

*Date de dépôt : 31 octobre 2007*

## **Rapport du Conseil d'Etat**

**au Grand Conseil sur la motion de MM. Gabriel Barrillier, Pierre-Louis Portier, Hugues Hiltpold, Alain Meylan, Thomas Büchi, René Koechlin, Luc Barthassat, Florian Barro et Mark Muller pour lutter contre la pénurie de logements par une meilleure utilisation des volumes habitables dans les combles et par la surélévation de certains immeubles**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 5 décembre 2003, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

*Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant:*

- la pénurie chronique de logements;*
- la difficulté de trouver des terrains constructibles rapidement;*
- la nécessité de revitaliser le tissu urbain construit;*
- l'utilité de construire des logements proches des infrastructures publiques et des transports existants;*

*invite le Conseil d'Etat*

- à effectuer – en étroite collaboration avec les propriétaires publics et privés, les associations représentatives de mandataires et de protection du patrimoine – une étude pour déterminer le nombre de logements supplémentaires qui pourraient être mis sur le marché en transformant les combles ou en surélevant le niveau de certains immeubles;*

- à étudier les mesures qui faciliteraient ces transformations;
- à utiliser toutes les ressources à disposition pour inciter les propriétaires à faire ces travaux en vue de créer des logements supplémentaires (bonus à la restauration, bonus conjoncturel à la rénovation, fonds d'incitation pour économiser l'énergie, etc.).

## RÉPONSE DU CONSEIL d'ETAT

Le Conseil d'Etat a présenté un premier rapport sur cette motion en date du 23 avril 2004. Le Grand Conseil a toutefois renvoyé ce rapport au Conseil d'Etat lors de sa séance du 18 février 2005.

Depuis lors, le Conseil d'Etat a transmis le 25 juillet 2007 au Grand Conseil un projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05 - LCI) et permettant une surélévation des immeubles d'habitations en deuxième et troisième zones (zone urbaine).

Selon ce projet, la hauteur maximum d'un immeuble pourra être supérieure d'un étage, soit de 3 mètres, si la rue présente une largeur égale ou inférieure à 21 mètres en deuxième zone et à 24 mètres en troisième zone, et progressivement jusqu'à 6 mètres au maximum, soit deux étages, si la rue est plus large. Les nouvelles normes proposées ne seront pas seulement applicables aux immeubles existants depuis plus de cinq ans mais également aux immeubles à construire, en tant que normes ordinaires de référence de hauteur du gabarit, pour autant que cela permette la construction de logements supplémentaires.

Le projet garantit la protection du patrimoine. L'augmentation de la hauteur du gabarit n'est ainsi admissible que si elle ne compromet pas l'harmonie urbanistique de la rue et tient compte notamment du gabarit des immeubles voisins.

Les articles 23, alinéa 4, et 27, alinéa 4, du projet prévoient que le département des constructions et des technologies de l'information établit, après consultation de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés en application de la loi. Ces cartes, qui porteront sur l'ensemble de la deuxième zone et sur certains quartiers de la troisième zone, permettront dès lors de déterminer les immeubles susceptibles d'être surélevés, ceux dont la surélévation implique une étude préalable approfondie et ceux dont la surélévation est exclue.

La *première invite* a ainsi été remplie, sous réserve du chiffrage demandé, qui demanderait un travail disproportionné.

S'agissant de la *deuxième invite*, le Conseil d'Etat rappelle que la simplification des procédures pour tous types de travaux fait l'objet des mesures n° 70 à 73 du premier plan de mesures du Conseil d'Etat, du 30 mars 2006. C'est le lieu de rappeler que les seules mesures à envisager pour faciliter les transformations, outre un assouplissement, prématuré en l'état, de

la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (L 5 20), sont de nature procédurale. Dans ce cadre, l'objectif de simplification a d'ores et déjà été concrétisé notamment par les mesures suivantes:

- instruction simultanée des dossiers auprès des diverses instances de préavis consultées;
- délai impératif de réponse desdites instances;
- absence de consultation de la commission des monuments, de la nature et des sites lorsque cette consultation n'est pas imposée par la législation, soit en l'absence de mesure de protection du patrimoine et/ou en dehors des zones protégées;
- limitation du nombre de demandes de compléments;
- vérification à l'interne de l'adéquation des réponses fournies par les requérants aux demandes de complément des instances de préavis consultées (absence de double consultation des instances de préavis).

D'autres mesures visant à la simplification des procédures sont en outre en cours d'examen.

Le Grand Conseil a par ailleurs voté le 17 février 2006 une loi supprimant la double consultation de la commission des monuments, de la nature et des sites et de la commission d'architecture, ce qui allège la procédure visant à l'obtention d'autorisations de construire, notamment celles portant sur la transformation des combles et la surélévation d'immeubles.

Enfin, concernant la *troisième invite*, les ressources à disposition, telles que bonus et incitations, sont d'ores et déjà utilisées dans toute la mesure du possible pour inciter les propriétaires à entreprendre les travaux nécessaires. Cela étant, le Conseil d'Etat rappelle que le bonus à la rénovation ne peut pas être utilisé pour créer des logements; les fonds dont il a été doté sont par ailleurs épuisés.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à prendre acte du présent rapport.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

Le chancelier :  
Robert Hensler

Le président :  
Charles Beer