

Date de dépôt : 8 novembre 2016

Rapport

de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition : Non à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation

Rapport de majorité de M. Pascal Spuhler (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio (page 26)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Pascal Spuhler

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des pétitions a étudié la P 1964 lors de trois séances de commission, le 25 janvier et les 8 et 22 février 2016, sous la présidence de M. Jean Romain, la commission ayant été assistée dans ses travaux par M^{me} Mina-Claire Prigioni, secrétaire scientifique SGGC.

Les procès-verbaux ont été tenus par MM. Christophe Vuilleumier et Stefano Gorgone que nous remercions.

Audition du lundi 25 janvier 2016 de MM. Pierre Fuchs, Claude Witschard, représentants de l'Association SURVAP, pétitionnaires

Après nous avoir présenté l'association SURVAP, M. Fuchs explique que cette pétition s'oppose à un projet de surélévation de bâtiment à la place de la Navigation. Ce projet a fait l'objet d'une autorisation préalable délivrée en 2012 et la Ville de Genève avait rendu précédemment deux préavis négatifs. M. Fuchs observe qu'à présent l'autorisation a été délivrée. Il déclare que ce

projet contribue à densifier le quartier qui est déjà particulièrement dense, que le trafic et la pollution en seront également augmentés. Il précise qu'il est question de deux étages supplémentaires qui diminueront bien évidemment l'ensoleillement et la luminosité, notamment sur les appartements se trouvant autour de la cour. Il rappelle alors que ces cours cumulent une pollution résiduelle importante, laquelle va encore augmenter à cause de cette surélévation. Il observe que ces aspects ne sont pas pris en considération par les instances qui délivrent les autorisations de construire.

Il ajoute que ce projet entraînera un impact négatif sur le domaine public, alors que la loi prévoit que les surélévations ne doivent pas compromettre l'harmonie des lieux ou les alignements du bâti existant, et en l'occurrence ce n'est pas le cas dans cet exemple. Il signale que le retrait de cette surélévation avait été demandé par la Ville de Genève, qui avait en outre demandé la végétalisation du toit du bâtiment existant en guise de compensation. Ces deux recommandations n'ont pas été suivies par le canton, alors que, dans un projet précédent et voisin, le retrait de la surélévation avait été imposé. Il répète que la cour intérieure de l'immeuble concerné abrite des appartements qui n'ont que très peu de lumière, et il remarque que ce projet ne fera qu'obscurcir encore plus les lieux.

M. Fuchs revient sur la question de la pollution et mentionne que l'HEPIA (Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève) a entrepris depuis 2014 un exercice de mesures sur la pollution dans le quartier des Pâquis. Il ressort de cette étude que les cours sont très exposées à la pollution puisque ces dernières sont très mal ventilées. M. Fuchs estime que ces impacts devraient être pris en considération par le canton.

M. Valance observe que la pétition s'inscrit dans un contexte général. Pour lui, le quartier des Pâquis paye un lourd tribut en termes de surélévation, ou de spéculation. La qualité de vie, autant que l'architecture ou la mixité des Pâquis, se dégrade progressivement. Il observe que les gens de la classe populaire doivent bien souvent quitter le quartier et laisser leur place à de nouveaux arrivants beaucoup plus aisés.

Vingt-six surélévations ont été autorisées dans le quartier des Pâquis depuis 2011, dont vingt-trois avec dérogation. Il y a quarante-neuf projets à l'étude actuellement au sein du département qui ne font pas l'objet de dérogation, et il estime que la règle, en ce qui concerne les Pâquis, est de transgresser la loi. Il mentionne que les Pâquis revendiquent leur part de construction de logements, pour autant que ces derniers répondent aux besoins prépondérants, et à cet égard les surélévations ne répondent jamais à ces besoins, selon lui.

Il répète que les processus en cours font perdre la richesse culturelle et sociale de ce quartier. Des projets à la rue de Bâle prévoient également des surélévations qui mettent en péril en fin de compte l'ensemble de ce pâtre de maisons (rue du Môle, rue de Bâle, rue des Pâquis). Il précise ainsi qu'au 51 rue des Pâquis, une surélévation a été réalisée, puis légalisée dans un second temps moyennant une amende de 10 000 F. Il ajoute que les habitants sont fatigués de ces projets qui ciblent leur quartier, et proposent que le reste du canton fasse également un effort.

M. Witschard nous dit qu'ils ne sont pas opposés à la création de nouveaux logements ; par exemple, ils sont favorables à la transformation des greniers en appartement. Il signale que le principe de la cour date du siècle passé, et visait jadis à protéger les appartements de la bise, ce qui constitue un problème de nos jours. Quant aux autorisations accordées sur dérogation, les pétitionnaires ont rencontré à plusieurs reprises M. Hodgers qui a indiqué qu'il ne pouvait pas établir un inspecteur derrière chaque appartement.

Selon lui, c'est à l'association de dénoncer les opérations non conformes, mais celle-ci n'a pas d'autorité en la matière. Il évoque ensuite la carte indicative des surélévations, sur laquelle un accord a été trouvé entre l'Asloca, le département et les milieux immobiliers. Mais il semblerait que cet accord ne soit plus respecté, au vu des dérogations qui sont octroyées.

Le Président s'enquiert du nombre d'appartements supplémentaires dont il est question.

M. Fuchs répond qu'il est question de dix-neuf appartements supplémentaires à raison d'environ 6000 F la pièce.

Une commissaire (S) demande si l'autorisation a été délivrée et si l'association fera recours contre cette autorisation. Elle demande si les pétitionnaires savent qu'il existe de nouvelles cartes indicatives. Enfin, elle veut savoir ce qu'il en est de l'incidence de ce projet sur les loyers, et ce qu'il en est des réactions des habitants.

M. Valance répond que la SURVAP peut se permettre un recours tous les deux ans, et ne pourra pas intervenir à ce niveau dans ce dossier. D'ailleurs, elle n'a pas qualité pour agir en la matière, mais elle a soutenu les habitants de ces immeubles qui ont eux-mêmes fait recours et qui ont perdu. Il signale qu'un échange de points de vue a toutefois pu avoir lieu entre l'architecte et les habitants de la rue du Môle. Il déclare ensuite que les pétitionnaires ne connaissent pas d'autre carte indicative que celle à laquelle il est fait référence.

Un commissaire (UDC) s'intéresse au nombre de pièces des dix-neuf appartements ainsi qu'aux prix.

M. Fuchs répond qu'il est question de trois, quatre et cinq pièces et que le loyer usuel sera de 2250 F par mois, alors que le loyer moyen à Genève est de 1700 F.

M. Witschard précise que la première demande proposait une surélévation de trois étages, mais le projet a été ramené à deux étages.

M. Fuchs précise au commissaire, qu'il y a un garage dans cette cour et que celui-ci contribue à la pollution mais les autres cours du quartier sont également soumises à cette même pollution.

M. Valance ajoute qu'il est possible de constater une augmentation de la pollution à l'intérieur des cours, une pollution qui augmente en fonction de la hauteur des bâtiments. Il rappelle que de nombreux enfants jouent dans ces cours, et il pense que cette politique créera à terme un réel problème de qualité de vie.

Le commissaire ne comprend pas que la pétition indique que le quartier manque d'espace libre puisque ce projet ne porte pas sur l'espace public.

M. Valance remarque que l'intérieur du quartier ne comporte pas d'espace vert, alors qu'il est question de l'un des quartiers les plus denses d'Europe. Il répète que les surélévations augmentent la population et le trafic, et impliquent la question des équipements.

Un commissaire (MCG) demande si les pétitionnaires voient un avantage à ces surélévations. Par exemple, les habitants pourraient justement demander que des toits végétalisés soient créés.

M. Valance répond que ce serait évidemment une mesure idéale, mais que ce n'est pas le cas. Il observe par ailleurs que les locataires craignent que les surélévations entraînent des augmentations de loyer venant compenser les investissements réalisés par les promoteurs ou les propriétaires. Il signale encore que, si des toits végétalisés sont créés, l'association continuera tout de même à dénoncer les surélévations qui ne sont pas judicieuses.

Le commissaire remarque que ces projets peuvent faire l'objet de négociations.

M. Valance précise que cette pétition revêt également une dimension symbolique car les habitants n'en peuvent plus. Il ajoute que les habitants seraient les premiers à négocier avec les promoteurs.

M. Witschard ajoute que l'association a formulé un vingtaine d'observations sur différents projets, mais que ces observations n'ont pas de portée juridique. Il précise que l'association reçoit à présent une circulaire en guise de réponse négative.

M. Fuchs explique à un commissaire (PLR) que la cour a indiqué, aux habitants déboutés, que ce projet suivait les prescriptions en la matière. Mais il remarque que deux dérogations ont été octroyées.

Le commissaire demande ensuite quelles sont les conditions qui ont prévalu aux graphiques qui ont été évoqués et montrés précédemment. Il observe que la situation peut en effet changer en fonction des conditions climatiques.

M. Fuchs répond que cette étude voulait surtout démontrer l'importance des surélévations qui engendrent plus de pollution résiduelle provenant des chauffages d'immeuble.

Une commissaire (S) demande si les pétitionnaires ont connaissance d'augmentations de loyer dans des immeubles ayant fait l'objet de surélévation. Elle demande ensuite quel serait l'impact sur les classes de l'Ecole des Pâquis qui est la plus peuplée de Suisse. Elle se demande en outre quelles seront les conséquences sur les places de parking. Elle se demande enfin la raison de l'octroi des dérogations.

M. Fuchs répond que la surélévation à la rue de Zurich a entraîné le congé de tous les habitants pour raison économique. Le 40 rue de Lausanne a vu une surélévation de deux étages, entraînant également le départ des habitants. Il observe que les loyers existants ne permettent pas, en effet, de rentabiliser les investissements. Il indique que, à la rue Buttini, l'autorisation portait sur quatre appartements alors qu'un seul loft a été créé.

M. Valance ajoute que les augmentations interviennent un an ou un an et demi plus tard, en arguant d'autres justifications que celle de la surélévation. Il remarque ensuite que l'Ecole des Pâquis est en train de devenir une petite école puisque le nombre d'enfants diminue. Il ajoute que, d'ici à quinze ans, cette population d'enfants sera à nouveau à la hausse. Il remarque, quoi qu'il en soit, que cette école a la capacité d'accueillir des enfants. Il mentionne, quant au parking, qu'il est déjà problématique, mais il rappelle que l'essentiel de ce problème relève du parking sauvage qui se développe sans aucune sanction. Il doute que les surélévations impactent de manière importante cette question. Il signale ensuite que les pétitionnaires ne connaissent pas les arguments que le département a exprimés dans le cadre de ces projets soumis à dérogations.

Les pétitionnaires confirment à un commissaire (MCG) que la pétition a aussi été déposée en Ville de Genève, mais qu'ils n'ont pas encore été entendus pour le moment. *(Il est à noter qu'entre-temps le Conseil municipal de la Ville de Genève a classé la pétition.)*

En guise de conclusion de leurs auditions, M. Fuchs signale qu'un énorme projet de quarante-cinq appartements en PPE a été remis en question par un recours de l'association, et il mentionne qu'il a été possible de modifier le projet d'origine en créant une trentaine d'appartements en location. Il répète que l'association n'est donc pas opposée à la création de logements.

Discussions et propositions des commissaires

Une commissaire (S) propose de profiter de l'audition que la cdoit mener sur le projet de l'avenue d'Aire pour aborder également cette question. Elle suggère par ailleurs de s'interroger sur le régime dérogatoire. Elle propose en outre d'entendre le point de vue de la Ville de Genève.

M^{me} Prigioni signale que la demande d'audition du DALE est en cours, mais elle mentionne qu'il semblerait que le département ne souhaite pas envoyer de représentant. Elle ne sait pas en l'occurrence quel est le motif et elle propose d'attendre le courrier de M. Hodgers. Un commissaire (PLR) aimerait en savoir un peu plus sur les cartes qui ont été montrées et qui proviennent de l'HEPIA. Ces propositions sont acceptées par la commission.

Audition du lundi 8 février 2016 de M. Alain Mathez, attaché de direction, représentant l'office des autorisations de construire

M. Mathez rappelle que cette surélévation a fait l'objet d'une autorisation en demande préalable, délivrée en 2012. La Ville de Genève a fait recours au Tribunal administratif, puis à la Cour de justice et cette dernière a confirmé l'autorisation en août 2014. Ce projet comportant trois bâtiments a fait l'objet d'une autorisation uniquement pour un des bâtiments (côté rue des Pâquis qui est la plus étroite). La commission d'architecture était, dans un premier temps, défavorable à la surélévation de trois niveaux. Elle a demandé d'abaisser la surélévation. Suite à cela, la commission d'architecture a donné un préavis favorable.

A l'heure actuelle, l'office des autorisations de construire instruit la demande définitive sur ces trois dossiers, sur les mêmes gabarits fixés par la demande préalable.

En ce qui concerne les surélévations et les éventuelles dérogations accordées par le département, le canton et la Ville se sont mis d'accord pour mandater un architecte afin d'établir un canevas d'analyse pour les cas de surélévation. Ce travail a été terminé par le mandataire et est actuellement en phase test auprès de la Ville de Genève et du département. Ce document n'est pas encore officialisé, mais il permet d'avoir une vision globale et des critères

d'analyse identiques entre les commissions d'architecture et la Ville de Genève.

Au sujet des dérogations, le chiffre mentionné par les pétitionnaires semble trop élevé (80%), selon M. Mathez. La commission d'architecture ne fait pas des préavis favorables dès le premier projet soumis. Il arrive souvent que la commission accepte un projet après plusieurs modifications. Bien entendu, des dérogations sont possibles comme les dérogations importantes (pour avoir un gain de surface par rapport au projet initial, qui sont très rares, ou les dérogations mineures (structure, pas de gain de surface). Ces dernières sont plus fréquentes que les dérogations où un gain de surface est prévu.

Le cas échéant, il y a un gain d'un demi-étage sur l'un des trois immeubles. Cela est une dérogation assez importante en effet, mais la commission d'architecture a préféré avoir une harmonie et déroger sur l'un des trois immeubles.

Un commissaire (PLR) évoque l'étude d'impact sur l'environnement, pas très clair, mis en avant par les pétitionnaires, et veut savoir si ces éléments ont été intégrés dans l'approche de l'office.

M. Mathez répond que l'office ne tient pas compte de cette étude car elle n'a pas été validée par une instance officielle. En revanche, la perte d'ensoleillement peut être prise en compte par l'office dans le cadre de l'analyse d'un dossier par exemple.

Le même commissaire s'interroge à propos du mandat confié à l'architecte (sur la « politique des principe dérogatoire »), à savoir quelle est la politique sur les dérogations qui est appliquée par le département actuellement.

M. Mathez explique que le document ne sert pas uniquement pour les dérogations. Il sert aussi pour l'analyse des surélévations. En outre, les dérogations sont soumises à des critères (comme la gêne sur le voisinage, l'harmonie, etc.) prévus par la loi.

M. Mathez répond encore au même commissaire et admet qu'il y a une part de subjectivité pour la gêne sur le voisinage. La loi fixe un rapport entre la hauteur d'une façade et l'espace entre les immeubles. En effet, plus l'immeuble est haut, plus l'espace entre les immeubles doit être important. Par ce biais, la commission d'architecture a un regard expert sur le sujet.

Une commissaire (S) demande, compte tenu de la densité importante du quartier en question, si la commission d'urbanisme a été sollicitée. De plus, elle demande si la surélévation du bâtiment était déjà prévue selon les cartes indicatives du département (avant que l'étude ne soit demandée). Enfin, elle demande quand l'étude en question sera disponible.

M. Mathez répond que la loi ne prévoit pas un passage du dossier à la commission d'urbanisme de manière automatique pour ce type de projet. Cette commission est principalement sollicitée pour les projets de développement urbain.

La loi sur les surélévations ne parle pas de la densité, elle met l'accent surtout sur l'harmonie entre les quartiers. La priorité est portée sur l'esthétique plutôt que la densité. Par ailleurs, la carte indicative a été un élément qui a permis l'acceptation de la loi sur les surélévations. Selon M. Mathez, cette carte a été une fausse bonne idée, car il était impossible de définir dans toute la ville quels immeubles pouvaient être surélevés. En effet, de nombreux éléments doivent être pris en compte et des études précises et longues sont demandées afin de savoir si vraiment une surélévation est possible. Cette carte est indicative et cela ne veut pas dire qu'un immeuble est au vert (surélévation possible) et que l'autorisation sera automatiquement donnée et vice-versa. M. Mathez suppose que, durant le printemps, l'étude sera mise à disposition.

M. Mathez répond à une commissaire (S) que les observations des pétitionnaires concernant le retrait de l'attique pour la surélévation et la végétalisation des toitures font partie du dossier. Toutefois, le département est lié par la loi. Notamment, les retraits d'attique sont compliqués et la commission d'architecture préfère généralement un alignement plutôt que des attiques qui feraient un effet pyramide. Si la commission d'architecture donne un préavis favorable, il est difficile pour le département de demander au propriétaire de modifier le projet. Cela serait vu comme un abus de pouvoir.

La même commissaire demande si l'étude demandée aura une force de loi ou si elle sera indicative. M. Mathez répond que l'idée est que ce document soit mis à disposition. Avant de faire un groupe de travail, la commission d'architecture analysait les projets de manière précise. Le mandataire a ensuite repris ces études et les a approfondies. Le but serait que ce document soit une directive départementale.

M. Mathez donne des précisions sur le référendum à un commissaire (MCG), il précise qu'il s'agissait du référendum sur l'ancienne loi qui permettait deux niveaux supplémentaires. Il n'a pas été voté car le but était de trouver un accord. Il a été trouvé, il consistait à un seul niveau supplémentaire de surélévation.

Le commissaire (MCG) comprend mieux l'état d'esprit des pétitionnaires, qui s'appuient sur un article de loi précisant qu'une surélévation ne doit se faire que sur un étage.

M. Mathez explique qu'une surélévation peut se faire sur une hauteur de 3 mètres au maximum (la loi ne mentionne pas d'étage, mais une hauteur).

Cependant, certains immeubles n'ont pas atteint la hauteur légale de l'époque, donc il est parfois possible qu'une surélévation de plus d'un niveau soit réalisable. Concernant les immeubles de la rue de la Navigation (en zone 2), il y a une possibilité d'atteindre 30 mètres si la rue est suffisamment large.

Le même commissaire demande s'il arrive à l'office, lorsqu'il est saisi par des pétitionnaires, de faire des propositions de végétalisation des toits ou des travaux d'isolations par exemple, afin d'en faire profiter les habitants. Cela influencerait aussi sur les loyers.

M. Mathez répond que, concernant les loyers, ils sont soumis à la LDTR. Donc un contrôle de l'Etat existe et, par conséquent, les loyers ne sont pas trop élevés. Il peut arriver que les commissions d'architecture prennent en compte des remarques de pétitionnaires qui sont intéressantes (comme la végétalisation). Cependant, le département n'a pas d'influence sur les préavis des commissions d'architecture.

M. Mathez informe encore le commissaire que l'arbitrage incombe à l'office des autorisations de construire. Si l'avis diverge entre le préavis de la commission d'architecture et l'autorisation de l'office, une pesée des intérêts est faite.

Le Président relève que M. Mathez ne peut pas donner le nombre de dérogations accordées par l'office. Il pense qu'il faudrait le connaître pour le quartier des Pâquis. Cela permettrait de vérifier les dires des pétitionnaires sur les autorisations de dérogations qui sont accordées, selon eux, de manière presque systématique.

M. Mathez confirme que cela ne se fait pas de manière systématique et que, à l'heure actuelle, le nombre de dérogations n'est pas connu. Il faudrait faire des statistiques à ce sujet afin d'avoir un chiffre précis. Il communiquera les chiffres.

M. Mathez répond encore à une commissaire (S) que les commissions d'architecture et la Ville de Genève utilisent cette étude test afin d'analyser les dossiers. Donc l'étude est déjà appliquée, même si c'est encore une phase de test.

Audition du lundi 22 février 2016 de M. Gilles Triscone, responsable de la coordination recherche – HEPIA, et de M. Patrick Haas, spécialiste de la mécanique des fluides

M. Triscone nous explique que ce projet provient d'une rencontre avec M. Kunz, responsable du service de protection de l'air, qui s'est déclaré préoccupé par des phénomènes de pollution spécifiques. Il ajoute que le service

peut en l'occurrence difficilement prendre des mesures pour restreindre la pollution, raison pour laquelle il a souhaité avoir un outil prédictif de l'évolution de la pollution. Il signale ainsi que des buildings coupent complètement la ventilation d'un quartier alors que des immeubles plus en courbes permettent de mieux aérer des volumes urbains.

Il remarque alors que la méthode de simulation utilisée a été une première au monde dans le domaine, grâce à l'expérience de M. Haas dans la mécanique des fluides en lien avec les F1. Il explique que cette méthode a donc été élargie et développée pour un contexte urbain.

M. Triscone remarque ensuite que ce projet a été basé sur une démarche de simulation, par le biais d'une maquette du quartier, recoupée par une démarche expérimentale sur le quartier lui-même. Il mentionne que le plan du SITG a été utilisé tout comme un drone, notamment pour réaliser un modèle CAO, puis la maquette à l'échelle 1 : 500. Il précise que la consommation des bâtiments a été indiquée pour chacun d'entre eux afin d'avoir le volume de pollution. Il ajoute que le tout a été soumis à un courant recréant la bise, ce qui devait permettre de prendre des mesures sur une trentaine de points. Il observe que des mesures réalisées sur le terrain ont ensuite été confrontées aux premiers résultats, avant de procéder à une simulation réelle.

M. Triscone déclare que les mesures de simulation et les mesures expérimentales sont en accord, déterminant que les cours intérieures ne sont pas ou très peu soumises au vent qui n'en dilue donc pas la pollution. Il ajoute que celle-ci augmente progressivement en fonction de la pénétration dans le quartier. Il mentionne que les résultats sont en l'occurrence très probants. Il explique que l'idée est à présent de procéder à des mesures en conditions réelles avec un flux du vent naturel, et donc non constant. Il observe alors que si le modèle utilisé dans la simulation ne permet pas de prendre en compte tous les facteurs, certaines conclusions probantes peuvent toutefois être émises notamment sur le positionnement des bâtiments.

M. Haas remarque que les Pâquis ont été choisis puisque ce quartier avait été proposé par le responsable du SABRA. Il mentionne également que la pollution provenant des voitures n'a pas été intégrée dans cette expérience. Il déclare qu'il s'agit donc d'une méthodologie de travail et qu'il est difficile de s'exprimer sur les situations réelles.

Le Président déclare que le travail effectué est impressionnant. Il demande ensuite si la surélévation d'un bâtiment peut augmenter la pollution de manière sensible.

M. Triscone répond qu'il est évident qu'une surélévation ne peut pas avoir d'effet positif à l'égard de la pollution, mais il mentionne qu'il est incapable de dire si cet effet est significatif.

Un commissaire (PLR) demande si la méthodologie de travail a été reconnue par des autorités scientifiques et quel est le pourcentage d'erreurs.

M. Triscone répond que c'est une méthode utilisée en aéronautique et dans le domaine de l'automobile, il est donc possible de lui faire confiance. Il remarque toutefois qu'utiliser cette méthode sur un quartier relève d'une démarche expérimentale, mais il répète que les résultats sont particulièrement probants. Il ajoute que la simulation a été réalisée en soufflerie afin d'avoir un modèle sans artefacts, permettant à présent de prendre en compte la pollution inhérente à la rue. Il explique encore que le processus est itératif et doit converger à un moment. Il remarque que les mesures *in situ* peuvent confronter les résultats de la simulation et donc les valider, impliquant dès lors un pourcentage d'erreur nul.

Le commissaire (PLR) déclare ensuite que les pétitionnaires ont proposé à la commission une image provenant de la simulation et il demande si cette dernière illustre une situation courante ou une situation exceptionnelle.

M. Triscone répond que la présentation a été placée sur le WEB, raison pour laquelle il a été possible d'en extraire des images. Il mentionne que les pétitionnaires se sont adressés à lui pour lui demander s'il était possible d'utiliser ces images et il observe avoir donné aux pétitionnaires les mêmes explications qu'à la commission.

Un commissaire (EAG) demande s'il y a des formes de bâtiments qui pourraient être recommandées pour permettre une meilleure dispersion.

M. Triscone donne en exemple la disposition de Château Banquet qui est une catastrophe en termes de ventilation, et M. Haas précise que c'est en effet difficile de développer des formes aérodynamiques pour un bâtiment.

Un commissaire (MCG) demande si un rehaussement de un ou deux étages aurait véritablement une conséquence sur la ventilation de ce pan du quartier. Il demande ensuite pourquoi seule la bise a été retenue. M. Haas répond que ce choix a été fait car la bise est le vecteur le plus gérable pour un tel projet de simulation. M. Triscone observe que le service de protection de l'air a par ailleurs compris des relevés de pollution qui lui paraissaient au préalable aberrants.

Le commissaire (MCG) signale que le bâtiment en question est dans l'axe de la bise autant que dans la direction du lac et il ne voit pas pourquoi un rehaussement de ce bâtiment pourrait avoir un effet important.

M. Triscone répond que l'accroissement de pollution se situe plutôt dans la seconde partie du quartier qui est moins soumise aux vents. Il pense que le commissaire n'a probablement pas tort, mais il répète qu'il est très difficile de quantifier cet effet et de répondre à cette question. Il observe que ce projet pourrait avoir un effet induit dans le périmètre se trouvant derrière le bâtiment en question.

Une commissaire (S) demande si un toit végétalisé pourrait avoir un effet positif. M. Haas déclare qu'il n'y aurait pas d'effet sur le profil du vent, mais M. Triscone mentionne qu'il y a par contre peut-être un impact sur le rafraîchissement en été.

La commissaire demande si cette méthode pourrait être utilisée pour la conception de certains quartiers comme le PAV. Elle ajoute que le canton a de grands projets pour lesquels cette méthodologie pourrait être utilisée.

M. Triscone répond que c'est bien l'idée qui est poursuivie par ce projet, et il remarque qu'une réunion est prévue dans un mois avec la Ville de Genève. Il ajoute que le modèle CAO du quartier des Pâquis a nécessité une année de travail. Par contre, si des paramètres plus simples étaient utilisés, il serait possible de modéliser l'ensemble du canton.

Un commissaire (MCG) demande si ce modèle pourrait être utilisé dans l'argumentaire, en évoquant le remplacement des anciennes chaudières par des pompes à chaleur. Il remarque par ailleurs que la volonté des anciens, avec la construction de ces cours intérieures, était bien de se protéger du vent.

M. Triscone répond qu'ils avaient peut-être moins de problème de pollution et d'îlot de chaleur.

Le commissaire remarque qu'ils se chauffaient au bois et au charbon, ce qui entraînait une pollution importante. M. Triscone déclare ensuite qu'il est évident que des pompes à chaleur permettraient de diminuer la pollution.

Le commissaire (MCG) remarque que remplacer les anciennes chaudières permettrait peut-être de pallier l'argument de la pollution mis en avant contre le rehaussement de ce bâtiment.

Un commissaire (PLR) demande si l'approche architecturale en soufflerie prend un certain essor. M. Haas déclare que les architectes vont en soufflerie pour des bâtiments spéciaux comme un stade. Il signale qu'une usine d'incinération de déchets en Angleterre a par exemple été soumise à des tests de simulation en soufflerie. M. Triscone observe que l'EMPA a installé une soufflerie une année après la mise en place du projet, afin de développer des simulations similaires.

Le commissaire demande quels sont les développements potentiels. M. Triscone répond que le CERN est intéressé. Mais il remarque que l'idée est surtout de donner des outils pour les spécialistes qui s'occupent de la protection de l'air, afin de leur permettre de prendre des mesures rationnelles.

Une commissaire (S) demande comment il est possible d'articuler cette méthodologie avec différents critères comme l'orientation ou la densité. M. Haas répond que c'est une variante parmi d'autres et que ce ne sont pas les aérodynamiciens qui doivent faire les pesées d'intérêts en matière d'architecture.

Discussions

Un commissaire (MCG) déclare que les explications données ont permis de préciser la situation en matière de pollution. Il remarque ensuite que son parti est en faveur de construire la ville en ville. Il rappelle que les Pâquis ne sont pas un village, et observe que le besoin en logements est une nécessité. Il ne croit pas qu'il soit donc nécessaire de soutenir cette pétition, et propose de déposer cette dernière.

Une commissaire (S) déclare que son groupe est en faveur du renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat. Elle rappelle qu'il est nécessaire de développer la ville là où elle peut l'être et de soutenir les projets d'ampleur. Elle ajoute que les Pâquis sont le quartier le plus dense du canton, et elle pense au contraire que c'est un périmètre où il serait bon d'avoir des zones tampons de détente. Et elle ne croit pas qu'une surélévation de ce type permette une augmentation significative du nombre de logements.

Une commissaire (Ve) déclare que son groupe soutiendra le renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat, au vu des impacts sur la pollution et sur l'ensoleillement, notamment l'ensoleillement de la place de la Navigation. Elle rappelle par ailleurs que la Ville de Genève a proposé des compensations qui n'ont pas été prises en compte, ce qu'elle regrette. Elle remarque que la politique des Verts est bien de densifier en ville, mais elle pense également qu'il faut éviter de densifier des quartiers déjà trop denses.

Un commissaire (PLR) déclare que son groupe est en faveur du dépôt de cette pétition au vu des explications données par les spécialistes entendus lors de la dernière pétition. Il rappelle également que la justice a rendu son jugement, et il pense qu'il est dès lors possible de déposer cette pétition.

Pour l'UDC, un commissaire déclare que son groupe soutiendra le dépôt de cette pétition. Il mentionne que son groupe avait soutenu la loi sur les surélévations. Il observe par ailleurs que les conditions de la Ville de Genève sont risibles. Il remarque en effet qu'une toiture végétalisée est une mesure de

luxe qui renchérit de 30% le coût. Il déclare ensuite que l'étude qui a été explicitée lors de la dernière audition ne lui semble pas totalement crédible.

Un commissaire (EAG) remarque que les quartiers populaires sont déjà surdensifiés, et il ne croit pas qu'il soit très intelligent de densifier plus encore ces lieux. Il rappelle par ailleurs que ces lofts entraînent une *gentrification* des quartiers populaires, un phénomène qui ne résout pas la crise du logement et qui ne fait qu'augmenter le prix du loyer local. Il déclare donc que son groupe est en faveur du renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat.

Un commissaire (MCG) doute que la surélévation nuise à l'ensoleillement de la place de la Navigation. Il ajoute qu'il est possible bien évidemment de soutenir des projets d'urbanisation dans l'ensemble du canton, mais il remarque qu'il faut également soutenir la mixité au sein des quartiers.

Une commissaire (Ve) répond qu'une mixité réussie n'est pas d'entasser 40 appartements sur trois étages et de faire deux appartements dans les deux derniers étages. Elle rappelle par ailleurs que la Ville n'était pas opposée à ce projet pour autant que ce dernier prenne en compte le confort des habitants. Elle pense que ce dossier démontre que le but est de construire sans prise en compte des habitants.

Un commissaire (PLR) signale avoir vécu quelque temps avec une fenêtre donnant sur la cour en question. Il observe qu'il n'y a pas d'enfants qui jouent dans cette cour qui est utilisée par des parkings. Il ajoute qu'il s'agit d'un pâté d'immeubles assez large et il ne pense pas que ce projet nuise à l'harmonie du bâti existant. Il observe par ailleurs que cet immeuble, tout comme le reste de ce pâté, est éligible à une surélévation. Il rappelle en outre que la mixité est en effet une bonne chose et qu'il n'est pas néfaste d'avoir des classes sociales plus élevées dans un quartier comme les Pâquis. Il rappelle en outre que les modifications de loyers sont limitées à Genève, mais il observe que chaque départ de locataire entraîne une augmentation de loyer, quoi qu'il en soit. Il ne pense pas, par ailleurs, que la pollution soit un argument pouvant être invoqué.

Une commissaire (S) rappelle que les pétitionnaires ont indiqué qu'ils auraient pu lancer de multiples autres pétitions sur des surélévations qui sont projetées dans des endroits qui ne sont pas éligibles à surélévation. Elle pense que cette pétition met en exergue le principe des surélévations dans ce quartier, raison pour laquelle il serait bon de renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat.

La commissaire (Ve) rappelle encore que la qualité de l'air est un argument en faveur des habitants.

Le Président passe au vote du renvoi de la P 1964 au Conseil d'Etat :

Pour : 5 (3 S, 1 Ve, 1 EAG)

Contre : 9 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR)

Abstention : 1 (1 PDC)

Le renvoi au Conseil d'Etat est refusé.

Le Président passe au vote du dépôt de la P 1964 sur le bureau :

Pour : 10 (3 MCG, 2 UDC, 4 PLR, 1 PDC)

Contre : 5 (3 S, 1 Ve, 1 EAG)

Le dépôt sur le bureau est accepté.

Mesdames et Messieurs les députés, la majorité de la Commission des pétitions vous prie de bien vouloir soutenir la demande de dépôt sur le bureau du Grand Conseil de la P 1964.

Pétition (1964)

Non à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation

Mesdames et
Messieurs les députés,

Un nouveau projet de surélévation jusqu'à 2 étages a été déposé concernant les immeubles au 2 et 4 rue du Môle et au 41 rue des Pâquis. Cette surélévation concerne des immeubles construits autour d'une cour fermée occupée notamment par une agence de limousines et une carrosserie.

Les soussignés demandent aux autorités du Canton et de la Ville de Genève de refuser cette opération qui ne contribuera qu'à mettre sur le marché des appartements à loyers très chers, hors de portée de la plupart des genevois, et au complet mépris de :

- **la diminution de luminosité et d'ensoleillement des habitants donnant sur la cour et les immeubles voisins;**
- **l'augmentation de la pollution dans la cour par le manque de renouvellement d'air;**
- **la défiguration de l'ensemble de la place de la Navigation ;**
- **la sur-densification d'un quartier déjà en manque d'espace libre et de verdure.**

Cette réalisation va continuer d'appeler d'autres opérations sur les immeubles voisins qui pourront à leur tour être surélevés et péjorer la qualité de l'espace urbain.

Ceci pose également la question de la politique actuelle de surélévation et de densification qui continue d'être menée par les autorités, et la pénurie de logements ne doit pas être le prétexte à tout : dans le quartier des Pâquis, près de 80% des autorisations sont accordées avec des dérogations par rapport aux lois. Ceci n'est pas admissible !

Les Pâquis ne doivent pas être le terrain de jeux des promoteurs.

N.B. 435 signatures
SURVAP
Association des habitants des
Pâquis
p.a. Guy Valance
17, rue de Bâle
1201 Genève

DÉPARTEMENT DES CONSTRUCTIONS
ET DE L'AMÉNAGEMENT
LE CONSEILLER ADMINISTRATIF



VILLE DE
GENÈVE



Grand Conseil
Commission des pétitions
Monsieur Jean Romain, Président
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 5 février 2016

Pétition 1964
« Non à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation »

Monsieur le Président,

Pour faire suite à votre courrier du 26 janvier 2016 concernant l'objet cité en titre, j'ai l'avantage de vous adresser un résumé des prises de positions successives que j'ai formulées au nom de la Ville de Genève dans le cadre de l'instruction des différentes requêtes en autorisation de construire déposées sur l'immeuble situé à l'angle de la rue de Môle et de la rue des Pâquis.

Le projet de surélévation a fait l'objet d'une demande préalable (DP) n°18'443, délivrée le 20 septembre 2012.

La Ville de Genève s'était prononcée une première fois en défaveur de ce projet, en août 2012, considérant que, dans le cas d'espèce, l'application cumulée des dispositions de la loi sur les surélévations et du régime dérogatoire prévu à l'article 11 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), qui constitue une mesure de protection de l'harmonie de la rue ne saurait être admise.

A cette occasion, j'avais relevé que la priorité 7 du Plan directeur communal « Genève 2020 » vise à préserver la qualité de vie des quartiers centraux en demandant une contrepartie qualitative à tout projet de densification (je vous renvoie à ce propos au chapitre 2.1.a du Plan directeur communal). Il avait été demandé, à ce titre, que la toiture et la construction basse sur cour soient végétalisées par analogie aux articles 12 et 13 du règlement du plan d'utilisation du sol (PUS).

Ces arguments n'ont toutefois pas été relayés par le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie qui a décidé de délivrer l'autorisation de construire nonobstant le préavis défavorable de la Ville de Genève. Ils n'ont pas non plus été retenus par le Tribunal administratif de première instance ni par la Chambre administrative de la Cour de justice qui ont rejeté les recours successifs interjetés par la Ville.

Lorsqu'il s'est agi, en août 2015, de me prononcer sur la requête définitive (DD) n° 108'055, force m'a été de constater que ce projet étant en tous points conforme à la demande préalable précitée, je ne pouvais malheureusement que prendre acte des décisions de justice susmentionnées, bien que restant sur le fond, défavorable à cette surélévation.

Tout en me tenant à votre disposition pour plus de précision, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma parfaite considération.


Remy Pagani

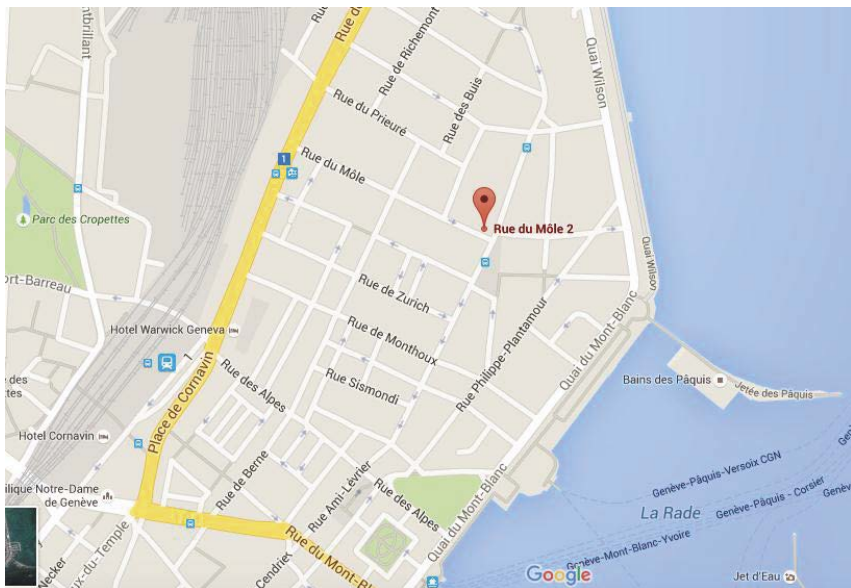
RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 4
CASE POSTALE 3983, CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 20 20
F +41(0)22 418 20 21

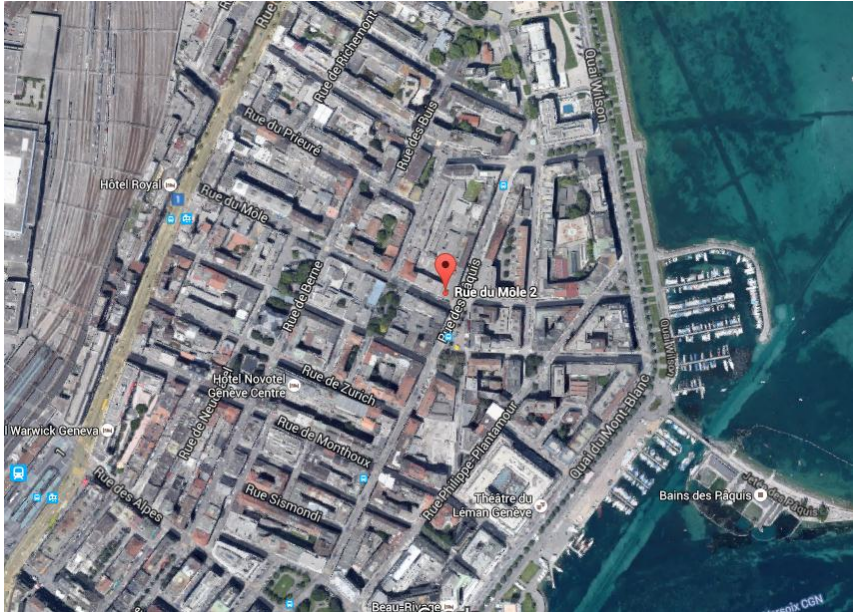
www.ville-ge.ch
www.geneva-city.ch
TPG BUS 36 (ARRÊT HÔTEL-DE-VILLE)

PAPIER ÉCOLOGIQUE, 100% RECYCLÉ

P 1964 : Non à la surélévation des immeubles situés au-dessus de la Migros Navigation

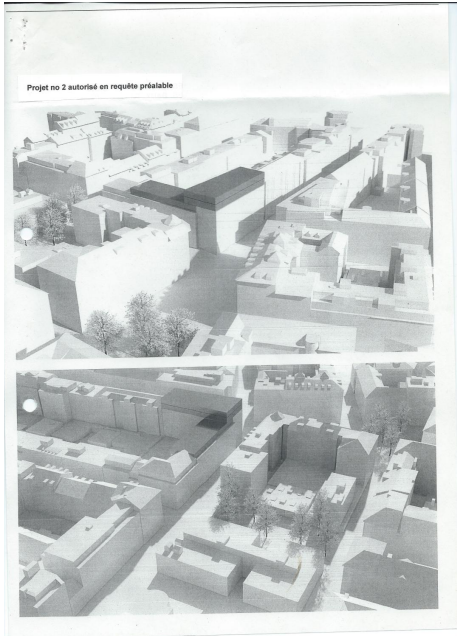
Audition devant la
Commission des pétitions du Grand Conseil
25 janvier 2016
SURVAP Association des habitants des Pâquis





2-4 rue du Môle, 41 rue des Pâquis





Vues côté rue des
Pâquis et côté rue
du Môle





Rue des Pâquis dans l'ombre

5.4. Cartographie

Les cartes ci-dessous présentent les immissions moyennes annuelles de NO_2 en pollution de fond pour l'année 2014 (figure 19) et la période 2007 à 2014 (figure 20). Les immissions sont calculées par interpolation⁴ sur la base des résultats obtenus aux différents points de prélèvement (réseaux de capteurs passifs du ROPAG et de Genève Aéroport, ainsi que les stations du ROPAG situées à l'intérieur du domaine sondé). La méthode fait aussi appel au cadastre des émissions d'oxydes d'azote (NO_x) comme variable secondaire. On peut y observer les zones soumises à des immissions excessives de NO_2 , avec une moyenne annuelle supérieure à la VLI OPair ($30 \mu\text{g}/\text{m}^3$), les couleurs saumon à rouge-brun représentant les périmètres non-conformes. Les parties du territoire conformes à la VLI OPair sont représentées par des couleurs vertes à jaunes.

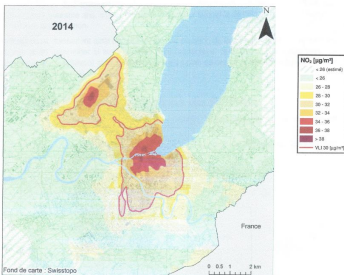


Figure 19. Carte des immissions moyennes de NO_2 sur l'agglomération genevoise pour l'année 2014

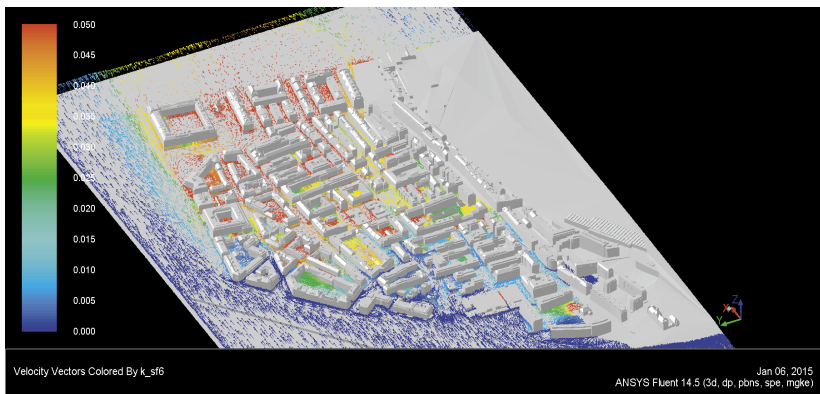
L'année 2014 a été marquée par des immissions de NO_2 similaires à celles de 2013. Les immissions excessives se situent principalement sur le centre-ville et autour de la façade sud-est de l'aéroport.

⁴ Selon la méthode du cotrajage ordinaire (cf. glossaire).

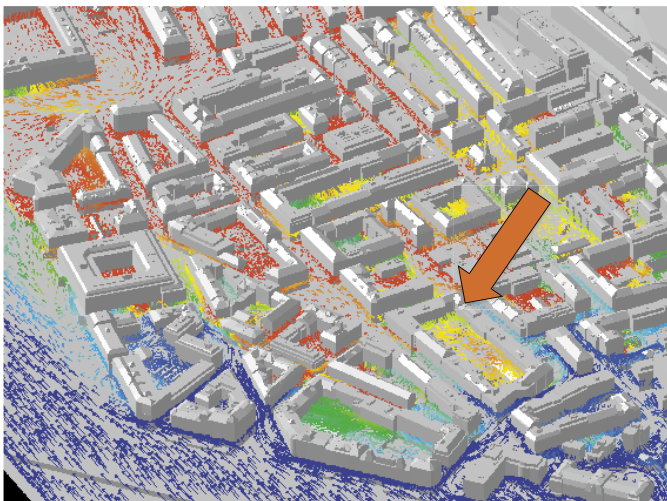
Carte ROPAG 2014

Etude de l'HEPIA sur le parcours de la pollution aux Pâquis par temps de bise (2015)

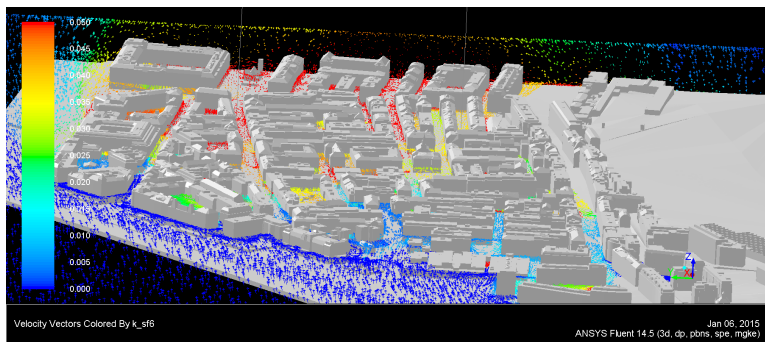
Projet Clean City Chef de projet Dr. G. Triscone



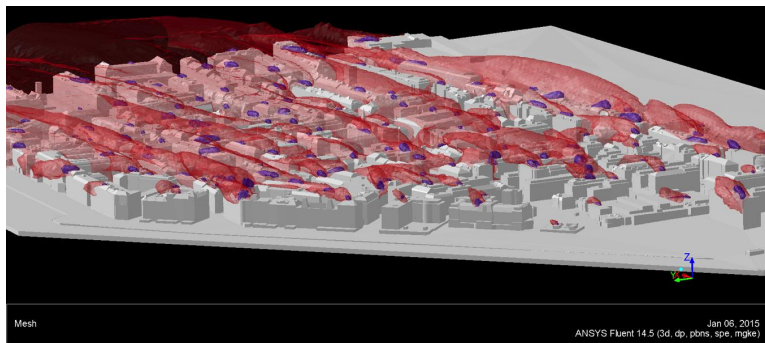
Zoom sur l'immeuble Migros

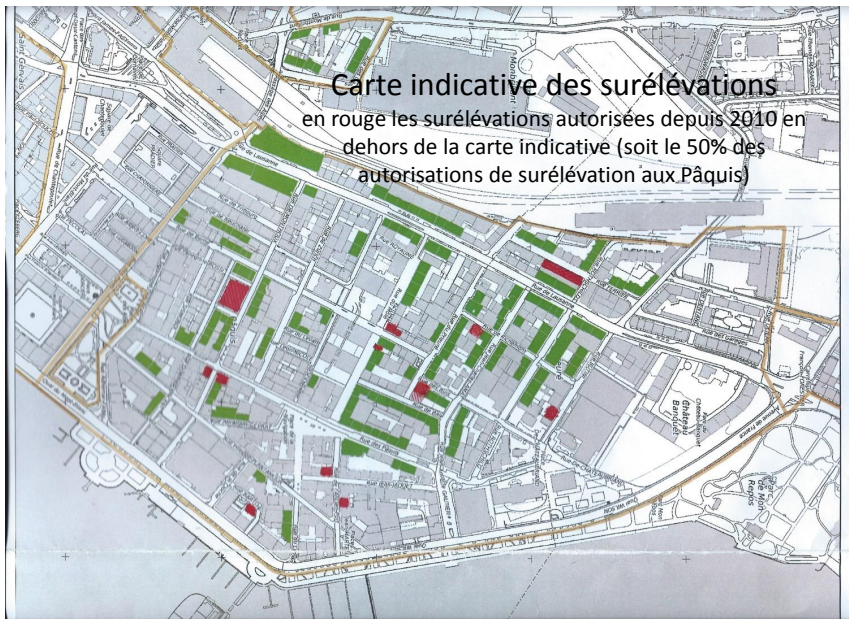


Clean City Quartier des Pâquis



Clean City Émissions polluantes de chauffage





Date de dépôt : 4 avril 2016

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Nicole Valiquer Grecuccio

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le projet de surélévation dont il est question ici, porte sur les immeubles des 2 et 4 rue du Môle et 41 rue des Pâquis. Il a fait l'objet d'une demande préalable en autorisation de construire délivrée en septembre 2012, malgré un préavis négatif de la Ville de Genève. Les recours de celle-ci interjetés auprès du Tribunal administratif de 1^{re} instance, puis de la Chambre administrative de la Cour de justice ont été rejetés.

La Ville a en effet considéré que dans le cas d'espèce, l'application cumulée des dispositions de la loi sur les surélévations et du régime dérogatoire prévu à l'art. 1 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) qui constitue une mesure de protection de l'harmonie de la rue, ne pouvait être admise. Elle a également fait valoir que la priorité 7 de son plan directeur communal *Genève 2020* visant à préserver la qualité de vie des quartiers centraux, par une contrepartie – dans le cas qui nous occupe, la végétalisation de la toiture et de la construction basse sur cour –, n'avait pas été prise en considération.

La demande définitive en autorisation de construire est aujourd'hui en cours d'instruction.

La pétition de SURVAP Association des habitants des Pâquis munie de 435 signatures reprend notamment la question de la qualité de vie des habitants sur cour et des immeubles voisins qui serait péjorée vu la diminution de la luminosité et de l'ensoleillement et l'augmentation de la pollution dans la cour par le manque de renouvellement d'air.

Elle pose également la question centrale à mon sens de la sur-densification d'un quartier déjà en manque d'espace libre et de verdure.

C'est cette question-là qui doit nous mobiliser, car elle pose la problématique du type de développement urbain que nous choisissons et décidons pour répondre au droit au logement et au droit à la ville.

Un rappel nécessaire

Le Grand Conseil a adopté le 17 février 2006 la loi 9529 modifiant la loi sur la LCI afin de rendre possible la surélévation de 6 m, soit deux étages, des immeubles en zones 2 et 3 au bénéfice d'un permis d'habiter de plus de 5 ans. La hauteur maximale des constructions passait ainsi de 24 m à 30 m en zone 2 et de 21 à 27 m en zone 3.

Cette loi a fait l'objet d'un référendum de l'Asloca et d'un comité référendaire réunissant les syndicats, les partis de gauche, des associations de quartier et d'habitants, le Rassemblement pour une politique sociale du logement, la Société d'Art public (SAP), et Action patrimoine vivant, référendum qui a recueilli plus de 12 000 signatures et qui a donc abouti.

M. Mark Muller, alors conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), a réuni les différents protagonistes pour trouver un accord sur la question des surélévations, à savoir les référendaires, les auteurs de la loi contestée et des représentants de l'Etat de Genève.

Au terme de discussions nourries, un accord est intervenu pour permettre une hauteur de 3 m si la rue présente une largeur égale ou inférieure à 21 m en zone 2, respectivement une largeur égale ou inférieure à 24 m en zone 3 et une hauteur de 6 m au maximum si l'artère est plus large. Il a été admis que l'accord portait sur les nouveaux édifices également, pour autant que de nouveaux logements puissent être construits.

La prise en compte de la largeur de la rue s'expliquait notamment par la préoccupation partagée des membres du groupe de travail de ne pas péjorer les conditions d'habitabilité des logements et/ou locaux existants dans les étages inférieurs des immeubles voisins de ceux qui seront construits plus haut que ne le permet la loi en vigueur.

Et enfin, référence a été faite à des cartes indicatives d'immeubles susceptibles d'être surélevés afin de ne pas compromettre l'harmonie urbanistique de la rue. Ces cartes devaient déterminer si la surélévation était considérée comme possible, si une étude approfondie était au contraire nécessaire ou si elle s'avérait impossible, en tenant compte de la qualité architecturale du bâtiment et/ou d'un ensemble et de la qualité urbanistique d'une rue.

Ces cartes devaient être établies pour l'ensemble de la zone 2 et pour certains quartiers de la zone 3 et adoptées par le Conseil d'Etat. Elles devaient encore être réalisées au moment du communiqué de presse du DCTI de juin 2007.

L'accord signé par les parties a été formalisé sous la forme d'un avant-projet de loi soumis au Grand Conseil dont le vote a abrogé la loi 9526, rendant ainsi caduque la mise au vote populaire de la loi contestée par référendum.

Quelle ville voulons-nous ?

Un droit de cité pour tous et toutes

Il ne s'agit pas pour les référendaires d'alors dont j'étais, et les citoyen-ne-s et politiques engagés pour la construction de logements dont je suis également, de s'opposer à des surélévations ponctuelles ; la législation antérieure à la loi proposée par le Conseil d'Etat et à celle finalement votée en février 2008 l'autorisait déjà. Il s'agit au contraire d'examiner leur opportunité et leur compatibilité, non seulement avec le patrimoine bâti existant, mais avec les espaces urbains et la densité des quartiers, et c'est là que la faiblesse du processus et de la réflexion apparaît.

Comme l'a rappelé un représentant de l'office des autorisations de construire, la loi sur les surélévations ne parle pas de la densité ; elle met l'accent en priorité sur l'esthétique plutôt que la densité. Ce n'est pas un hasard si seule la commission d'architecture est consultée quand bien même un projet peut avoir un impact sur un ensemble et sur un quartier en termes de renouvellement urbain et donc d'urbanisme.

Le paysage urbain dans son ensemble doit donc être pris en compte. Genève s'est imposé des gabarits homogènes ; c'est une ville régulière. Ce sont ces règles qui donnent son identité et son caractère à la ville et il convient de ne pas l'occulter.

Les habitant-e-s concernés ont le sentiment, souvent justifié, que certains quartiers déjà denses subissent seuls les projets de surélévation et de densification. Le quartier des Pâquis est l'un deux. Il connaît une des densités les plus fortes non seulement du canton, mais de Suisse. Est-il donc opportun de le densifier encore et de ne pas au contraire lui apporter des espaces de respiration ?

Le slogan « Construire la ville en ville » ne fait pas partie du développement souhaitable et soutenable pour la ville. Certes, il ne faut pas gaspiller le sol et densifier là où c'est raisonnable, comme l'a identifié le plan directeur cantonal.

Mais il est piquant de constater que celles et ceux qui pensent intensifier le bourrage de la ville, au nom de la crise du logement, oublient un peu vite que nombre d'entre eux étaient en faveur de la baisse de la densité de grands projets d'envergure dans le canton, donc de la baisse des gabarits des immeubles

prévus ; on peut citer les Communaux d'Ambilly, les Grands-Esserts et les Cherpines.

Le rappel à l'ordre de M. Hodgers, conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), dans ce contexte est à saluer ; la densité trop faible de certains grands projets doit être revue pour répondre non seulement aux besoins prépondérants de la population qui cherche à se loger, mais également au développement équilibré et solidaire de notre territoire.

Alors on doit rappeler que « Construire la ville en ville » ne permet pas d'envisager le développement du canton à l'échelle adéquate et de faire de la qualité urbaine, un objectif partagé et ambitieux. La ville se réduit alors à une addition de logements et d'emplois ; les espaces interstitiels sont comblés les uns après les autres ; les cours sont envahies ; la sur-densification est vantée comme seule issue, alors que dans certains lieux – et les Pâquis sont un de ceux-là –, pour améliorer les conditions de vie quotidienne des habitant-e-s, il s'agit au contraire comme première mesure de dédensifier le cadre bâti existant, au profit d'espaces publics, par exemple, ou par la construction d'équipements de qualité pour contrer le courant qui fait de certaines parties du canton un agrégat composé exclusivement de logements et d'emplois.

Ce desserrement doit s'accompagner de programmes ambitieux de constructions de logements, d'espaces publics, d'équipements, de vrais morceaux de ville qui s'articulent dans un ensemble équilibré – et non des poches de disparité sociale et urbaine. C'est cet objectif de société qui doit être le nôtre – et non se cacher derrière des mesurette qui permettent juste de se voiler la face et de faire porter, voire supporter, à des parts de notre territoire et donc des citoyen-ne-s souvent sans relais, la création de logements et d'emplois répondant pourtant à l'intérêt général.

Changer de perspective !

Une loi qui ne produit pas les effets escomptés.

Il est opportun de rappeler que les pouvoirs publics se sont dotés d'un appareil législatif en matière de règles de construction également pour lutter contre l'insalubrité des logements et ce dès la fin du XIX^e siècle avec la ceinture « fazyste », puis grâce au mouvement « hygiéniste » de la première moitié du XX^e siècle. Améliorer la qualité des quartiers fortement construits ou introduire des règles susceptibles de répondre à cette même qualité dans les nouveaux quartiers reste un souci qui doit nous occuper.

Dans le cas des surélévations, cette question centrale doit guider le choix de chaque opération pour décider s'il convient ou non de la réaliser.

Dans ce contexte, la carte indicative a été un élément qui a permis l'acceptation de la loi sur les surélévations. Toutefois, comme l'a relevé le DALE lors de son audition, cette carte a été une fausse bonne idée, car il était impossible de définir dans toute la ville quels immeubles pouvaient être surélevés.

Les surélévations heureuses et malheureuses se sont opérées en Ville de Genève principalement, vu les zones visées dans la loi. La qualité intrinsèque des projets n'a pas toujours été au rendez-vous, même si stricto sensu la LCI a été respectée et les gains attendus ne sont donc pas ceux escomptés. Il est d'ailleurs intéressant de constater que nous ne disposons pas d'un bilan probant en la matière pour un sujet qui reste polémique et une intention qui souvent soulève des vagues auprès de la population concernée.

Pour défendre une politique avec conviction, encore faut-il qu'elle produise des effets reconnus et partagés. Encore une fois, la loi n'interdit en rien de surélever ; mais, au regard des gains en logements visés, le projet est-il toujours pertinent ? Force est de constater que les éléments qui seraient de nature à emporter l'adhésion manquent.

De 2008 à 2013, 109 projets de surélévations ont été autorisés, pour un nombre de logements inconnus. Les statistiques ne comptent ces derniers que depuis 2013 : il y a eu ainsi 90 appartements créés cette année-là, soit 7% de la production totale. Plus de 90% des dossiers se situent en Ville de Genève. Le DALE doit encore fournir les chiffres sur les dérogations accordées en la matière selon une demande de la Commission des pétitions restée en suspens à l'heure de la rédaction du présent rapport. En regard du nombre de logements créés, il faudrait avoir le nombre de pièces et le montant des loyers. Pourtant à ce stade, il est démontré que c'est bien la Ville de Genève qui est concernée par ce phénomène, alors même qu'elle assume largement sa part de construction de logements neufs ; il serait intéressant à ce titre d'avoir une statistique par quartier. L'argument de la sur-densification ne peut être écarté.

Dans le cas du quartier des Pâquis particulièrement concerné par la problématique des surélévations d'immeubles, M. Hodgers a d'ailleurs rappelé dans Le Courrier du 3 novembre 2015, que « Les revendications de la Survap sont légitimes. Les projets qu'ils combattent sont issus de l'ancienne pratique. Cela ne veut pas dire que les surélévations seront exclues à l'avenir aux Pâquis, mais que l'on considérera davantage les spécificités de ce quartier ». Ce constat particulier n'est donc pas sans incidences sur la politique générale en la matière s'appuyant sur une analyse plus fine du territoire concerné.

Ainsi, dans une approche plus systématique, en ce qui concerne les surélévations et les éventuelles dérogations accordées par le DALE, le canton

et la Ville se sont mis d'accord pour mandater un architecte afin d'établir un canevas d'analyse pour les cas de surélévation. Ce document n'est pas encore officialisé, mais il permettra d'avoir une vision globale et des critères d'analyse identiques entre les intervenants. Il semble enfin que la question de la densité existante soit prise en compte dans la pesée des intérêts.

Comme le relève M. Hodgers dans *alerte n°135 de Patrimoine suisse Genève* du printemps 2016, « Globalement, je souhaite mettre fin à la guerre des surélévations avec la Ville de Genève et, plus largement, à une politique d'autorisation des surélévations à la va-vite. Avec les responsables municipaux, nous travaillons pour aboutir à une méthode d'appréciation commune des demandes de surélévation, qui dépasse le simple cadre patrimonial. Il s'agit de définir les critères architecturaux, patrimoniaux et urbanistiques à remplir pour qu'une surélévation soit autorisée. Nous sommes engagés depuis six mois dans une phase-test, dont nous tirerons le bilan tout prochainement ».

Il apparaît donc que le travail de questionnement sur cette loi et ses effets sur le territoire ait été entrepris et il est donc impératif d'en connaître les tenants et les aboutissants avant de prendre des décisions dont certaines ont des impacts négatifs sur le cadre de vie quotidien des habitant-e-s concernés.

En conclusion... Un vrai engagement pour le droit à la ville !

Je terminerai en disant que l'intérêt général nous demande un nécessaire engagement autour de la réalisation des grands projets en sachant accepter une vision juste et solidaire du territoire, en développant notre canton sur les deux rives, en concertation avec la population concernée, mais dans un cadre où les objectifs du plan directeur cantonal soient clairement soutenus. Les querelles servent trop souvent de remparts pour éviter de devoir assumer que le droit au logement est indissociable du droit à la ville et que l'effort de la collectivité doit être celui de tous et toutes pour un territoire partagé et de qualité.

Pour l'ensemble de ces raisons, la minorité vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à renvoyer cette pétition au Conseil d'Etat.