n'auront fait que l'objet d'une première appréciation, qui devra être revue, analysée et confirmée au moment où la surélévation est concrètement envisagée.

M. Mark MULLER a pris l'engagement de mettre à disposition la logistique permettant d'établir les cartes indicatives, qui constituent l'élément de base du projet de loi et qui doivent être adoptées par le Conseil d'Etat avant que des autorisations de construire, découlant de la nouvelle loi, ne puissent être délivrées.

Le groupe de travail a recommandé que la Ville de Genève, commune principalement intéressée, soit associée à la mise au point des cartes, du fait que celles-ci devront être soumises au Conseil administratif afin qu'il donne son avis ainsi que celui de la Commission des monuments de la nature et des sites (CMNS). Nous pensons également que le groupe de travail, qui est à l'origine de l'adoption de ces cartes indicatives, devrait suivre le travail d'élaboration de celles-ci.

### **Les réserves quant aux surélévations d'immeubles**

Malgré le caractère positif des délibérations de ce groupe de travail, les organisations précitées ne sont, néanmoins, pas enthousiastes quant à l'augmentation de la hauteur des immeubles. Les hauteurs d'immeubles à la corniche, respectivement de 24 mètres au maximum en deuxième zone et 21 mètres au maximum en troisième zone sont parfaitement adéquats pour réaliser une bonne utilisation du sol. On pourrait imaginer d'harmoniser la hauteur des immeubles à 24 mètres, mais au delà ça ne paraît pas indiqué.

### **Les améliorations par rapport à la loi contestée, quant à la qualité de l'habitat et la préservation du patrimoine bâti**

Ceci dit, les représentants des organisations à l'origine des référendums ont formulé des propositions positives, qui ont recueilli un accueil favorable de la part des auteurs de la loi contestée, qui ont eux même admis que celle-ci pouvait conduire à des surélévations inacceptables. Les deux craintes principales portaient d'une part sur le plan architectural, à savoir la rupture de l'harmonie des alignements d'immeubles ainsi que les atteintes aux immeubles dignes d'intérêt, et d'autre part sur la modification des règles légales applicables aux distances entre bâtiments.

C'est ainsi qu'aux articles 23 et 27 du projet de loi, deux alinéas 3 et 4, très importants, ont été complétés de deux alinéas, qui forment la base de l'approche d'une surélévation d'immeuble, à savoir que celle-ci ne peut être autorisée que si « *la hauteur du gabarit...ne compromet pas l'harmonie urbanistique de la rue en tenant notamment compte du gabarit des immeubles voisins* ».

En d'autres termes, une surélévation ne peut pas être autorisée si ces conditions ne sont pas réalisées, ce qui répond à la première préoccupation évoquée ci-dessus. L'autorisation relative aux nouveaux gabarits maximums dépend donc d'un certain nombre de critères et d'exigences ayant pour conséquence que le gabarit maximum ne peut pas être garanti.

Quant aux distances entre bâtiments, celles-ci augmentent proportionnellement en fonction de la hauteur de ces bâtiments, conformément aux dispositions actuelles de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). Afin de favoriser les surélévations, la loi contestée bloque ces distances au niveau des hauteurs actuelles du gabarit des immeubles, de sorte que les surélévations de 1 ou 2 étages supplémentaires n'étaient pas soumises à une extension des distances entre bâtiments. Cette diminution des distances entre bâtiments dans le cadre de surélévations par rapport au gabarit légal n'a pas été perçue par de nombreuses personnes. Elle constitue une régression manifeste de la qualité de l'habitat.

Les opposants à la loi contestée désiraient donc que le mode de calcul des distances entre bâtiments soit maintenu pour tous les étages des immeubles, conformément aux dispositions actuelles de la LCI. Il a fallu trouver un compromis qui a abouti, en retenant le maintien de la règle actuelle pour les immeubles dont la hauteur ne dépasse pas 24 mètres à la corniche en 2ème zone et 21 mètres à la corniche en troisième zone. Par contre, l'augmentation des distances entre bâtiments sera limitée à la moitié des distances applicables à la partie nouvelle de l'immeuble découlant des étages supplémentaires admis par la nouvelle loi.

De plus, les cartes indicatives, par quartier, qui tiennent compte des alignements des immeubles à la corniche et de la qualité du patrimoine bâti, notamment sur le plan architectural, permettront, sur la base de critères précis, de limiter la surélévation des immeubles par rapport aux gabarits maximums prévus dans le projet de loi, ce qui permettra de prendre en considération les différents critères d'habitabilité et de préservation du patrimoine bâti. A ce sujet, il y a lieu de relever que les gabarits maximums ne pourront pas être atteints pour un grand nombre d'immeuble en raison de l'étroitesse de nombreuses rues de certains quartiers, tels que les Pâquis et les Eaux-Vives.

Autre garantie, tant pour la 2ème et la 3ème zone de construction, qui figure dans le projet de loi, dont le texte indique expressément que « *les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et ss LCI restent applicables, de même que les articles 10 et 11 LCI* » ainsi que les dispositions applicables aux plans localisés de quartier.

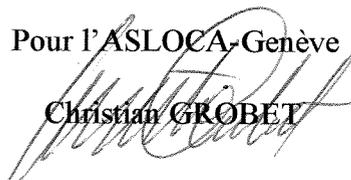
### Aspects positifs pour les locataires

Une autre précision, qui tenait à coeur à l'ASLOCA et à la CGAS, c'est la confirmation dans la LDTR des déclarations faites par les auteurs de la loi contestée, à savoir que le coût des surélévations des immeubles ne serait pas répercuté sur les loyers des logements existants, ce qui correspond à la pratique et à la jurisprudence actuelle, mais mieux valait le confirmer. Cela se justifiait d'autant plus, qu'une autre précision apportée à la LDTR avait déjà été prévue dans la loi contestée dans le but d'exclure des opérations compensatoires dans le cadre des surélévations, celles-ci devant être affectées exclusivement à du logement.

Enfin, le nouveau texte de loi limite les surélévations d'immeubles à ceux d'entre eux qui figureront sur les cartes indicatives prévues à cet effet, contrairement à la loi initiale qui étendait les surélévations de manière générale sur l'ensemble des zones concernées. Cette limitation des immeubles, susceptibles d'être surélevés, est très importante, car tout immeuble, auquel une loi accorde un droit de surélévation, voit sa valeur vénale augmenter fortement, même sans travaux, grâce au potentiel de volume et de surfaces octroyé. Le nouveau texte de loi devrait limiter le risque de spéculation par rapport à la loi initiale, grâce à la désignation des immeubles susceptibles d'être surélevés, tels que recensés sur les cartes prévues qui indiqueront le nombre éventuel de niveaux supplémentaires, tout fixant le volume maximum des surélévations.

Genève, le 26 novembre 2007

Pour l'ASLOCA-Genève

  
Christian GROBET

Pour PATRIMOINE SUISSE (Genève)

  
Marcellin BARTHASSAT

Pour la CGAS

  
Jan DORET