

*Projet présenté par les députés :*  
*M<sup>me</sup> et MM. Christo Ivanov, Stéphane Florey,*  
*Patrick Lussi, Eric Leyvraz, Eric Bertinat,*  
*Christina Meissner, Marc Falquet, Antoine*  
*Bertschy, Bernhard Riedweg*

*Date de dépôt : 30 janvier 2012*

## **Projet de loi** **modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses** **(LCI) (L 5 05) (Nouvelle définition de la notion d'ensemble)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

### **Art. 1      Modification**

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est  
modifiée comme suit :

### **Art. 89, al. 2      (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> Sont considérés comme ensemble les groupes de 2 immeubles ou plus en  
ordre contigu, d'architecture identique ou analogue.

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la  
Feuille d'avis officielle.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

L'impérieuse nécessité de construire davantage de logements est reconnue par toutes les formations politiques présentes à Genève. Gauche et droite sont pareillement d'avis, une fois n'est pas coutume, qu'il faut s'efforcer de lutter contre la crise endémique du logement. C'est d'ailleurs une priorité que le Conseil d'Etat a fait figurer dans son programme de législation.

Mettre davantage de logements sur le marché est une solution on ne peut plus logique pour remédier à la crise du logement. Comme le mentionne l'Office cantonal de la statistique : « depuis 2002, le nombre de logements vacants (à vendre ou à louer) reste extrêmement faible et le taux de vacance se maintient à un niveau très bas, compris entre 0,15 % et 0,25 % »<sup>1</sup>.

Dans un contexte où il est urgent de construire de nouveaux logements, on peut s'étonner du temps nécessaire pour concrétiser les divers projets en logements habitables. Notre ordre juridique, dense et complexe, ne vient malheureusement pas améliorer une situation tendue sur le front du logement, alors qu'il faudrait aller dans le sens d'une simplification des procédures administratives et d'une abrogation des normes obsolètes.

La loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) (L 4 05) a pour but, notamment, de conserver les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières ou mobilières situés ou trouvés dans le canton. C'est ainsi que la LPMNS considère parmi les bâtiments présentant un intérêt sur le plan du patrimoine, tout bâtiment classé, inscrit à l'inventaire, situé dans une zone protégée ou formant un ensemble protégé de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ou du début du XX<sup>e</sup> siècle (art. 42 C LPMNS).

La loi sur les constructions et les installations diverses (ci-après : LCI) précise que l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle situés en dehors des périmètres de protection doit être préservée (art. 89, al. 1 LCI). La notion d'ensemble, telle que définie par la loi, peut être qualifiée de large.

En effet, la LCI considère comme ensemble, pour les ensembles du XIX<sup>e</sup> siècle et du début du XX<sup>e</sup> siècle situés en dehors des périmètres de

---

<sup>1</sup> Office cantonal de la statistique, communiqué de presse n°26, 9 août 2011

protection, non seulement les groupes de 2 immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue mais également les immeubles pourtant séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue. L'article 90 LCI précise que les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus et qu'en cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

Ainsi, si le maintien de l'unité architecturale et urbanistique des ensembles contigus peut être justifié, celui d'immeubles séparés est plus difficilement concevable. La notion très vaste d'ensemble ne manque pas de ralentir ou de dissuader la rénovation de logements mais aussi la construction de logements.

C'est précisément parce que la définition d'ensemble est beaucoup trop large que le présent projet de loi propose de la limiter aux groupes de deux immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue.

Avec un cas concret, il est possible de se faire une idée sur les impacts négatifs résultant de la définition actuelle d'ensemble. Actuellement, la Ville de Genève est propriétaire des immeubles et des parcelles situés aux n<sup>os</sup> 36, 38 et 40 de la rue de la Servette. Si la rénovation du très vétuste immeuble sis au n<sup>o</sup> 36 peut se faire en utilisant les mêmes matériaux, volets, tuiles, balcons, dimensions des ouvertures ou la même mise en évidence de la porte d'entrée que celle des immeubles non adjacents faisant partie du même ensemble<sup>2</sup>, une éventuelle démolition de cet immeuble obsolète à l'enveloppe extérieure dégradée, en vue d'y construire un nouvel immeuble permettant d'utiliser de façon plus rationnelle la surface des parcelles, n'est pas possible à l'heure actuelle<sup>3</sup>.

Pourtant, il existe plusieurs variantes élaborées par le département des constructions et de l'aménagement de la Ville de Genève permettant d'optimiser l'utilisation du sol. Une première variante consisterait à rénover et aménager les combles au n<sup>o</sup> 36, à démolir l'immeuble sis au n<sup>o</sup> 38 pour pouvoir construire deux immeubles avec un gain de 141 pièces<sup>4</sup>. Une deuxième possibilité serait de démolir les immeubles sis aux n<sup>os</sup> 36 et 38 en conservant l'immeuble du 40 pour permettre l'édification de deux immeubles

---

<sup>2</sup> voir ANNEXE I

<sup>3</sup> voir ANNEXE II

<sup>4</sup> voir ANNEXE III

avec un gain total de 123 pièces<sup>5</sup>. Quant à la démolition des immeubles sis aux 36 et 38, rue de la Servette ainsi que celle de l'immeuble sis au 40, rue de la Servette et au 4, rue Jean-Robert Chouet pour construire un seul grand immeuble, le gain serait de 111 pièces<sup>6</sup>.

S'agissant de l'aspect écologique, nombre de ces bâtiments faisant partie d'ensembles sont des gouffres énergétiques, souvent construits dans des matériaux bon marché quand le contexte économique était défavorable. Pour les propriétaires, la volonté de diminuer la consommation énergétique de leurs immeubles se heurte bien souvent aux exigences de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), peu encline à tolérer des modifications sur ces immeubles.

Enfin, il sied de rappeler que la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) n'empêche en rien qu'un immeuble, ne faisant plus partie d'un ensemble suite à la modification proposée, puisse être inscrit à l'inventaire ou classé parce qu'il présente un intérêt particulier digne de protection.

Au vu de ce qui précède, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de faciliter la création des logements faisant défaut aux Genevois en réservant un bon accueil au présent projet de loi.

- *Annexes :*
- *I) Photographie des n<sup>os</sup> 36,38 et 40 rue de la Servette*
- *II) Photographie façade cour n<sup>o</sup> 36 rue de la Servette*
- *III) Potentiel à bâtir n<sup>os</sup> 36, 38 et 40 rue de la Servette : variante 1*
- *IV) Potentiel à bâtir n<sup>os</sup> 36, 38 et 40 rue de la Servette : variante 2*
- *V) Potentiel à bâtir n<sup>os</sup> 36, 38 et 40 rue de la Servette : variante 3*

---

<sup>5</sup> voir ANNEXE IV

<sup>6</sup> voir ANNEXE V

*ANNEXE I*

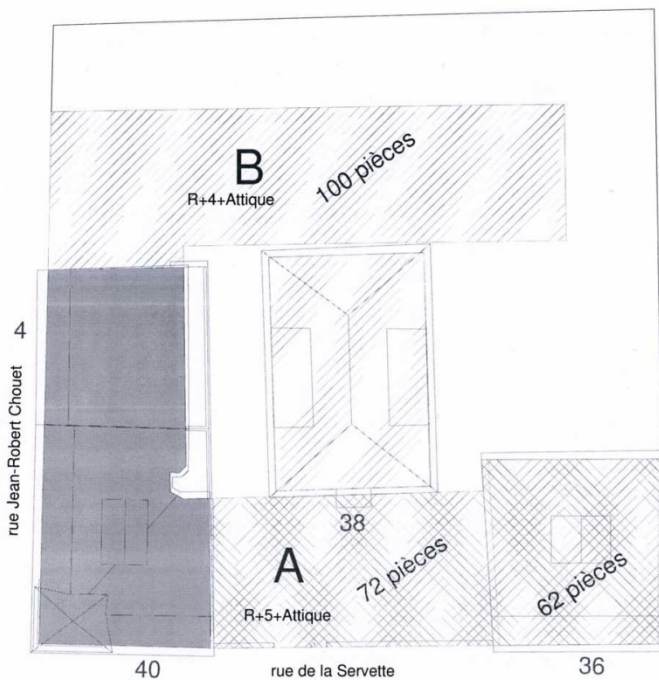
*ANNEXE II*

## ANNEXE III

## VARIANTE 1

N°36 TRANSFORMATION / AMENAGEMENT DES COMBLES

N°38 DEMOLITION

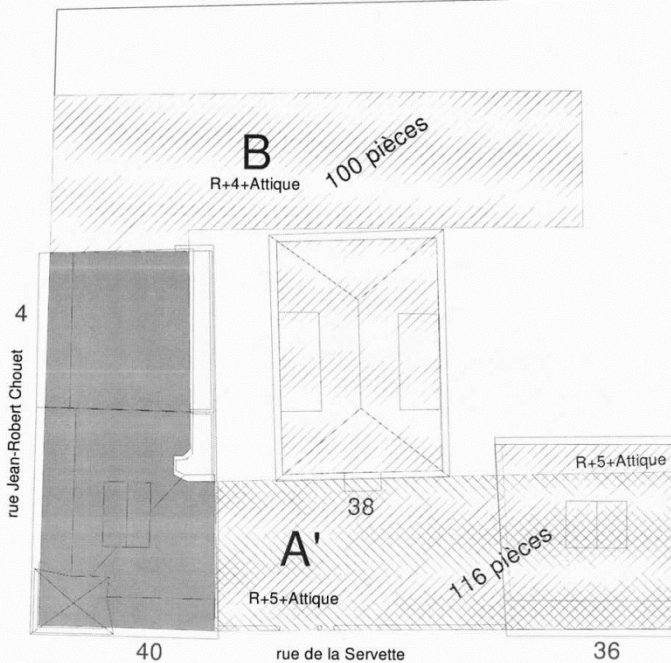


immeuble (N°)	potentiel pièces
	total pièces = 141
N° 36 transformation	+9 aménagement des combles
N° 38 démolition	- 40
construction neuve A	72 + 250 m <sup>2</sup> actives
construction neuve B	100 + 430 m <sup>2</sup> actives

ANNEXE IV

VARIANTE 2

N°36 DEMOLITION  
N°38 DEMOLITION

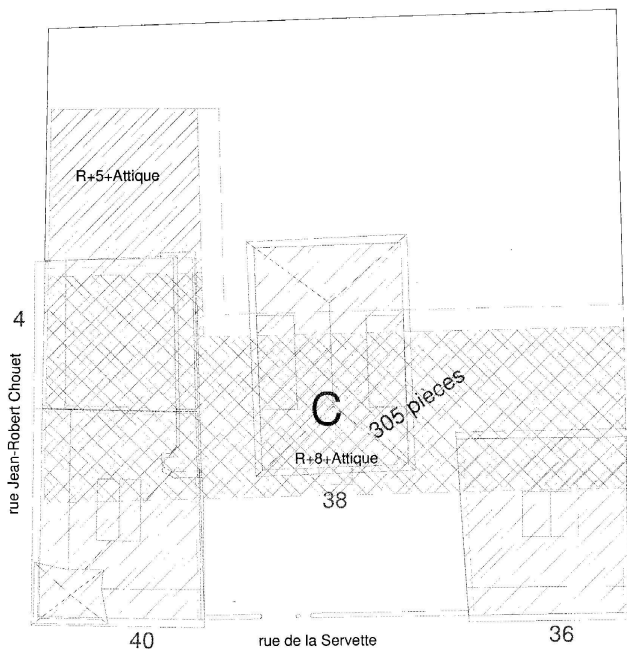


immeuble (N°)	potentiel pièces	
		total pièces =
N° 36	demolition	- 53
N° 38	démolition	- 40
construction neuve A'	+ 400 m <sup>2</sup> actives	116
construction neuve B	+ 430 m <sup>2</sup> actives	100



## VARIANTE 3

## DEMOLITION DES BÂTIMENTS EXISTANTS



immeuble (N°)	potentiel pièces	
		total pièces =
N° 36	demolition	- 53
N° 38	demolition	- 40
N° 40	demolition	- 64
N° 4	demolition	- 37
construction neuve C	potentiel	305