

*Date de dépôt : 31 mai 2022*

## **Rapport**

**de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) (L 4 05) (Recensement du patrimoine architectural et des sites)**

*Rapport de majorité de M<sup>me</sup> Danièle Magnin (page 1)*

*Rapport de première minorité de M. Rémy Pagani (page 55)*

*Rapport de seconde minorité de M<sup>me</sup> Ruth Bänziger (page 59)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M<sup>me</sup> Danièle Magnin**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La commission d'aménagement du canton a étudié ce projet sous la présidence de M. Thierry Cerutti en date des 3, 10 et 24 novembre ainsi que des 1<sup>er</sup>, 8 et 15 décembre 2021.

Ont assisté à certaines séances :

- M. Sylvain Ferretti, directeur général, office de l'urbanisme, DT ;
- M. Jean-Charles Pauli, secrétaire adjoint, OU – direction juridique, DT ;
- M<sup>me</sup> Marie Schärli, secrétaire générale adjointe, DT.

Les notes de séance ont été prises par M<sup>me</sup> Garance Sallin. Qu'elle soit remerciée de son travail.

## Résumé

*La majorité de la commission a refusé l'entrée en matière sur ce projet de loi par 9 voix contre 6. Les motifs principaux de ce refus sont l'aspect de doublon avec la législation existante et le fait que les principales entités concernées n'aient pas été consultées.*

### Séance du 3 novembre 2021

*Présentation du projet de loi par M. Pierre Alain Girard, directeur général de l'office du patrimoine et sites, M. Matthieu De La Corbière, directeur du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire, et M<sup>me</sup> Alexandra Bregnard-Benoit, juriste, OPS*

M. Girard explique que ce projet de loi s'inscrit dans la continuité des différents audits qui ont eu lieu pour l'office : celui du service d'audit interne sur le recensement et l'évaluation de la Cour des comptes de la politique publique du patrimoine. Son rapport a été rendu en mai 2020 ; il est particulièrement instructif et soutient un certain nombre de démarches qui ont été mises en place au sein de l'office pour avoir une meilleure lisibilité et compréhension de l'action du patrimoine. La modification de la LPMNS porte spécifiquement sur le recensement architectural du canton, en particulier parce que la LPMNS date de 1976, et que les contextes ont fortement évolué depuis. Par exemple, il y a eu l'adoption du PDCn 2030, qui met beaucoup de pression sur la préservation du patrimoine et la coordination entre les besoins en matière de logement et les enjeux de préservation. Il y a aussi eu des pétitions citoyennes et des mouvements associatifs qui se sont créés ces dernières années. Ils sont en cours de révision de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Ils font également face à une augmentation significative des requêtes en autorisations de construire.

Dans le PDCn 2030, un des gros défis pour la politique du patrimoine est l'enjeu de densification vers l'intérieur, donné par la Confédération. Cela passe beaucoup par des démolitions-reconstructions. Le département a lancé les grands projets urbains ; une partie est en zone agricole et il y a donc peu d'enjeux de démolition-reconstruction, mais ce n'est pas le cas pour tous les grands projets. Concernant les nouvelles sensibilités, beaucoup de mouvements se sont lancés, comme le mouvement de défense de la tuilerie de Bardonnex, et le Grand Conseil a été saisi de plusieurs pétitions demandant de sauvegarder des bâtiments : bâtiments à tourelle (Lancy), rue de l'Avenir (Ville de Genève), la Chevillarde, et trois bâtiments chemin de Claire-Vue (Lancy). En parallèle des demandes de démolition-reconstruction,

le département a à chaque fois été saisi de demandes de mise sous protection par les associations ainsi que la LPMNS le leur permet. A chaque fois, l'OPS doit instruire ces demandes et proposer des décisions soit au département, soit au Conseil d'Etat.

Il encourage la commission à parcourir le rapport de la Cour des comptes, qui est très complet. L'évaluateur a travaillé pendant plus d'une année, a croisé des données d'autorisations de construire, d'aménagement du territoire. Il a envoyé un questionnaire à plus de 5000 propriétaires pour leur demander des retours sur des travaux menés dans leurs bâtiments. Le rapport pose trois recommandations : la première est d'intensifier et rendre plus accessible l'information sur le patrimoine et sa conservation. Cela implique par exemple de sensibiliser les propriétaires. Le recensement aboutit systématiquement à l'élaboration de fiches disponibles sur le SITG. La Cour des comptes a pu constater que, lorsque les propriétaires sont conscients de la valeur patrimoniale de leur bien, ils orientent leurs travaux de rénovation en fonction de cela, indépendamment d'une mesure contraignante ou pas. Les recommandations 2 et 3 sont en lien avec l'office de l'urbanisme, avec qui ils partagent ces recommandations qui demandent notamment de développer une stratégie de protection sur la base d'une analyse territoriale. La Cour des comptes les encourage aussi à traiter bien en amont dans les projets d'aménagement du territoire les objets dits dignes d'intérêt mais non protégés.

Il y a aussi actuellement la révision de l'inventaire fédéral. C'est un travail fait par des historiens et architectes mandatés par l'Office fédéral de la culture, sur l'ensemble de la Suisse, qui inventorie 1270 sites d'importance nationale. C'est principalement une vision de l'aménagement du territoire où ils encouragent les autorités à tenir compte de l'histoire des lieux pour faire un développement plus harmonieux. Cet inventaire date de 1980 pour Genève. Une bonne partie du territoire genevois a déjà été révisée, mais il reste quelques lots, comme Carouge et la Ville de Genève. Ce contexte les amène aussi à repenser la façon de protéger et de mener la politique du patrimoine. Le volume des demandes d'autorisation de construire a augmenté, il y a plus de 5000 dossiers sur l'année 2020. Ce volume a aussi un impact sur les offices qui préavisent, et la politique du patrimoine est concernée dans plus de 3000 cas, dont un cinquième est soumis à la CMNS, et le reste à l'OPS. Tout ce contexte les a amenés à définir une nouvelle stratégie de préservation du patrimoine, qui vise à mieux connaître le patrimoine architectural, à mieux intégrer cela en amont des projets d'aménagement, et à sensibiliser les propriétaires et les professionnels de l'aménagement et de la construction. Le projet de loi comprend trois volets :

ancrer le recensement du patrimoine architectural du canton dans la LPMNS, reprendre dans le droit cantonal les articles figurant dans le droit fédéral concernant l'ISOS, diverses adaptations à la pratique en vigueur car quelques articles sont obsolètes. La LPMNS fonctionne bien, elle est simple dans sa compréhension, et doit bien les guider pour qu'ils aient une action simple et bien comprise.

M. De La Corbière explique que, pour décider de ses mesures, l'OPS se repose sur le service de l'inventaire pour faire des expertises. C'est une unité existant depuis 1985, transformée en service en 2008, qui compte 5,9 ETP et travaille avec 25 mandataires. On est passé de 200 et 600 bâtiments recensés par an dans les années 2000 à entre 4000 et 7000 bâtiments étudiés par an depuis 2015. Grâce à l'appui de l'OU, l'enquête sur le terrain devrait s'achever en 2023. Les expertises ont également pris une courbe ascendante : il y a 10 ans, on comptait une vingtaine d'expertises par an, tandis que maintenant on compte une centaine d'études par an pour répondre aux demandes des propriétaires, des architectes et de l'OPS. Au niveau des mesures de protection, en une dizaine d'années, ils sont passés d'une dizaine de procédures ouvertes à une quinzaine voire une vingtaine aujourd'hui. Le service a aussi la mission de valorisation dans le sens de la réaffectation des bâtiments où ils accompagnent les propriétaires pour réfléchir à la meilleure réaffectation possible du patrimoine. Ces enquêtes ne sont pas nouvelles, tout cela était déjà conduit dans les années 70 dans le cadre de la LPMNS. A l'époque, le patrimoine concernait essentiellement les bâtiments très anciens. Aujourd'hui, la demande porte sur tous les bâtiments de plus de 30 ans, car on a besoin d'avoir une position sur la valeur patrimoniale des bâtiments et il faut donc une enquête assez systématique.

La LPMNS invoque dans l'art. 27 les recherches archéologiques, donne à l'art. 30 un droit de visite aux archéologues, mais ignore les recensements et les études. Cependant, leur enquête est très volumineuse et a évolué par rapport à ce qui se faisait dans les années 70. A l'époque, l'enquête était très simple : une personne se rendait sur place, prenait des photos et cochant quelques cases sur une fiche. Aujourd'hui, on demande une information beaucoup plus fondée et scientifique ; cela les a conduits à la mise en place d'une méthodologie assez lourde mais fonctionnelle : recherches documentaires dans les cadastres, dans les autorisations de construire, dans la bibliographie, visites sur place, évaluation en interne dans un atelier, puis devant une commission à laquelle sont invités l'architecte cantonal et des partenaires du canton de Vaud et de France voisine. Les résultats doivent se trouver sur le SITG rapidement, afin qu'ils puissent être utilisés : actuellement, on trouve les résultats pour 18 communes, soit 13 921 fiches de

recensement couvrant 21 990 bâtiments. L'enquête porte sur 46 000 bâtiments au total ; à la fin, ils auront une photographie complète de l'ensemble des bâtiments construits avant 1985. C'est une enquête très ambitieuse que les autres cantons leur envient : Berne ou Vaud n'ont pas réussi à mettre en place une enquête de cette ampleur et à ce rythme.

Cette enquête est accompagnée de recensements thématiques, par exemple sur le patrimoine religieux de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Il y a aussi diverses enquêtes portant sur du mobilier, des objets ou des souterrains. Ils mènent également des expertises, des visites plus ciblées sur des bâtiments dans le cadre de demandes de propriétaires, de mesures de protection ou d'une réflexion. Ce travail est parfois mené en collaboration avec l'Université de Genève dans le cadre de stages diplômants. Ils mènent aussi des actions de valorisation, avec 40 à 50 conférences, visites, publications, etc. que le service rend chaque année. Ces missions sont actuellement en filigrane dans la LPMNS, puisque des articles prévoient des recherches archéologiques, mais rien sur les recherches historiques. Le recensement était prévu jusqu'à présent uniquement dans les crédits d'investissement.

M<sup>me</sup> Bregnard-Benoit décrit les types de recensements visés par le projet de loi : les recensements topographiques, établis en fonction d'un site, et les recensements thématiques, établis en fonction d'un type d'architecture, d'une production d'un architecte particulier, etc. Les objectifs des recensements sont la connaissance, la sensibilisation et la protection. Plus on connaît le territoire et son tissu bâti, plus on peut réfléchir en amont de tout projet d'aménagement. La connaissance fine et scientifique du patrimoine bâti permet d'intégrer ce patrimoine tant dans les projets particuliers que dans la planification, et de procéder aux arbitrages entre intérêts potentiellement opposés. Cette connaissance n'a de sens que si elle est diffusée. Il faut la communiquer et la partager, en sensibilisant tous les acteurs concernés (propriétaires, mandataires, partenaires du patrimoine, autorités). La sensibilisation permet aux propriétaires de prendre conscience de leur patrimoine bâti, de le valoriser et de le préserver, indépendamment des mesures de protection. Le recensement n'a pas de valeur de protection légale, c'est une information de base dont il faut tenir compte dans les planifications directrices, lors de la coordination des activités, mais aussi lors de la détermination des mesures de protection formelles, et aussi dans le cadre du suivi des travaux sur les objets dignes d'intérêt. Les modalités de cette stratégie territoriale de suivi des travaux figurent dans une fiche de pratique administrative établie par l'OPS en juillet 2020.

Un commissaire (S) relève que plusieurs pans correspondant aujourd'hui à des pratiques administratives sont formalisés dans la modification de la loi.

Cela apporte toute une série d'avantages, mais aussi de risques, notamment plus de rigidité. Il demande comment ils se positionnent vis-à-vis de cette tension.

M. Girard répond qu'ils ont soumis ce projet de loi en consultation notamment auprès de la CMNS, et cette question s'est en effet posée. Ils fonctionnent depuis plusieurs années sans avoir cet ancrage dans la loi, mais ils sentent que, dans le contexte actuel, il est vraiment important de connaître le patrimoine, et la recommandation de la Cour des comptes indique que la sensibilisation produit des effets. Ils pourraient continuer avec une pratique, mais il leur a semblé important que le législateur puisse conforter cette pratique. Tout le travail de sensibilisation, de recherche scientifique, mérite une norme de portée générale. Le patrimoine est souvent sujet à tensions, et il est donc important de montrer qu'une grande partie de la politique du patrimoine s'appuie sur la connaissance et la sensibilisation, et ne consiste pas seulement à surveiller des travaux et à prononcer des interdictions.

M. De La Corbière ajoute que le recensement apporte une clarification des rapports entre les propriétaires et l'OPS. La fiche de recensement permet de comprendre pourquoi on a donné une valeur. Cela clarifie aussi les objectifs : pour l'instant, les objectifs des recensements ne sont pas clairs pour les propriétaires. C'est d'autant plus intéressant si cela peut être ancré dans la loi.

Une commissaire (MCG) se dit gênée par le fait que la loi permette de visiter tout bâtiment. Elle trouve que cela est extrêmement ouvert, au vu de l'art. 4. Elle pense que l'on pourrait demander aux personnes de collaborer lorsqu'il se passe quelque chose, plutôt que de rendre visite inopinément. Elle trouve cela intrusif s'il n'y pas un motif particulier pour le faire.

M. Girard répond que le motif particulier est le recensement. Aujourd'hui, ils ne rentrent pas systématiquement dans les propriétés, c'est lorsqu'ils n'arrivent pas à évaluer un bien qu'ils ont vraiment besoin d'entrer. S'ils ne le font pas, le bien n'est pas évalué, ce qui expose le propriétaire à une méconnaissance. Il n'aura cette connaissance qu'au moment où il aura un projet de transformation de son bien et se retrouvera dans une situation qui leur a beaucoup été reprochée : le patrimoine n'intervient alors qu'au moment de l'autorisation de construire, où beaucoup de frais ont déjà été engagés. L'art. 6 tel qu'il est proposé ici existe déjà dans la loi sur la procédure administrative.

La commissaire (MCG) observe que le propriétaire peut connaître la valeur de son bien par d'autres moyens.

M. De La Corbière ajoute qu'il y a une question d'égalité de traitement : il y a des propriétaires qui leur ouvrent la porte ; si des propriétaires ne leur ouvrent pas, ils n'étudient pas son bien, donc il y a un problème d'égalité d'évaluation des bâtiments. Concernant une démarche d'évaluation qui viendrait d'un privé, il peut y avoir des problèmes, car il arrive que les photos ne montrent pas tout ou que les mandats soient dirigés.

La commissaire (MCG) relève que chacun est maître en son logis.

M. De La Corbière répond que cela soulève une question plus large au niveau patrimonial : est-ce qu'on possède un objet pour soi, ou pour les générations futures ? A l'OPS, ils se placent dans cette dernière perspective, ils ont une responsabilité par rapport aux générations qui viennent, et doivent conserver un patrimoine de bonne qualité.

La commissaire (MCG) estime que cela présuppose qu'ils pensent que les propriétaires n'en prennent pas soin.

M. De La Corbière le conteste. Ils demandent simplement à voir le bâtiment, et il y a un dialogue avec le propriétaire qui s'engage. Ils ne sont pas là pour sanctionner des propriétaires, il y a beaucoup de collaboration avec eux.

La commissaire (MCG) demande quelles sont les sanctions prévues si quelqu'un refuse.

M. De La Corbière répond qu'ils ne sont pas là pour sanctionner. Le bâtiment n'est pas évalué, et il y a une évaluation s'il y a une demande d'autorisation de construire sur le bâtiment. Ils ne forcent à rien le propriétaire s'il ne souhaite pas les laisser venir. Actuellement, il y a environ 5 à 10% de bâtiments non évalués.

### ***Suivi article par article***

#### ***Art. 1***

M. Girard explique que l'art. 1 propose une nouvelle lettre pour ancrer la recherche scientifique dans la loi.

#### ***Art. 6***

Cet article propose d'ancrer dans la LPMNS des principes qui se trouvent déjà dans la loi sur la procédure administrative.

#### ***Art. 6A***

L'al. 1 indique que le département compétent établit un recensement du patrimoine architectural. L'al. 2 précise quel est son but (connaître et évaluer les immeubles et les sites sis sur le territoire cantonal et en identifier les

objets dignes d'intérêt), qu'il fournit une information préalable et qu'il n'a pas de valeur de protection légale.

Une commissaire (MCG) évoque les phénomènes de mode : par exemple, dans le marché des antiquités, le mobilier du XVIII<sup>e</sup> siècle s'est totalement effondré, étant passé de mode. Elle demande ce qu'il en est de ces fluctuations en matière d'évaluation des bâtiments.

M. De La Corbière répond qu'ils ne font pas d'évaluation financière. Ils se fient à des critères simples : l'ancienneté du bâtiment, la qualité et le renom des architectes, la qualité de ce qui a été réalisé (matériaux, décors, etc.). C'est aussi pour cela qu'ils font des recensements thématiques : sur l'ensemble du canton, on peut estimer qu'un bâtiment a une valeur haute, mais ce même bâtiment, pris par rapport à un corpus d'architectes ou à une vague de construction, sera peut-être moins digne d'intérêt. En outre, le recensement est indicatif. L'évaluation peut être revue de leur part ou modifiée à la demande du propriétaire, s'il apporte des éléments supplémentaires.

M<sup>me</sup> Bregnard-Benoit souligne que le recensement est évolutif et est appelé à être renouvelé en fonction des connaissances scientifiques et du recul historique. Par exemple, le plan de site de la rade a fait l'objet d'une réévaluation en raison des nouvelles connaissances scientifiques et du recul. Le principe du caractère évolutif du recensement figure à l'al. 9 de l'art. 6A.

### *Art. 6A, al. 3*

M. Girard explique que l'al. 3 vise à ce que le recensement soit inscrit dans les planifications directrices cantonales et communales et entre dans la pesée des intérêts en présence à effectuer lors de l'élaboration des plans d'affectation du sol, en application de l'article 3 OAT.

Une commissaire (PLR) demande si la planification envisagée pour le recensement est fixe toutes les années ou est liée au renouvellement du PDCn. Elle s'interroge sur la nécessité d'intégrer cela dans les PDCom, qui sont sur des périodes différentes.

M. Girard répond que les communes ont souvent une connaissance fine des usages du territoire, que le canton n'a pas. Certaines communes leur signalent des bâtiments qu'elles considèrent comme dignes d'intérêt en raison de l'histoire de la commune. La connaissance fine de la part des communes est vraiment intéressante à cette échelle-là.

La commissaire (PLR) observe qu'ils ont déjà pu faire ce travail d'adaptation par rapport à ce qu'ils avaient eux-mêmes relevé, sans que cela soit inscrit dans les PDCom.

M. De La Corbière répond que c'est une volonté des communes d'intégrer cela dans les PDCOM. Le canton apporte une vision globale du patrimoine aux communes. Par ailleurs, ils ne répondent pour l'instant pas tout à fait à la demande des communes : le recensement sur les infrastructures (aménagement routiers, voies, ponts, etc.) n'a pas encore été fait. Le patrimoine apporte des informations que les communes jugent important d'intégrer dans leur PDCOM. Tout est disponible sur le SITG. Les bâtiments sont coloriés selon leur valeur patrimoniale.

**Art. 6A, al. 4**

M. Girard explique que cet alinéa indique que le recensement fournit une information lors de la détermination des mesures de protection.

**Art. 6A, al. 5**

Il indique que les modalités de prise en compte du recensement dans la stratégie territoriale de protection des bâtiments recensés sont régies par la fiche de pratique administrative de l'office du patrimoine et des sites pour le suivi des autorisations de construire des immeubles d'intérêt, protégés et recensés. Cette fiche est sur le site de l'Etat et clarifie l'intervention ou non de l'OPS en fonction de la valeur. Au stade de l'autorisation de construire, l'OPS n'intervient que pour les bâtiments recensés en valeur exceptionnelle, soit environ 1% des résultats, pour les demandes de démolition de bâtiments évalués intéressants, et pour les bâtiments qui n'ont pas pu être évalués.

**Art. 6A, al. 6**

Cet alinéa porte sur la procédure et dit que le département compétent procède à la visite, à l'examen et à la documentation des objets et de leur environnement.

**Art. 6A, al. 7**

Au fil des 40 dernières années, chaque recensement a eu ses propres critères et valeurs. Cela était très varié. Dans la campagne actuelle, les catégories retenues sont celles de l'alinéa 7. Il leur paraît important que cela figure expressément dans la loi pour la lisibilité de l'action de l'Etat.

**Art. 6A, al. 8**

Cet alinéa parle des critères déterminants pour l'évaluation (les qualités architecturales, la valeur historique, l'état de conservation de la substance architecturale, l'appartenance à un ensemble ou à un site, le contexte paysager et l'ancienneté). C'est une liste non exhaustive.

Un commissaire (PDC) demande si les valeurs de l'al. 7 sont une norme cantonale ou si cela est aussi admis par la Confédération.

M. De La Corbière répond que c'est une norme cantonale. Jusqu'en 2011, le canton avait une échelle identique à celle du canton de Vaud, avec sept valeurs différentes, mais cela était quasiment infaisable, et ils avaient beaucoup de peine à expliquer les différences aux gens. Il a été décidé de simplifier fortement cette évaluation. Les autres cantons réfléchissent beaucoup à adopter ce nouveau système, car il est simple et oblige l'office à décider.

Un deuxième commissaire (PDC) demande s'il est possible de contester ces valeurs. Elles ont un impact, car un bâtiment jugé exceptionnel sera sans doute porté à l'inventaire, et les droits du propriétaire seront menacés.

M. De La Corbière répond qu'ils sont en dialogue permanent avec les propriétaires et les mandataires. Il arrive que des propriétaires ou des communes demandent pourquoi un bâtiment a une telle valeur, ou leur demandent de réévaluer vers le haut une valeur. Au niveau de la mesure de protection, ils sont aussi dans le dialogue : ils vont vers le propriétaire, lui disent que son bâtiment a une valeur patrimoniale et demandent ce qu'il penserait d'une mesure de protection.

Le commissaire (PDC) ne voit pas dans le projet de loi une possibilité pour le propriétaire d'influer sur l'attribution des valeurs de l'objet recensé. L'avis du propriétaire et l'influence de cet avis n'apparaissent pas.

M. Girard répond qu'il n'y en a pas, car l'avis du propriétaire est requis lorsqu'il y a une ouverture d'une instruction sur une mesure de protection. Lorsqu'il y a une mesure de protection, la valeur attribuée fournit une information, elle n'a pas de protection légale.

Le commissaire (PDC) imagine que cette valeur a un poids extrêmement lourd dans la procédure d'inscription à l'inventaire.

M. De La Corbière répond qu'un propriétaire n'aura pas forcément la compétence pour faire l'évaluation patrimoniale selon les critères. Ils entendent néanmoins les avis et en tiennent compte.

Le commissaire (PDC) relève qu'au moment de la réforme de 2000, les représentants des propriétaires faisaient bien attention à ce que les droits des personnes dont ils défendaient les intérêts soient sauvegardés, y compris dans la possibilité de s'opposer à la mise à l'inventaire d'un bien. Quand un bien immobilier est à l'avantage, cela rogne sur la garantie de propriété de la Constitution.

M. Girard précise que, lorsqu'on a un bien protégé, on peut prétendre à une subvention de la part du canton. Une fondation de droit privé est en train d'être créée pour soutenir davantage financièrement les propriétaires dans ce genre de travaux.

**Art. 6A, al. 9**

M. Girard cite l'alinéa : « Le recensement est régulièrement mis à jour et peut faire l'objet de réévaluations et de compléments. »

**Art. 6A, al. 10**

L'alinéa ancre le caractère public du recensement dans la LPMNS.

Le président propose de poursuivre l'audition lors d'une prochaine séance.

**Séance du 10 novembre 2021**

*Suite de la présentation de l'OPS : M. Pierre Alain Girard, directeur général de l'office du patrimoine et sites, accompagné de M. Matthieu De La Corbière, directeur du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire, et de M<sup>me</sup> Alexandra Bregnard-Benoit, juriste, OPS*

**Art. 6B**

M. Girard explique qu'il est proposé à l'alinéa 1 de mentionner le processus de consultation qu'a choisi le canton lors de la révision de l'ISOS. Chaque canton est libre de procéder à la consultation qu'il souhaite. Confronté à cette révision il y a quelques ans, l'Etat a fait le choix de solliciter les communes, la CMNS et les associations d'importance cantonale. Il leur a semblé important que, lorsque l'ISOS sera révisé à nouveau, le processus de consultation soit fixé dans la loi. L'alinéa 2 reprend l'ordonnance fédérale, qui demande aux cantons de prendre en compte cet inventaire dans leur planification.

**Art. 7, al. 1 (nouvelle teneur)**

M. Girard rappelle qu'il y a deux mesures de protection individuelle : le classement (la plus forte mesure) et l'inscription à l'inventaire. En 2000, l'art. 7 a été modifié et des alinéas obsolètes ont été laissés. Ils proposent donc simplement de les annuler.

**Art. 9 (nouvelle teneur)**

Il en est de même pour l'art. 9. Dans son dernier ouvrage sur le droit genevois de la construction, M. Mark Muller souligne que la loi actuelle sur les effets de l'inscription à l'inventaire comprend des alinéas obsolètes. Ils proposent ici de les supprimer, et de prévoir la même disposition que celle qui existe déjà dans l'article concernant le classement, à savoir que, dès qu'une demande d'inscription à l'inventaire a été déposée, le propriétaire qui souhaite faire des travaux doit demander une autorisation de construire. Cela

a pour but d'éviter que le propriétaire vide de sa substance son bien. C'est une manière d'anticiper les effets d'une mesure de protection.

### *Art. 39*

Cet article n'avait pas d'intitulé, et il en a un désormais.

Le président ouvre la discussion.

Une commissaire (PLR) observe que des communes ne font pas de plan directeur avant un certain nombre d'années. Elle demande s'il est prévu de fixer un délai maximal pour ces communes.

M. Girard répond que l'OPS n'impose aucun délai aux communes. Les quelques effets du recensement sont produits immédiatement après la publication sur le SITG. Les communes qui ont déjà révisé leur PDCOM le feront lors de la prochaine révision, et celles qui sont en cours de révision disposent déjà de toutes les données.

Un commissaire (PLR) estime qu'il y a une question fondamentalement liée au droit de propriété. Il demande pourquoi obliger des personnes à leur ouvrir leur porte si elles ne le souhaitent pas.

M. Girard répond que l'art. 6 existe déjà dans la LPMNS. Il s'agit ici de dire de manière transparente que chaque administré doit participer à la connaissance et au devoir général de collaboration qui lui incombe. Si le propriétaire ne le souhaite pas, il n'y a pas de sanction prévue, si ce n'est que son bâtiment ne sera pas évalué et que, le jour où il voudra faire des travaux et déposera une demande d'autorisation de construire, ils procéderont là à une évaluation, avec les conséquences que cela peut avoir. Une évaluation dans une valeur digne d'intérêt fait qu'il s'expose potentiellement à l'ouverture d'une mesure de protection et à devoir modifier son projet, avec les frais que cela implique.

Le commissaire (PLR) demande si c'est ce qu'ils pratiquent actuellement.

M. Girard explique que, lors d'une campagne de recensement, ils écrivent à tous les propriétaires des bâtiments d'une commune donnée pour les informer que les recenseurs vont venir et que, au besoin, ils pourraient être contactés pour entrer dans la propriété pour les besoins de l'évaluation. A partir de cette information-là, lorsque le recenseur n'arrive pas à procéder à l'évaluation sans entrer dans la propriété, il contacte le propriétaire. Certains propriétaires ne le souhaitent pas et ils ne les forcent pas. Au début, il y avait une certaine crainte, car il y a a priori qui fait que l'on pense qu'on est préservé si l'on ne connaît pas la valeur de son bien. Or, il se trouve que ce n'est que partie remise, car ils interviennent de manière plus dure au moment

de l'autorisation de construire, car un projet a été mené, des frais ont été engagés.

Le commissaire (PLR) demande à quel titre ils se permettent d'être plus durs parce que l'accès à la propriété n'a pas été autorisé.

M. Girard répond que l'intervention est plus dure au niveau de l'impact. La Cour des comptes a constaté que, dans 80% des cas, quand le propriétaire a connaissance de la valeur de son bien, il va orienter les travaux de rénovation ou de transformation en tenant compte de la valeur patrimoniale, indépendamment de l'existence d'une mesure de protection. Dans ce cas, si l'OPS est sollicité pour préavisier le dossier de demande d'autorisation de construire, il est fort probable que le préavis sera favorable, car le projet a été pensé dans ce sens.

Le commissaire (PLR) trouve que c'est arbitraire.

M. Girard explique que la Cour des comptes relève que, lorsque le propriétaire n'a pas connaissance de la valeur du bien, il va potentiellement faire une demande de travaux qui ne seront pas forcément compatibles avec le patrimoine.

M. De La Corbière explique que cette demande traduit une évolution de la société. Dans les années 1990-2000, il n'y avait aucun problème pour aller dans les propriétés. Ce qu'ils constatent maintenant, c'est qu'il y a une certaine frilosité de la part des propriétaires, soit par crainte de vol, de déprédations, etc., soit parce qu'ils pensent qu'ils viennent pour détecter des travaux illégaux, des usages non autorisés ou pour réévaluer les valeurs mobilières, ce qui n'est pas du tout leur travail. Un propriétaire est même venu une fois avec un fusil de chasse à la main.

Un commissaire (PDC) évoque un article récent d'un quotidien genevois, qui parle d'un cas où des panneaux solaires ont été interdits au nom du patrimoine. Il demande comment ils gèrent le fait que le même département promeut la protection du patrimoine et la production d'électricité solaire.

M. Girard répond que le droit fédéral donne la primauté à l'énergie, sauf en matière patrimoniale. Il y a aussi le plan directeur de l'énergie à Genève, qui propose une stratégie énergétique qui passe ailleurs qu'en zone protégée. Ce n'est pas en zone protégée qu'il y a le plus gros potentiel de panneaux solaires. Tout cela a été réglé en adéquation entre les deux offices. Il y a aussi eu beaucoup de questions sur la rénovation des fenêtres. C'est peu compris, car les cas qui ressortent, qui sont en nombre assez faible, sont souvent des cas de panneaux solaires que des propriétaires souhaitent mettre sur leur maison qui n'est pas protégée, mais qui se trouve dans une zone protégée. Il est difficile pour un propriétaire qui souhaite participer à la transition

écologique d'entendre qu'il ne peut pas parce qu'il est en zone protégée. Pour entendre toutes ces remarques, l'office cantonal de l'énergie et l'OPS se sont associés avec les SIG pour élaborer une stratégie et une directive qui permettra d'être légèrement plus souple. Quand les panneaux solaires sont autorisés en zone protégée, ils doivent avoir des teintes uniformes et harmonieuses.

Le commissaire (PDC) cite l'art. 9, al. 2 : « De simples travaux ordinaires d'entretien sont assimilés à une modification de l'immeuble », et sont donc sujets à autorisation de construire. Il demande si c'était le cas précédemment.

M. Girard répond par la négative. Cet alinéa est nouveau. En réalité, on connaît peu de cas où les propriétaires ont voulu faire des travaux alors qu'il y avait une mesure de protection en cours.

M<sup>me</sup> Bregnard-Benoit ajoute qu'il y a eu un cas, avec une maison du XIX<sup>e</sup> siècle qui était en cours d'inscription à l'inventaire et où tous les travaux ont été menés. Ce n'était selon eux pas des travaux d'entretien, et ces travaux ont altéré les espaces intérieurs de la villa : les parquets, cheminées en marbre et boiseries avaient été enlevés. Cela les a amenés à penser à cette anticipation des effets contraignants de l'inscription à l'inventaire.

Le commissaire (PDC) observe que ce cas ne concerne pas les travaux d'entretien.

M<sup>me</sup> Bregnard-Benoit répond qu'ils ont estimé que c'était plutôt des travaux de rénovation. Cela dit, la différence entre travaux d'entretien et travaux de rénovation peut être tenue, et c'est à l'autorité cantonale de décider de quel type il s'agit.

M. De La Corbière évoque le cas d'un immeuble de 1900 avec un hall d'entrée magnifique, avec des catelles et des peintures, où le propriétaire avait tout repeint.

Le commissaire (PDC) estime que l'art. 9, al. 2 est une exigence très sévère. N'importe quels travaux de maintenance seront sujets à autorisation. Cela posera nécessairement des problèmes aux propriétaires de biens portés à l'inventaire. Pour un simple rafraîchissement, le propriétaire d'un bâtiment classé devrait passer par le Conseil d'Etat.

M. Girard répond que, dans ce cas-là, il est question de l'inscription à l'inventaire, et non de classement. C'est donc une compétence départementale et non du Conseil d'Etat. Il est vrai que c'est un alinéa assez contraignant. L'idée est d'éviter qu'on vide de ses effets une mesure de protection.

Le commissaire (PDC) indique que l'on peut rétorquer à leur crainte qu'une personne qui souhaite tricher ne demandera simplement pas l'autorisation. En procédant ainsi, ils pénalisent ceux qui aimeraient agir de manière honnête. Il demande si ce point a été soulevé par leurs interlocuteurs lors des consultations auxquelles ils ont procédé.

M. Girard confirme que cette question a été soulevée.

Une commissaire (MCG) souhaiterait les entendre au sujet de la nature des mesures administratives qui vont s'appliquer, en particulier des amendes pour les propriétaires qui ne souhaiteraient pas leur ouvrir leur porte.

M. Girard répond qu'ils n'ont aucunement imaginé mettre à l'amende un propriétaire qui refuserait de leur ouvrir. La LPMNS prévoit « une amende administrative pour tout contrevenant à la présente loi » d'un montant de 20 à 40 000 francs. La jurisprudence est extrêmement sévère en matière d'amendes. Pour autant que le département se lance dans une telle sanction pour quelqu'un qui n'aurait pas ouvert ses portes, il pense que l'amende n'irait pas au-delà de 20 francs. Il y a des cas avérés d'infraction très conséquente à la LCI et à la LPMNS et pour lesquels les amendes sont très faibles.

Un commissaire (PLR) indique qu'il serait favorable à voter le fait d'amener de l'efficacité énergétique là où c'est possible, peu importe les considérations patrimoniales. Il aimerait savoir quel article du droit fédéral parle des rapports entre politique de l'énergie et politique du patrimoine. Selon lui, dans toutes les demandes que le canton a en matière de panneaux solaires, d'isolation, l'OPS a toujours voix au chapitre, et le canton va toujours dans son sens.

M. Girard répond que c'est dans l'art. 18A LAT et l'art. 32 OAT.

Le commissaire (PLR) demande si, selon eux, cela suffit pour ne pas tenir compte de leur avis.

M. Girard répond que la LAT donne la primauté à l'énergie, avec des réserves en matière de biens culturels d'importance nationale et cantonale. Ils font donc du cas par cas. Il n'y a pas de règle qui dit « toujours » ou « jamais ».

Le commissaire (PLR) comprend de la nouvelle teneur de la LPMNS qu'ils aimeraient que les associations puissent entrer dans ce processus.

M. Girard répond qu'aucun article dans le PL 12986 n'a trait à l'énergie.

Le commissaire (PLR) relève qu'un article prévoit qu'une association puisse plaider l'inscription à l'inventaire.

M. Girard explique que la loi actuelle prévoit aujourd'hui que les associations d'importance cantonales puissent demander des mesures de protection (classement ou mise à l'inventaire) et oblige le département à statuer. Cela existe déjà, et c'est le cas très régulièrement. Ce projet de loi ne modifie rien de ce qui existe aux articles 7 et 10 de la LPMNS qui donnent cette compétence aux associations et aux communes.

Le commissaire (PLR) comprend que la seule façon de remédier à cela serait de modifier la LPMNS actuellement en vigueur.

Un commissaire (EAG) aimerait qu'ils donnent le nombre de biens classés dans le canton de Genève, afin de rationaliser le débat. Il lui semble qu'il y en a près de 144.

M. De La Corbière répond qu'il y a 282 bâtiments et sites classés.

Le commissaire (EAG) souhaiterait le nombre précis de bâtiments classés.

M. De La Corbière le transmettra à la commission.

Un commissaire (PDC) demande combien il y a de biens portés à l'inventaire.

M. De La Corbière répond qu'il y a un total de 989 bâtiments et sites. Si l'on fait la différence avec les biens classés, cela fait 707 biens.

Une commissaire (MCG) revient à l'article 18a LAT. L'alinéa 3 dit que « Les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire. Elles ne doivent pas porter d'atteinte majeure à ces biens ou sites ». Il n'y a pas une protection totale de l'énergie par rapport à l'esthétique. L'alinéa 4 dit : « Pour le reste, l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques ». Elle trouve que « pour le reste » n'est pas très défini, que le « en principe » ouvre la porte à bien des choses. Elle souhaiterait des éclaircissements sur le sens de cette disposition.

M. Girard répond que des articles de l'ordonnance listent les biens culturels d'importance cantonale et nationale. Si les choses étaient aussi simples et linéaires que cela, les cantons auraient plus de facilité à concilier les enjeux d'énergie et de patrimoine. Ces articles du droit fédéral laissent une marge d'interprétation qui fait que chaque canton les retranscrit dans sa loi, et les tribunaux donnent une jurisprudence. Dans les zones protégées, il peut y avoir des panneaux solaires, mais cela implique qu'ils doivent être peu visibles. Une directive actuellement en vigueur donne des critères à ce sujet. Elle est en cours de révision, mais il peut la transmettre à la commission. Le

« pour le reste » vise tout ce qui ne concerne pas les bâtiments évoqués dans le chiffre précédent.

Un commissaire (Ve) demande, outre les retouches concernant les articles obsolètes, etc., en quoi ils ont besoin de modifier la loi, dans la mesure où ils font déjà ce qui est indiqué dans les articles sur l'inventaire cantonal.

M. Girard répond qu'il s'agit en effet simplement d'ancrer dans la loi ce qu'ils font déjà. Ils le font pour des questions de transparence ; la politique du patrimoine est assez méconnue. Il y a une notion d'appréciation, et donc forcément des craintes que cela soit arbitraire ou subjectif. Aujourd'hui, ils se basent sur une pratique, ils renvoient les gens sur le site internet et sur des chartes internationales du patrimoine. Pour assurer une meilleure lisibilité et parce que c'est encouragé par les audits, ils souhaitent désormais être plus clairs et inscrire cela dans la loi.

Le commissaire (Ve) observe que certains articles sont très opérationnels.

M. Girard mentionne par exemple la notation, dont ils proposent d'inscrire les valeurs dans la loi. A chaque campagne de recensement, des commissions scientifiques sont constituées et les notations sont à chaque fois différentes. Il est plus constant de pouvoir ancrer les valeurs actuelles dans la loi. Il leur a semblé que cela permettait d'avoir une meilleure compréhension, plus claire, de l'action du patrimoine. Quelques articles auraient certes pu figurer dans un règlement, mais ils ont fait le choix d'avoir un seul texte auquel se référer plutôt qu'une multiplicité de lois, directives, règlements, etc. qui fait perdre en lisibilité.

M. De La Corbière ajoute, lui qui est dans l'opérationnel, que cette question de clarification est absolument essentielle. Cela simplifie les rapports avec les propriétaires. Jusqu'à présent, les gens avaient de la peine à comprendre les valeurs attribuées et la nature de ce qu'ils faisaient.

Le commissaire (Ve) demande si cette nouvelle mouture de la loi est plus simple ou plus complexe que celle des autres cantons.

M. Girard pense qu'elle est un peu plus simple. La LPMNS est une loi simple et claire. Dans d'autres cantons, le recensement vaut immédiatement mesure de protection. Cette question s'est posée pour eux lors des débats et consultations, pour savoir s'ils adoptaient une telle disposition. Ils ont finalement décidé que le recensement n'aurait pas d'effet de protection légale. Dans la pratique, Genève sert plutôt d'exemple pour les autres cantons.

M. De La Corbière ajoute que la modification apportée à la notation est très avantageuse. Le canton de Vaud songe à utiliser cette notation. Si le recensement est une mesure de protection, on fige les choses. L'avantage est

que cette notation en quatre valeurs est claire et force la commission scientifique à prendre une décision.

Le commissaire (Ve) demande en quoi ils pensent que cette modification de la loi va rendre plus facile ou plus difficile la transition énergétique des bâtiments.

M. Girard pense que cela n'aura pas vraiment d'incidence. Toutefois, une meilleure connaissance du bâti permet toujours de mieux orienter les travaux. En connaissant le bien, on prévoit dès le départ les bons travaux.

Un commissaire (S) demande quelles entités ont été consultées pour l'élaboration de ce projet de loi. Par ailleurs, il trouverait intéressant de connaître le nombre de bâtiments avec lesquels il y a une tension entre énergie et patrimoine en zone protégée. Il souligne que la base légale des enjeux se situe au niveau fédéral, soit dans la loi, soit dans la jurisprudence du TF.

M. Girard répond qu'il y a eu des consultations internes à l'Etat, avec plusieurs offices concernés, en particulier l'office des autorisations de construire. Ils ont créé un groupe de travail et il y a eu une validation par la CMNS, composée d'un membre de chaque parti du Grand Conseil, de trois membres désignés par l'ACG et la Ville de Genève, de membres désignés par des associations (Patrimoine suisse, Action patrimoine vivant, Pro Natura, AgriGenève, la FAI, Pic-Vert...). Il y a eu plusieurs séances avec la CMNS pour discuter de ces articles. Ils transmettront les chiffres demandés.

Le président demande si la commission souhaite mener des auditions.

Un commissaire (PDC) demande l'audition de la CGI ainsi que de la section genevoise de l'association Domus Antiqua Helvetica, représentée par M. Rémy Best. C'est une association de propriétaires de maisons de maître.

Il n'y a pas d'opposition.

Un commissaire (Ve) demande si l'on peut convoquer l'USPI en même temps que la CGI.

Le président répond que ce sont deux aspects différents et qu'il vaut mieux les auditionner séparément. Il propose l'audition de Patrimoine suisse.

Il n'y a pas d'opposition.

Un commissaire (Ve) demande l'audition de l'USPI.

Il n'y a pas d'opposition.

Un commissaire (S) demande si l'audition de l'ASLOCA serait pertinente.

Le président estime que ce projet de loi a un impact sur les propriétaires et non les locataires. Il ne pense pas que cela serait pertinent.

La commission pense que ce n'est pas nécessaire.

Un commissaire (PLR) trouverait intéressant de recevoir par écrit l'avis de l'ACG, notamment par rapport à ce que dit la loi par rapport aux plans directeurs communaux.

Le président propose de leur écrire un courrier pour qu'ils se positionnent sur le sujet et savoir s'ils veulent être auditionnés.

Un commissaire (PLR) s'intéresse à savoir à quel moment le patrimoine reste toujours un frein aux ambitions énergétiques. Il souhaite savoir ce que coûte le patrimoine en matière énergétique. Il aimerait connaître toutes les décisions que le patrimoine a prises qui ont fait que les demandes énergétiques n'ont pas pu être satisfaites. Il avait fait cette demande il y a plus de deux ans au département et n'a reçu aucune réponse. A titre personnel, il n'approuvera aucune demande de l'OPS tant qu'il n'aura pas cela.

M. Girard clarifie la demande : il doit fournir le nombre de dossiers d'autorisations de construire qui ont été en défaveur de l'énergie et en faveur du patrimoine.

Le commissaire (PLR) le confirme. Il précise que ce sont toutes les demandes qui arrivent à l'OPS et pour lesquelles ils donnent un préavis négatif, et que cela arbitre en défaveur de l'énergie. Il ne veut pas qu'ils enlèvent les fois où un autre office a aussi dit non. Il veut savoir ce que cela coûte en matière énergétique à chaque fois qu'ils ont dit non, et les améliorations énergétiques qu'il aurait pu y avoir.

M. Girard explique que l'OPS doit rendre des préavis. Quand il y a des conflits avec l'énergie, il y a des séances avec l'OCEN, de manière à pouvoir rendre des préavis conjoints. Il peut transmettre le nombre de dossiers où le patrimoine a primé sur l'énergie. Concernant les coûts, il n'est pas certain de pouvoir fournir cette information.

Le commissaire (PLR) aimerait surtout savoir le nombre d'interventions que fait l'OPS : à chaque fois qu'il y a des conflits avec l'OPS, quand il y a des demandes énergétiques. Il ne veut pas savoir ce qui se passe après discussions et négociations internes à l'Etat.

Un commissaire (Ve) demande comment les mandataires ont réagi dans le cadre de la consultation.

M. Girard répond que les mandataires sont favorables à la connaissance. Pour eux, plus la connaissance est en amont, mieux c'est.

Une commissaire (MCG) indique qu'elle a montré à M. De La Corbière une ferme fribourgeoise avec des panneaux solaires couleur tuile, et qu'il a répondu que ce n'était pas très heureux. Elle trouve que cela va trop loin d'empêcher les gens de passer à une forme d'énergie renouvelable pour des raisons esthétiques et, dans ce cas-là, la différence d'apparence est vraiment minime.

M. Girard indique que la démarche de transition écologique est portée par le canton et passe dans des zones où cela peut réellement avoir un impact. L'impact des panneaux solaires photovoltaïques dans des zones protégées est extrêmement faible. La démarche du canton est d'intensifier la pose de panneaux photovoltaïques partout où c'est possible. Les gains obtenus en zone 4B protégée sont insignifiants, ou du moins très faibles, au niveau de la politique énergétique.

La commissaire (MCG) demande si cela signifie que quelqu'un qui est propriétaire d'un bâtiment en zone 4B protégée n'a pas la possibilité de mettre des panneaux solaires sur son toit car cela n'a qu'un faible apport énergétique par rapport à la politique énergétique du canton.

M. Girard ne croit pas avoir dit cela. La politique du canton en matière énergétique passe par une densification des panneaux photovoltaïques là où c'est possible, et, dans les zones protégées, l'impact de la transition écologique est faible. Cela ne signifie pas que c'est interdit.

La commissaire (MCG) s'interroge sur le coût que cela représente. Elle évoque le cas de M. Leyvraz, viticulteur, qui a des panneaux solaires bleus sur toute sa ferme. Si un autre ne peut pas faire de même, il devra dépenser des sommes supplémentaires considérables. Elle demande s'il y a moyen de faire assumer à une collectivité le coût supplémentaire infligé à celui qui ne peut pas mettre de panneaux solaires sur son toit pour des raisons d'esthétique.

M. Girard ne veut pas commenter de cas particuliers. Concernant l'indemnisation, il demande à quel titre il devrait y en avoir une. Il faudrait une base légale pour cela.

Un commissaire (PLR) évoque l'arbitrage entre la nécessité de favoriser le dynamisme de Genève et le développement durable, ce qui passe par la diminution de l'empreinte carbone des bâtiments, et les considérations que porte l'OPS. Il souhaiterait savoir selon quels mécanismes ils arbitrent. Il connaît des exemples de propriétaires de bâtiments qui souhaiteraient être équipés de manière à réduire les émissions, mais qui se voient limités dans cette possibilité par les classements opérés. Il demande comment ils appréhendent cet enjeu.

M. Girard explique que la plupart des bâtiments construits au XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle ne sont pas les plus énergivores. Dans le développement durable, il faut aussi tenir compte de l'énergie grise pour construire un bâtiment. Il ne faut pas penser que tous les bâtiments protégés mériteraient une démolition-reconstruction sur le plan énergétique. Ensuite, la directive sur les panneaux solaires contient des préconisations qui visent à orienter dès le départ les mandataires. La directive n'est pas satisfaisante aujourd'hui, d'où le fait qu'ils doivent la réviser pour mieux entendre les besoins des propriétaires de maisons protégées. Cette problématique liée à l'énergie est importante. Ils souhaitent améliorer le traitement de ces dossiers, car ils entendent bien qu'il y a une incompréhension. Ils souhaitent aussi objectiver le nombre de cas dans lesquels les panneaux solaires sont autorisés. La question du lien entre ces deux thématiques a fait l'objet d'une publication de l'Office fédéral de la culture, « Culture solaire ». Le patrimoine et les professionnels de l'architecture et de la construction se sont aussi associés au niveau national pour développer de bonnes pratiques pour éviter que la transition écologique se fasse au détriment de sites représentatifs des caractéristiques de notre pays.

Le commissaire (PLR) observe que cela ne se limite pas à la question des panneaux solaires. Il y a aussi la question des isolations, qui posent souvent problème du point de vue de la préservation du patrimoine, avec de vrais conflits d'intérêts.

M. Girard répond que c'est un élément pris en considération lorsqu'un bâtiment est recensé en valeur intéressante et que le propriétaire souhaite faire d'importantes rénovations énergétiques. Dans ce cas-là, le bâtiment n'est pas protégé et, dans l'analyse avant de décider s'ils ouvrent une mesure de protection, l'énergie a la primauté.

M. De La Corbière relève que leurs collègues du patrimoine en France leur disent souvent que la Suisse a de la chance, car il y a une grande qualité paysagère et patrimoniale. En France, il n'y a pas de loi de préservation aussi stricte. A Archamps, les maisons du XVIII<sup>e</sup> siècle sont pleines de panneaux solaires et les paysages sont complètement altérés. On a la chance d'avoir une qualité, une histoire préservée, alors que la situation est catastrophique de l'autre côté de la frontière : Yvoire est en discussion pour être déclassé, car il y a eu trop d'altérations.

Le commissaire (PLR) relève que M. Girard a dit que l'impact énergétique en zone protégée serait « insignifiant ». Il comprend qu'ils ne verraient donc pas d'objection à ce qu'un amendement sorte les objets couverts par l'OPS des obligations de la loi sur l'énergie.

M. Girard répond que cela aurait le mérite d'être clair. Il précise que l'impact est « faible », pas « insignifiant ».

Le commissaire (PLR) s'interroge sur le périmètre couvert depuis le début de la législature et avant. Il se demande si c'est vraiment faible car il y a peu d'objets, ou si l'on parle en réalité de beaucoup plus. Il cite l'exemple des doubles et triples vitrages dans la Vieille-Ville, où on n'a toujours pas fait ce qu'on obligeait le privé à faire.

M. Girard répond que l'OCBA a lancé une campagne pour rénover les fenêtres et l'OPS est associé à cela. Il ne veut pas parler à la place de l'OCBA.

Le président remercie les auditionnés et les libère.

### **Séance du 24 novembre 2021**

*En présence de M. Matthieu De La Corbière, directeur du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire, OPS, DT*

#### ***Audition de M. Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI***

M. Aumeunier précise que la CGI est toujours à disposition de l'administration pour discuter des dossiers, et est très étonnée de ne pas avoir été consultée sur ce projet de loi, sachant qu'il y a une tradition de consultation des associations sur les projets de loi importants. La CGI est totalement favorable à la protection du patrimoine, totalement favorable au bon fonctionnement de l'administration, et totalement défavorable à ce projet de loi. Elle estime qu'il n'y a pas de nécessité d'instituer un instrument, car tout existe déjà. Le projet vise à créer un instrument pour insérer dans le plan directeur cantonal les mesures de protection ; M. Aumeunier renvoie à l'art. 3 al. 2 LaLAT, qui dit que les études de base du PDCn se font « en collaboration avec les autres services cantonaux exerçant des activités ayant des effets dans le domaine de l'aménagement du territoire et dans celui de la protection de l'environnement ». Il ne voit donc pas la nécessité d'avoir un nouvel instrument. Quant à l'intégration dans les plans directeurs communaux, il renvoie à l'art. 10, al. 3 LaLAT qui dit que les PDCom sont faits « selon les directives du département ».

Il est aussi question de la prise en compte du recensement dans la pesée des intérêts au moment de l'adoption du plan d'affectation. A Genève, les plans d'affectation sont souvent des PLQ. Il renvoie à l'art. 3, al. 4 LGZD qui dit que les PLQ indiquent « les bâtiments déclarés maintenus en raison de leur intérêt ». S'agissant des autorisations de construire, la CMNS est largement consultée et la LCI prend en considération tout un ensemble de

zones protégées. La CGI a donc de la peine à comprendre pourquoi il faudrait un nouvel instrument, alors que l'art. 7, al. 1 de la loi actuelle indique : « Il est dressé un inventaire de tous les immeubles dignes d'être protégés au sens de l'article 4 ». Le département fait cela depuis des dizaines d'années : il dresse un inventaire, qui a évolué dans sa forme au fil des années. Il se demande quelle est la différence entre le fait de dresser un inventaire et un recensement. Personnellement, il n'en voit pas. Certes, il a souvent été dit qu'il fallait une certaine publicité sur l'inventaire, car ce n'est pas toujours très clair, même si les choses sont déjà plus claires avec l'inventaire renforcé. Au fond, s'il y a un besoin de publicité, on peut insérer une mesure de publicité, mais il n'y a pas besoin d'un nouvel instrument qui fait un doublon avec l'art. 7. La CGI ne présentera pas d'amendement et invite à ne pas entrer en matière sur le projet de loi.

Une commissaire (MCG) demande ce qu'il pense de l'art. 6, qui lui paraît très intrusif.

M. Aumeunier répond que l'art. 6 est ainsi depuis des années ; la seule nouveauté ici est de pouvoir faire des photos. Il ne pense pas que c'est ce que les propriétaires trouveront le plus intrusif. Comme le précise l'exposé des motifs, il faudrait éventuellement qu'il soit précisé que cela soit sous réserve du respect de la loi sur la protection des données.

La commissaire (MCG) évoque l'implication d'un refus de visite par rapport à des clauses pénales.

M. Aumeunier répond qu'à sa connaissance, l'administration prévient le propriétaire et fixe un moment de visite, et il y a moins de problèmes qu'il n'y paraît. Le rendez-vous convient au propriétaire dans la majorité des cas. Il y a un intérêt public à protéger le patrimoine ; si le propriétaire crée des difficultés, la visite est prévue pour protéger le patrimoine et il faut qu'elle puisse se faire.

La commissaire (MCG) indique qu'elle a cherché la différence entre un recensement et un inventaire : la différence est qu'un recensement est un inventaire détaillé. Elle demande ce qu'il en pense.

M. Aumeunier n'a pas la même interprétation. Il a imaginé que ce projet de loi veut faire passer l'idée que cela permettrait de prendre en considération tous les immeubles. Or, l'art. 7 dit qu'un inventaire est dressé, et l'Etat le fait depuis des années. Ce nouvel instrument ne permettra pas de faire mieux, il représentera des couches supplémentaires, des difficultés supplémentaires de compréhension, des fonctionnaires en plus, et ils n'en veulent pas.

Un commissaire (UDC) demande s'il y a un risque d'une exploitation fiscale du recensement.

M. Aumeunier répond que, selon lui, la mission de l'Etat est complète avec la loi actuelle. Créer un nouvel instrument ne change rien : les fonctionnaires peuvent déjà demander à visiter un immeuble. Il ne pense pas que les services du patrimoine soient là pour connaître la valeur fiscale d'un immeuble. Par ailleurs, il lui semble que les immeubles patrimoniaux bénéficient de conditions fiscales plus lâches et agréables que d'autres, du fait que les propriétaires doivent les entretenir avec des contraintes liées au patrimoine.

Un commissaire (S) indique que les intentions du département avec ce projet de loi sont de pouvoir mieux informer et rendre visible et compréhensible la pratique de la politique du patrimoine. De plus, le département s'est basé sur un rapport de la Cour des comptes qui mentionnait notamment la question de la sensibilisation, puisque des mouvements patrimoniaux se sont organisés ces dernières années. Le département considère que ce projet de loi, donnant une visibilité légale à sa pratique, permettra d'améliorer la compréhension. La Cour des comptes a aussi constaté que les propriétaires orientent leurs travaux en fonction du patrimoine quand ils ont conscience de la valeur de leur bien, indépendamment de la présence d'une mesure contraignante ou non. Il souhaiterait l'entendre à ce propos.

M. Aumeunier répond que les propriétaires savent aujourd'hui si leurs immeubles sont à l'inventaire, avec quel degré de protection l'Etat entend considérer leur bien. Les premiers concernés par la protection du patrimoine sont les propriétaires, qui sont garants de ces objets. Ils savent très bien où ils en sont. Il ne voit pas l'intérêt d'entendre encore la publicité à ce sujet.

Un commissaire (S) demande si la CGI est représentée au sein de la CMNS.

M. Aumeunier répond qu'ils sont en effet représentés auprès de la CMNS. Ils n'ont pas eu de retour sur cette consultation. Ce ne sont pas à leurs représentants de la CMNS de leur faire un retour sur ce projet ; ils sont tenus au secret dans le cadre des commissions officielles.

Un commissaire (PDC) demande quelles sont les implications supplémentaires de ce projet pour les propriétaires, par rapport à la législation actuelle.

M. Aumeunier estime que faire un doublon contribue davantage à augmenter l'incompréhension plutôt que la compréhension. Il y existe aujourd'hui un inventaire dressé, connu, et qui a une certaine valeur. Il ne voit pas l'utilité de ce nouvel objet, qui crée un instrument sans valeur juridique qui double la classification actuelle.

Une commissaire (Ve) comprend qu'il aurait souhaité être consulté. Elle estime néanmoins que ce projet de loi présente un intérêt, car ce n'est pas la même chose d'avoir des listes et de les intégrer dans les outils d'aménagement du territoire pour que le côté patrimonial soit bien pris en compte tant au niveau communal qu'au niveau cantonal. Elle pense donc qu'il est pertinent de préciser certains éléments dans ce projet de loi. Quant à la CMNS, elle trouve dommage qu'il y ait eu un manque de communication à l'interne et que leurs représentants ne les aient pas informés.

M. Aumeunier répond qu'il en va du respect des institutions et de la loi : les commissions officielles sont soumises au secret.

La commissaire (Ve) indique que, au niveau de la CMNS, on peut demander s'il est possible de parler de certains aspects au sein de l'institution représentée.

### **Séance du 1<sup>er</sup> décembre 2021**

*En présence de M. Pierre Alain Girard, directeur général de l'office du patrimoine et des sites (OPS), DT*

#### ***Audition de M<sup>e</sup> Cosima Trabichet-Castan et M. François Micheli, membres du comité de l'association Domus Antiqua Helvetica Genève***

M. Micheli explique que Domus Antiqua Helvetica (DAH) est une association, créée au niveau fédéral il y a une quarantaine d'années. Il y a des sections cantonales, et ils représentent ce soir la section Genève. L'association rassemble des propriétaires de demeures, à savoir des bâtiments dans lesquels on habite, qui sont dignes d'intérêt, ont au moins 150 ans d'âge ou ont un intérêt particulier d'un point de vue artistique ou historique. Leur souci est de préserver un patrimoine digne d'intérêt, mais qui soit vivant, donc avec des personnes qui y habitent. En l'occurrence, ce patrimoine est en mains privées. L'association regroupe des propriétaires de bâtiments, qui ont des problématiques comparables et ont besoin d'une plateforme d'échange pour évoquer des problèmes et trouver des solutions. C'est aussi une association de sauvegarde du patrimoine. Tout cela fait qu'il faut résoudre une équation économique souvent financière, car ces bâtiments coûtent cher à rénover, à transformer et à entretenir.

Pour être vivant, un bâtiment doit être adapté : on ne vit plus comme il y a 150 ans. Il faut donc réaliser des travaux d'adaptation. Un de leurs buts est d'inciter les autorités à se saisir des problèmes des propriétaires de demeures historiques. Informer le public leur tient également à cœur. Ils veulent faire partager ce patrimoine avec le public, par différents moyens. Le comité actuel de la section Genève est composé de 11 personnes. Les membres de

l'association sont des personnes physiques, parfois des personnes morales, propriétaires de demeures historiques. Les initiateurs de l'association ont souhaité que l'association soit accessible : la cotisation s'élève à 120 francs par année. Leurs membres se répartissent à la fois en ville et à la campagne ; il y a donc une variété de demeures historiques importante.

Une des manières d'aider leurs membres est la rédaction de cahiers thématiques, publiés tous les deux ans. Ils sont accessibles librement sur le site internet de DAH. Les thématiques traitées sont par exemple l'assurance, les normes de protection (expliquant ce qu'elles sont, qu'elles ne sont pas qu'une mauvaise nouvelle et qu'il y a aussi des éléments positifs), le paysage et la nature, et la transmission. Le 5<sup>e</sup> cahier est actuellement en préparation et porte sur la question de l'énergie. Les bâtiments répertoriés par les services de l'Etat comme bénéficiant d'une protection individuelle représentent un tout petit pourcentage de l'ensemble des bâtiments du canton (1,6%). Le premier enjeu pour ces bâtiments est le patrimoine, et non l'énergie, malgré la volonté de leurs membres de faire leur part pour l'énergie. Ce cahier va donc présenter différents exemples de transformations préservant le patrimoine et allant dans le sens d'une société moins énergivore. DAH poursuit plusieurs intérêts publics, dont des buts constitutionnels (propriété individuelle, prévoyance, protection du patrimoine). Il y a aussi le maintien de bâtiments remarquables. Ils ont aussi initié des contacts avec Patrimoine suisse, qui a créé la fondation Magnificasa. Cette fondation permet de passer ses vacances dans des bâtiments avec beaucoup de valeur, transformés par la fondation. L'idée est d'encourager certains des membres de DAH à participer à ce projet. L'association a d'excellents rapports avec l'OPS. Elle présente une ouverture au public, notamment à l'occasion des journées Caves Ouvertes et des Journées du patrimoine. Ils ont aussi des contacts avec d'autres associations similaires en Europe, qui viennent partager leur expérience.

M<sup>me</sup> Trabichet-Castan présente une étude commanditée par DAH et le Centre national d'information sur le patrimoine culturel (NIKE), réalisée en 2020 pour appréhender l'importance économique du patrimoine bâti en Suisse. Le patrimoine bâti apporte de la valeur pour les tiers, pas seulement pour les propriétaires. Par conséquent, il y a un intérêt commun et public à l'entretien et la rénovation de ces bâtiments. Il y a aussi le fait que le patrimoine bâti n'est pas reproductible, c'est pourquoi il est important de maintenir sa substance à travers le temps. Beaucoup de participants à l'étude ont mis le doigt sur les conflits générés par les coûts d'opportunité : souvent, les prescriptions en matière de conservation peuvent freiner les projets de rénovation, voire impliquer de les abandonner. Il y a un équilibre délicat à

trouver entre les intérêts des propriétaires et leur intérêt à préserver le patrimoine. Les investisseurs privés investissent en moyenne 96 000 francs par an, 46 000 francs en médiane pour des travaux de rénovation de leur demeure historique. 42% des travaux sont financés entièrement de manière privée et 58% font l'objet d'une demande de subvention. Lorsqu'il y a des subventions, la part de subvention n'est que d'environ 10% du coût total des travaux. Il y a donc un engagement financier très important de ces propriétaires. Les maisons de maître représentent une forte part des investissements. L'étude révèle que plus le bâtiment fait l'objet de mesures de protection du patrimoine, plus il y a de subventions demandées et allouées. Or, un tiers des membres de l'association ne sont pas sous mesure de protection, donc ont peu droit à des subventions.

Concernant le projet de loi, ils accueillent de manière très positive le but supplémentaire de la LPMNS qui est d'encourager la recherche scientifique sur la protection du patrimoine, de la nature et des sites et de promouvoir la diffusion des résultats. Cela recoupe le but statutaire de DAH. Ils sont contents que des ressources puissent être affectées à ces fonctions. DAH soutient toute réforme destinée à préserver le patrimoine et à assurer une information adéquate du public. Ils souhaitent cependant que la mise en œuvre de cette réforme soit respectueuse des droits des propriétaires, sachant que leurs membres sont très conscients de leur qualité de gardiens du patrimoine et font en général beaucoup d'efforts pour entretenir leur bien de façon conforme. La révision de la LPMNS a principalement pour effet de clarifier la portée juridique du recensement, pratiqué depuis de nombreuses années sans apparaître dans la loi. Après des échanges avec des personnes chargées du projet, ils comprennent que la réforme vise à ancrer dans la loi une pratique déjà en place. Cela ne leur pose pas de problème en soi, mais ils craignent que la réforme puisse imposer des obligations supplémentaires sans leur donner de droits correspondants, notamment dans le fait qu'il n'y ait pas de possibilité d'être entendu, de renforcer le droit de visite existant.

Il reste des questions ouvertes, comme la possibilité de prétendre à des subventions par rapport à ce qui est prévu comme note donnée dans le recensement, et aussi de savoir quelles seraient les conséquences de cette réforme sur le budget. Les budgets sont supportés en première ligne par les contribuables et leurs membres en font aussi partie. S'agissant du droit d'être entendu, le projet de loi prévoit que le résultat du recensement n'a pas de valeur juridique et qu'il n'y a pas de décision formelle qui en découle. Or, leurs membres pourraient avoir un intérêt à se prononcer au sujet de la valeur qui est attribuée à leur bien, que ce soit à la hausse ou à la baisse. Il y a des conséquences différentes selon la note qui est attribuée à l'immeuble. Il serait

donc important pour eux d'avoir la possibilité d'un dialogue avec l'Etat au sujet de l'évaluation attribuée au bien, afin de permettre au propriétaire d'avoir son mot à dire.

Concernant les visites, la question du droit de visite est sensible pour n'importe quel propriétaire. Ici, on ajoute à l'art. 6 LPMNS la possibilité de photographier le bien, sans précision sur l'étendue de ce droit. Ils se demandent jusqu'où on a le droit de prendre ces photos, s'il y a la possibilité de refuser, ce qui se passe si on ne laisse pas visiter son bien, s'il y a des amendes... Ces questions ne sont pas résolues par le texte de la loi ni par le projet de loi soumis. Le site du recensement dit que, sauf cas particulier, les visites sont limitées aux parties extérieures et à leur environnement, et qu'il y a un strict devoir de confidentialité. Pour eux, ces éléments devraient figurer dans la loi. Quant à la publication des données sur le SITG, c'est une pratique déjà en cours. La question est de savoir jusqu'où l'on va dans la publication des fiches. Sur le site du recensement, il est indiqué que les données sont retirées en cas de demande du propriétaire. Pour eux, il faudrait l'inverse : on devrait d'abord demander l'autorisation au propriétaire de publier cela, quitte à avoir une version courte publiée dans tous les cas. Ils se sont aussi posé la question de la protection des données. Il peut y avoir des données sensibles, comme les plans des bâtiments. Il faut savoir si ces données sont suffisamment protégées. Certains propriétaires ne vont pas vouloir que des photos ou des plans soient publiés sur internet. Selon la pratique de l'OPS, les photos publiées représentent uniquement les parties accessibles depuis le domaine public. Cela limite déjà largement ce qui peut être publié sur internet, mais ce n'est pas précisé par la loi.

Ils ne voudraient pas que cette loi soit l'occasion d'étendre les données publiées par rapport à ce qui est actuellement le cas. Concernant la mise à l'inventaire, ils avaient quelques doutes quant à la nouvelle teneur proposée à l'art. 7, al. 1. Le PL prévoit que le département compétent peut procéder à l'inscription à l'inventaire par voie d'arrêté. L'association partait du principe que le département peut initier une procédure de mise à l'inventaire, mais est obligé de suivre la procédure habituelle. Il y a aussi certains renvois entre l'alinéa 5 et l'alinéa 3 qui ne sont pas tout à fait praticables. Il vaudrait la peine d'amender la révision en tenant compte de cela.

Concernant l'introduction d'une disposition qui implique de prendre en compte les éléments patrimoniaux inscrits à l'ISOS, cela leur paraît tout à fait souhaitable, sous réserve que le propriétaire puisse se prononcer avant que le canton communique ces informations, à moins qu'il ne l'ait déjà fait dans le cadre d'une mesure de protection préalable. Certains de leurs membres ont constaté que, s'agissant de la protection des sites et des paysages, dans les

zones d'influence des grands domaines ou de sites exceptionnels, il y a souvent des bâtiments d'exploitation polluant le visuel. DAH souhaiterait obtenir des aides financières pour les agriculteurs pour dissimuler les bâtiments indispensables à l'exploitation ou ne pas autoriser si facilement de tels bâtiments nuisant au paysage. Concernant le blocage des travaux selon l'art. 9, le délai de 3 ans leur paraît très long pour un propriétaire qui voudrait faire des modifications de son bien, sachant qu'il ne pourrait le faire que sur autorisation. Les 3 ans impartis au département pour prendre sa décision sur la mesure de mise à l'inventaire représentent une longue durée, cela pourrait peut-être aller plus vite avec des ressources supplémentaires. Il y a aussi la problématique d'un refus conservatoire en amont, donc cela est en réalité plus long que 3 ans. Comme cela vise une maison habitée qui serait rénovée pour le confort et l'utilisation de ses habitants, le délai de 3 ans leur semble disproportionné. Si un délai si long devait être maintenu, il faudrait au moins qu'il parte du prononcé du refus conservatoire et non du moment où la mesure de mise à l'inventaire est initiée.

S'agissant des subventions, selon la pratique administrative de l'OPS, la note attribuée selon le recensement ne donne pas de protection particulière, donc pas de droits à des subventions. Ils trouvent dommage que, si ce sont des biens intéressants ou dignes d'être protégés, il n'y ait pas un soutien de la part de l'Etat dans les travaux. En conclusion, DAH soutient cette réforme. L'enjeu principal pour les membres de DAH est la préservation du patrimoine. Il est important de tenir compte du fait que les propriétaires de demeures historiques contribuent à la mission d'intérêt public poursuivie par l'Etat. Ils souhaiteraient donc une certaine souplesse et compréhension face aux contraintes pratiques et financières auxquelles font face les propriétaires. Ils estiment aussi que la collaboration étroite qu'ils ont avec les services de l'Etat est très bénéfique et essentielle. Il faut qu'elle continue ainsi pour que les propriétaires puissent être entendus. Si la loi impose des obligations supplémentaires, il faudrait qu'il y ait un pendant du point de vue de l'Etat en faveur des propriétaires, que ce soit en matière de conseil, de fiscalité, de subventions, etc.

Un commissaire (UDC) demande s'ils ont des amendements à formuler à partir des propositions faites dans leur présentation.

M<sup>me</sup> Trabichet-Castan répond qu'ils ont fait des suggestions de modification des articles de loi, mais n'ont pas formulé explicitement d'amendements.

Un commissaire (Ve) demande dans quelle mesure ils ont été consultés en amont par le département dans l'élaboration de cette loi.

M<sup>me</sup> Trabichet-Castan répond qu'ils ne l'ont pas été du tout. Ils ont appris la semaine dernière qu'ils seraient auditionnés à ce sujet et se sont donc penchés à ce moment-là sur le projet de loi.

Un commissaire (Ve) trouve surprenant qu'ils n'aient pas été consultés. Il demande s'ils ont une explication pour cela.

M<sup>me</sup> Trabichet-Castan répond qu'ils ont des contacts réguliers avec le département. Ils ont régulièrement reçu des représentants de l'OPS dans leurs assemblées générales. A cause du covid, leur dernière assemblée générale était en 2019, donc les communications ont peut-être moins passé. Ils n'ont pas été approchés au sujet des modifications en vue ; ils auraient été ravis de se prononcer en amont du projet de loi. Elle a discuté avec des représentants de l'office, notamment M. Girard, et comprend que cette modification ne change fondamentalement pas les choses par rapport aux propriétaires et au fonctionnement des services de l'Etat. Ils souhaitent juste éviter que cela augmente les charges et les obligations qui pèsent sur leurs membres.

M. Micheli ajoute que la collaboration est bonne entre DAH et l'OPS. Il y a des rapports relativement réguliers, même si cela s'est distancé avec le covid. Il faut néanmoins considérer que des représentants de l'Etat sont envoyés chez des privés : il est important de maintenir un équilibre entre l'intérêt public et les intérêts privés, sinon la position de ces représentants va être un peu compliquée.

Un commissaire (Ve) demande si la pratique administrative actuelle, qui va être intégrée dans la loi, pose déjà des problèmes.

M<sup>me</sup> Trabichet-Castan répond que cela dépend surtout du propriétaire. Certains sont ravis de montrer leur bien et les travaux d'entretien réalisés. Les membres de DAH ne devraient pas voir cela comme une intrusion, car ils ont ce statut de gardiens du patrimoine et de promotion du patrimoine vis-à-vis du public. Ils ont conscience qu'ils ne peuvent pas être enfermés chez eux, totalement fermés. Elle n'a pas eu d'écho de la part de membres qui pensent que c'est problématique, mais souvent, les personnes qui font les recensements ont une approche très dogmatique ou peu ouverte sur les propositions des propriétaires. Ainsi, si l'on accentue ce recensement, il faut que les personnes qui le font soient conscientes des problématiques des propriétaires, et pas seulement sous l'angle purement patrimonial, sinon on ne pourra pas maintenir l'engagement des propriétaires pour la préservation du patrimoine.

Le président remercie les auditionnés et les libère.

## Séance du 8 décembre 2021

*En présence de M. Pierre Alain Girard, directeur général de l'OPS, DT*

***Audition de M. Gilbert Vonlanthen, président de l'ACG, et M. Philippe Aegerter, directeur juridique de l'ACG***

M. Vonlanthen remercie la commission pour cette audition. Elle est d'autant plus importante que l'ACG n'a pas été consultée sur l'avant-projet de loi, contrairement à d'autres projets de lois. Ce projet de loi soulève quelques questions. Le comité de l'ACG a pris note que ce PL avait pour principal objet de faire figurer dans la loi le recensement du patrimoine architectural mené par l'OPS, consacré à l'art. 6A du PL présenté. C'est uniquement sur ce point que le comité a formulé des remarques. Concernant le point de vue factuel, le comité de l'ACG relève que de nombreuses communes ont été visitées par les équipes chargées du recensement. La démarche a globalement été bien accueillie, les communes étant sensibles à la préservation et à la connaissance du patrimoine architectural de leur territoire. Elles intègrent déjà la préservation du patrimoine bâti dans leurs planifications directrices, et les notes attribuées aux immeubles dans le cadre du recensement sont publiées dans le SITG, de façon à leur donner une transparence. Dans ce contexte, des communes ont déjà intégré les éléments du recensement des immeubles dans leur plan directeur, comme la commune de Meyrin.

S'agissant du projet de loi, le comité relève que les critères artistiques, historiques, urbanistiques et techniques sur lesquels se fonde le département sont un peu flous pour les communes. Il est regrettable que la commune, dans son rôle de proximité, n'ait pas eu son mot à dire sur les notes attribuées par l'office aux immeubles qui se trouvent sur son territoire. L'absence de droit d'être entendu est peu compréhensible, vu le rôle important des municipalités dans l'aménagement de leur territoire. La prise en compte de l'avis des communes, plus particulièrement pour les bâtisses dont elles sont propriétaires, est nécessaire, compte tenu de l'importance de concilier les nouvelles exigences énergétiques avec la préservation des qualités architecturales des bâtiments. Ils ont aussi l'inquiétude de voir les préavis de la CMNS et de l'OPS être renforcés dans le cadre de projets de construction portés par les communes, avec pour conséquence une hausse du coût des projets. Sans être frontalement opposé, le comité de l'ACG a estimé que l'instauration d'un droit d'être entendu pour les propriétaires et les communes était souhaitable, plus particulièrement lorsque l'attribution des valeurs hautes était envisagée par le département. Sous réserve de cet ajout, le comité peut préavis favorablement ce projet de loi. Ils transmettront la proposition d'amendement.

M. Aegerter ajoute que le point qui a dérangé les communes était le fait de ne pas avoir leur mot à dire dans l'attribution des notes. Il énonce la proposition d'amendement à l'art. 6A, al. 7 du PL : il s'agirait de le compléter par « lorsque les valeurs a et b sont envisagées, le propriétaire et la commune du lieu de situation de l'immeuble sont préalablement consultés ».

Le président demande ce que l'OPS en pense.

M. Girard répond que cela mérite discussion. La difficulté est qu'il s'agit d'une évaluation scientifique, comme pour l'inventaire fédéral. Dans ces deux cas de figure, les communes et les propriétaires ne sont pas sollicités. Ils sont sollicités seulement au moment de la mesure de protection légale. Ils saluent cette proposition qui se limite aux bâtiments avec les valeurs a et b, mais cela ajouterait une appréciation non scientifique à l'évaluation scientifique. Cela alourdit considérablement la tâche. Ils pourraient entendre cette proposition, mais il pense que cela enlève un peu à la notion de valeur scientifique.

Un commissaire (PDC) demande pourquoi l'amendement se limite aux valeurs a et b, sachant que certaines fois des valeurs inférieures pourraient être considérées comme des valeurs supérieures, en cas de contestation d'appréciation entre la commune ou le propriétaire et le département.

M. Aegerter répond que le comité s'inquiétait que ce soit l'attribution de ces valeurs-là qui soit bloquante dans les projets de rénovation des bâtisses concernées. Les préavis que restituerait en toute connaissance de cause la CMNS et l'OPS auraient pour effet de rendre attentifs la commission et l'office au fait qu'il y a un patrimoine à protéger et que les velléités des communes de revoir la capacité énergétique de ces bâtiments ne seraient pas souhaitables dans cette optique.

Un commissaire (PDC) précise que la nouvelle teneur de l'art. 7 vise les travaux de rénovation mais aussi les simples travaux d'entretien. Il demande ce qui se passe en cas de divergence importante sur la valeur donnée, sachant que cette valeur a nécessairement un impact sur la suite, et donc sur les droits de la commune, respectivement du propriétaire.

M. Aegerter répond qu'il est important pour les communes de faire valoir leur avis : c'est leur territoire, elles sont, dans leur rôle de proximité, les mieux placées pour apporter des éléments historiques et plus subjectifs quant à leur esthétique et leur intégration dans le patrimoine bâti de la commune dans la globalité de son territoire. Il serait dans ce cas-là intéressant pour l'OPS d'entendre ce que la commune a à dire. S'il y a des divergences, l'avis que restituerait le propriétaire ou la commune ne serait pas contraignant pour

l'OPS. Ils le voyaient plus comme une plus-value pour l'OPS dans ses réflexions que comme un obstacle insurmontable.

M. Vonlanthen ajoute que le dialogue est important. Il entend la remarque quant à l'analyse scientifique, mais dans les communes il y a certaines histoires intéressantes, et un échange est important. La décision revient toujours à l'OPS, mais le dialogue aura été fait.

Le commissaire (PDC) indique que le département leur a assuré qu'il y aurait un dialogue. On comprend aujourd'hui que ce dialogue n'aura pas lieu. L'attribution de la valeur, selon sa compréhension, n'est pas une décision et ne peut donc pas être contestée, ni par la commune ni par le propriétaire, même s'ils devaient être consultés via cet amendement.

Une commissaire (Ve) pense qu'il est important qu'il y ait dans cette loi une disposition prévoyant le préavis de la commune. Les magistrats changent, tout le monde n'est pas au courant de la manière dont se passe le recensement. Le recensement de la commune d'Onex avait été mis à disposition sur internet avant d'être présenté à la commune. Le préavis de la commune serait utile, non seulement pour prendre connaissance de l'étendue du recensement et des bâtiments touchés, mais aussi pour avoir conscience en amont des répercussions éventuelles que pourrait avoir la mise en place des mesures de protection pouvant faire suite au recensement.

Le président remercie les auditionnés et les libère.

### ***Discussion interne***

Le président demande si quelqu'un souhaite reprendre à son compte l'amendement proposé.

Une commissaire (Ve) répond qu'elle aimerait d'abord pouvoir le voir sous forme écrite.

Un commissaire (S) souhaiterait que le département se positionne formellement sur l'amendement de l'ACG.

M. Girard explique que le travail entre l'OPS et les communes se passe très bien. Le travail est présenté en amont au service technique, puis, une fois terminé, à nouveau au service technique puis au conseil administratif. Il note avec satisfaction que M. Vonlanthen a relevé la qualité du dialogue avec les communes. Il précise qu'environ 20% des bâtiments de l'ensemble du canton entrent dans les catégories a et b, soit potentiellement environ 8000 bâtiments. Il s'interroge sur la faisabilité de la démarche proposée dans l'amendement. Il serait favorable à ce que les communes se positionnent et rendent un préavis. Cela alourdit le processus, mais une consultation formelle

des communes est intéressante, puisqu'elles ont un rôle de proximité. Il est plus réservé quant aux propriétaires privés : l'intention est intéressante, mais il envisage mal sa faisabilité, d'autant plus qu'il ne s'agit que d'une valeur indicative. Le département pourrait être favorable à une partie de l'amendement de l'ACG en ce qui concerne la consultation des communes, mais il n'est techniquement pas en mesure de mettre en œuvre la partie concernant les propriétaires.

***Audition de M. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI, et M. Alexandre Molinari, président de la commission technique de l'USPI***

M. Angelozzi rappelle que l'USPI est l'association professionnelle représentant les régies immobilières. Ils interviennent comme mandataires accompagnant les propriétaires immobiliers dans les problématiques touchant aux immeubles, notamment les rénovations énergétiques. Dans le cadre de rénovations énergétiques, ils interviennent en tant que conseillers aux propriétaires/chefs de projets : ils coordonnent les différents mandataires qui peuvent intervenir. Il précise qu'ils n'ont pas été consultés sur ce projet de loi. Ils sont surpris par la teneur du projet de loi, pour deux raisons. Tout d'abord, celui-ci leur apparaît assez disproportionné, et il leur semble aller à rebours des enjeux climatiques actuels. Ce projet vise la modification législative avec un recensement de tous les bâtiments de Genève. Ils se demandent si ce projet de loi est vraiment utile, s'il n'est pas déjà possible de faire tout cela avec la loi actuelle. Il y a déjà des mises à l'inventaire qui sont effectuées actuellement. Ils sont aussi préoccupés par la réflexion en silo que révèle ce projet de loi. Il y a un contexte d'urgence climatique, qui n'est pas du tout pris en compte dans le projet de loi. Le plan directeur des énergies parle de neutralité carbone en 2050 ; ses 8 principes incluent le fait de diminuer les besoins de chaleur et de froid par une rénovation massive du parc immobilier, quantitative et qualitative. Pour ceci, il faut atteindre un taux de rénovation de 4% par an d'ici à 2050, alors qu'on est aujourd'hui à 1%, et passer d'un IDC moyen de 490 MJ/m<sup>2</sup> à moins de 230 MJ/m<sup>2</sup>. Les enjeux sont gigantesques. Ils ne comprennent pas comment un tel projet de loi peut ne pas mentionner ces éléments. Quoi qu'on en dise, ce projet aura des effets sur le taux de rénovation des bâtiments.

Pour eux, ce projet de loi est ambigu, car il dit que le recensement est dépourvu d'effet juridique contraignant, mais qu'il doit être inscrit au plan directeur communal, qui lui a un effet contraignant. Le commentaire de l'art. 6A, al. 4 dit que le recensement a pour vocation de fournir l'information de base dans le cadre de la prise de mesures de protection individuelles. L'art. 9, al. 1 dit qu'en cas de procédure de mise à l'inventaire, aucun

changement ne peut être apporté dans l'immeuble pendant trois ans. Les conséquences sont très claires : pendant ce délai, il y aura une insécurité juridique totale pour les propriétaires, qui ne savent pas si leur bien va être considéré comme digne d'intérêt et qui ne pourront rien entreprendre dans l'attente de cette information. L'USPI ne comprend pas comment ce projet de loi peut ne pas parler de ces éléments, alors qu'ils travaillent d'arrache-pied pour mettre en œuvre le plan directeur des énergies. En tant que récipiendaires de ces lois, ils disent au politique qu'il y a une incompatibilité dans les faits entre ces deux politiques publiques.

Il évoque la fiche de bonnes pratiques sur l'isolation thermique des bâtiments protégés émise par la CMNS : elle dit que ces deux politiques publiques sont souvent « présentées à tort comme contradictoires à tort ». Quelques lignes plus bas, il est indiqué : « Concernant l'isolation thermique des bâtiments protégés, la CMNS considère que les seuils normatifs sont à relativiser dans le contexte du bâti ancien, car : la performance énergétique effective mesurée est fréquemment meilleure que celle prédite par calcul ; les bâtiments anciens présentent le plus souvent un facteur de forme favorable ; les optimalités entre énergie d'exploitation et énergie grise sont généralement différentes que pour une nouvelle construction ; certains impacts collatéraux sont particulièrement critiques dans le bâti ancien. Par exemple, la pose de vitrages isolants conduit à une baisse de l'apport en lumière naturelle et à l'augmentation des besoins en électricité pour l'éclairage. En conséquence, la CMNS préconise de résoudre les incompatibilités entre exigences d'isolation thermique et protection patrimoniale par des stratégies et des concepts énergétiques sur mesure, dont l'objectif principal est de concilier les exigences plutôt que les alléger, dans une recherche simultanée d'efficacité énergétique et de qualité de l'intervention ».

Il estime que parler d'un côté de sur mesure et de l'autre de rénovation massive est contradictoire. Il évoque l'article de la Tribune de Genève du 1<sup>er</sup> novembre 2021 sur les panneaux solaires interdits pour des raisons patrimoniales. Il y a un arbitrage qui est fait entre la politique patrimoniale et la politique énergétique ; s'il faut faire un arbitrage, c'est qu'il y a une incompatibilité. Par exemple, pour le changement des portes palières, il faut mettre les portes aux normes incendie ; si la porte est ancienne, la politique publique du patrimoine s'oppose. Il y a un groupe de travail qui a été mis en place par les professionnels privés. Cela a commencé il y a deux ans, et il n'y a toujours pas de résultat. Cela prend du temps. Telle est la position de l'USPI, qui n'est pas favorable au projet de loi.

M. Molinari souligne le besoin d'anticipation qu'ils ont lorsqu'ils ont un projet de rénovation. Cela prend du temps et représente des investissements

importants. Ce projet de loi va à contre-courant et va mettre des barrières à chaque rénovation, alors qu'il faut aujourd'hui trouver des compromis applicables sur de gros volumes. Cela ne signifie pas une qualité moindre. Aujourd'hui, la problématique existe déjà, et ce projet de loi semble aller à l'envers du bon sens en ne prenant pas en compte les autres politiques publiques.

Un commissaire (PDC) relève que les travaux d'entretien sont aussi visés et requièrent une demande d'autorisation. Il demande quelle est leur position sur cette problématique.

M. Angelozzi répond que cela est gigantesque. Cela voudrait dire qu'un coup de peinture nécessiterait une demande d'autorisation. Il se demande si l'Etat est prêt à recevoir toutes ces demandes. Ce projet de loi aurait dû être accompagné d'une évaluation des conséquences.

M. Molinari ajoute que l'inventaire est contraignant en pratique et doit se limiter aux biens qui sont à l'inventaire, qui ont vraiment une spécificité. Le risque de ce projet est que tout puisse être à l'inventaire. Dans le cadre légal actuel, des bâtiments faisant partie d'un ensemble sont soumis à autorisation lors de rénovations et sont contrôlés. Il y a déjà des garde-fous qui garantissent que le patrimoine ne soit pas détérioré. L'inventaire amène des contraintes supplémentaires.

Un commissaire (PDC) partage leur vision selon laquelle le recensement a nécessairement des conséquences. Une des conséquences induites par ce recensement massif peut être la mise à l'inventaire, soit un nombre plus important de propriétés mises à l'inventaire. Il est surpris par l'absence totale de respect du droit d'être entendu pour le propriétaire et pour la commune, ainsi que par l'absence de décision. Il peut y avoir à l'issue du recensement une valeur haute attribuée à un bien, sans que le propriétaire ait été entendu et sans qu'il puisse contester.

M. Angelozzi répond qu'ils ont axé leur prise de position sur les questions énergétiques, car c'est un enjeu très actuel qui les occupe en ce moment. Cependant, il y a effectivement d'autres aspects qu'ils auraient pu évoquer devant la commission, comme l'absence de droit d'être entendu et de décision. Il y a une ambiguïté, car le recensement a finalement forcément une portée juridique : le nombre d'années du recensement fige une grande partie du parc et instaure une insécurité juridique.

Une commissaire (MCG) partage l'opinion de M. Angelozzi, en particulier s'agissant de l'aspect thermique et de l'opposition régulière de la CMNS à la pose de panneaux solaires et à d'autres mesures en faveur de la

transition énergétique. Elle demande s'ils ont des exemples concrets illustrant l'attitude de la CMNS à cet égard.

M. Angelozzi répond qu'ils ont une commission technique où ils évoquent ces éléments de blocage. Il peut les interroger à ce propos et faire remonter ces points de blocage.

Un commissaire (PLR) demande combien d'interventions de simple entretien ils font par année, afin qu'ils puissent imaginer le volume que cela pourrait représenter avec l'application de la nouvelle teneur prévue de la loi, et évaluer si c'est à la portée de l'Etat.

M. Angelozzi répond qu'ils pourraient essayer de faire une estimation chiffrée. Le projet de loi viserait les bâtiments à l'inventaire. Il n'y a pas de changement de locataire sans entretien.

M. Molinari ajoute qu'il y a environ 10 à 20 interventions d'entretien par immeuble par année. Il faut multiplier cela par 50 000 et on obtient le nombre de demandes total. Une rénovation de bâtiment représente beaucoup de mandataires, beaucoup d'énergie, beaucoup de temps. Il y a des objectifs ambitieux en matière énergétique. Ils essaient déjà de concilier les différents intérêts, et ce projet leur donne l'impression de repartir de zéro et de tout figer. A leur sens, il y a des ressources qui doivent être mises sur des biens d'inventaire, des bâtiments vraiment uniques à Genève, mais si l'on étend cela, on va diluer l'effort de tout le monde et perdre des ressources.

Un commissaire (Ve) a les mêmes inquiétudes qu'eux quant à l'articulation avec la politique énergétique, mais il lui semble que ce projet de loi vise simplement à intégrer dans la loi un processus de pratique administrative. Il n'a pas l'impression que l'intention soit de faire de la protection massive. Outre cette problématique et la question du droit d'être entendu, il demande ce qui ne leur convient pas dans ce projet de loi.

M. Angelozzi répond que, si l'on fait abstraction de ces problématiques, ils n'ont rien à dire sur ce projet de loi. Ils sont récipiendaires des différentes politiques publiques et des lois qu'ils doivent appliquer. En tant que professionnels, ils se doivent de dire lorsque des politiques publiques sont contradictoires. C'est le cas ici ; non sur le plan idéologique, mais sur le terrain.

Le président remercie les auditionnés et les libère.

### *Discussion interne*

Un commissaire (S) propose deux auditions complémentaires : vu les inquiétudes, notamment de Domus Antiqua Helvetica, quant à la protection des données, il serait intéressant d'entendre le préposé à la protection des données. Vu les remarques sur les enjeux énergétiques, le point de vue de l'OCEN sur ce projet de loi pourrait être intéressant.

Un commissaire (PLR) propose de voter. Le PLR va s'opposer à ce projet de loi. Plutôt que de multiplier les auditions, il propose de sonder les groupes et d'arrêter le traitement maintenant si une majorité s'oppose au projet.

Le président répond que l'audition de Patrimoine suisse est encore à venir : il serait peu élégant de voter sans les avoir entendus.

Un commissaire (Ve) propose d'entendre à nouveau le département à l'issue des auditions. Les sons de cloche ne sont pas très favorables et il serait intéressant d'entendre comme il se positionne vis-à-vis de cela, également dans l'optique de voir s'il y a des propositions d'amendements.

Un commissaire (UDC) estime que si Patrimoine suisse est déjà convoqué, autant les entendre. Cependant, l'UDC a largement de quoi se forger une opinion sur ce projet de loi. Il est prêt à voter.

Un commissaire (S) serait défavorable au fait de ne pas entendre Patrimoine suisse après avoir entendu trois entités opposées au projet de loi. Suite à cette audition, il serait intéressant d'entendre au moins l'OCEN, car les oppositions au projet s'appuient sur une lecture d'absence de prise en compte des enjeux climatiques. Ne pas entendre l'OCEN serait regrettable en termes d'éthique et de bonne foi politique. Enfin, il lui semble que l'OPS devait remettre des éléments chiffrés demandés par un commissaire (PLR). Cela lui paraît être une raison supplémentaire de ne pas clore le traitement de cet objet maintenant.

Un commissaire (PLR) rappelle qu'il a demandé depuis deux ans un tableau au département, indiquant qui arbitre à chaque demande d'autorisation de construire, ce que ça coûte en termes d'argent et d'énergie, etc. En particulier, il aimerait connaître les cas où des projets énergétiques ont été refusés pour des raisons patrimoniales. Personne n'y a jamais donné suite. Le problème est connu et n'est manifestement pas traité par le département. Tant qu'il n'y a pas de tableau donnant ces éléments, il n'a pas besoin de les écouter sur ce projet de loi.

Une commissaire (MCG) estime que l'OAC doit pouvoir leur fournir le document demandé par le commissaire (PLR). Elle souhaiterait connaître les lieux et les adresses, ce qui a été permis et ce qui a été refusé. C'est une

question très importante. Sans cela, ils ne peuvent pas se prononcer sur la loi et n'entreront pas en matière.

Un commissaire (EAG) relève que tout le monde est très lent sur la transition énergétique car cela représente de gros investissements, mais que la transition énergétique est brandie ici pour torpiller ce projet de loi. Il estime que ce projet de loi n'est qu'une mise en conformité. Il est assez d'accord avec l'amendement de l'ACG. Il pense qu'il faut continuer à travailler sur ce projet, d'autant plus qu'il est possible de trouver des solutions en accord avec la CMNS, comme aux Minoteries et à la Cité-de-la-Corderie. Le projet de loi vise à inscrire dans la loi une pratique administrative : lui-même est pour l'inscrire dans la loi, car celle-ci est l'expression de la collectivité et du Grand Conseil qui la représente.

Le commissaire (S) indique qu'il faisait référence à la demande sur le nombre de bâtiments classés à l'inventaire y compris dans les zones protégées.

Un commissaire (Ve) pense que cette discussion fait un amalgame entre un processus légal et la déduction que cela aurait un impact énorme sur la rénovation énergétique. Il ne pense pas qu'on puisse faire une telle déduction. Il est beaucoup question de la CMNS, mais il ne lui semble pas que ce projet de loi ait beaucoup de conséquences sur le comportement de la CMNS. Il estime que l'on dérive du sujet. Par ailleurs, la demande du commissaire (PLR) lui semble nécessiter un immense travail d'archiviste.

La commissaire (MCG) observe que ce qui a un réel impact sur les économies d'énergie est l'isolation. C'est précisément sur l'isolation que la CMNS peut être amenée à se prononcer. Ainsi, à son avis, il serait bon d'insister sur l'aspect énergétique, soit en entendant l'OCEN, soit en lui demandant le travail évoqué par le commissaire (PLR).

Le commissaire (PLR) estime que quand M. Girard dit que l'impact est « insignifiant », avant de se corriger, cela dit toute l'attitude de la CMNS vis-à-vis de l'énergie. La seule façon de traiter ce problème de façon neutre est d'avoir les chiffres. Cela demande certes du travail. Tant qu'il n'aura pas ces chiffres, il ne changera pas d'avis là-dessus et il refusera. Il n'aime pas que la fonction publique arbitre à leur place.

Le président revient sur les deux demandes d'audition.

Le président met aux voix la demande d'audition du préposé à la protection des données :

Oui : 7 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 1 MCG)  
Non : 8 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 1 MCG)  
Abstentions : –

**La demande d'audition est refusée.**

Le président met aux voix la demande d'audition de l'OCEN :

Oui : 7 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 1 MCG)  
Non : 8 (2 PDC, 4 PLR, 1 UDC, 1 MCG)  
Abstentions : –

**La demande d'audition est refusée.**

Une commissaire (MCG) souhaiterait que la commission écrive à l'OAC pour avoir les informations citées tout à l'heure.

Le président demande s'il y a des oppositions.

Il n'y a pas d'oppositions.

Une commissaire (Ve) trouve regrettable que la commission refuse d'entendre des voix différentes. Elle espère que l'OPS aura à nouveau la possibilité de s'exprimer avant le vote.

Un commissaire (PLR) entend volontiers M. Girard une fois qu'il aura répondu à sa question d'il y a deux ans : combien de demandes d'autorisation a-t-il préavisées défavorablement qui sont donc restées sans suite ?

M. Girard présentera volontiers un certain nombre de chiffres à la commission la semaine prochaine concernant les bâtiments classés. Il regrette que la commission refuse d'entendre l'OCEN, qui aurait pu apporter un certain nombre de réponses. Il pense aussi qu'il faut attendre la réponse de l'OAC au courrier que la commission va lui adresser. Il rappelle que ce projet de loi concerne le recensement architectural et n'a aucun impact sur l'énergie.

Un commissaire (EAG) souhaite s'assurer que l'OPS sera à nouveau entendu par la commission.

Le président le confirme.

## Séance du 15 décembre 2021

### *Audition de M<sup>me</sup> Pauline Nerfin, coprésidente et historienne de l'architecture, et M. Alain Maunoir, vice-président et avocat de Patrimoine suisse*

M<sup>me</sup> Nerfin déclare que l'association Patrimoine suisse Genève a pris connaissance de ce projet de modification de la LPMNS qui, à ce jour, n'apporte pas de commentaires de sa part. Elle soutient ce PL et n'a pas identifié de problème majeur. Dans le temps qui lui était imparti, elle n'a pas pu analyser chaque article et changement en détail mais, dans l'ensemble, cela lui paraît être une bonne chose. Cette loi n'a pas été révisée depuis longtemps et les modifications apportées lui paraissent mineures. Un travail de recherche important est fait sur le recensement architectural du canton par des historiens de l'art et des architectes, mais il y a peu de diffusion et de sensibilisation de la population générale et c'est un des soucis propres à son association. Il y a deux ans, il y a eu un audit de la Cour des comptes sur la façon dont était géré le patrimoine par l'Etat de Genève et une de ses recommandations était de mieux informer la population mais aussi les propriétaires de tous ces immeubles recensés et de mieux communiquer avec eux. Elle se rend compte au quotidien que la meilleure mesure de sauvegarde est la sensibilisation de la population. Un point très positif de ce changement de la loi c'est qu'il est écrit que la sensibilisation et la promotion des résultats de recherche doivent être diffusées largement. C'est une façon d'éduquer l'ensemble de la population et elle pense que c'est une très bonne chose.

M. Maunoir ajoute que le point central de ce PL est celui d'apporter un ancrage légal de l'instrument du recensement architectural dans la loi. Il existe déjà depuis de nombreuses années, il est en cours et il est régulièrement réexaminé. Dans l'état actuel des choses, on ne retrouve pas dans la loi cette étape intermédiaire entre l'absence totale d'information au sujet du patrimoine bâti à préserver et les mesures de protection légales qui sont prévues par la mise à l'inventaire et le classement. Cela fait partie de la démarche pour une meilleure diffusion de l'information relative à l'intérêt que représentent certains bâtiments et sites historiques. En examinant ce PL, il a constaté que récemment le GC vaudois a adopté une nouvelle loi cantonale en reprenant les mêmes grands principes que ceux qui se trouveraient dans la loi genevoise. L'inventaire, selon la nouvelle loi vaudoise, aura lui aussi directement des effets légaux de protection sur les bâtiments concernés et les Vaudois ont aussi prévu une étape intermédiaire de recensement du même type que ce qui est prévu avec ce PL. Il confirme que son association est favorable à ce projet de modification de la loi.

M. Maunoir informe qu'il a quelques commentaires à faire sur le texte du PL lui-même. L'art. 6A, al. 5 du PL prévoit que « les modalités de prise en compte du recensement dans la stratégie territoriale de protection des bâtiments recensés sont régies par la fiche de pratique administrative de l'office du patrimoine et des sites pour le suivi des autorisations de construire des immeubles d'intérêt, protégés et recensés ». Il s'est demandé s'il était adéquat de faire figurer cette disposition-là dans la loi formelle et s'il ne faut pas plutôt mettre en place une pratique administrative qui resterait à un rang réglementaire. Il est délicat de faire directement mention de cette pratique administrative qui, pour le moment, convient mais qui peut changer en fonction des futurs chefs du département ou directeurs du service en question. A l'art. 6A, al. 7, il se demande s'il est nécessaire ou adéquat de mentionner les différentes notations qui sont possibles en lien avec le recensement architectural. Ce type de notation peut varier au fil des années. La loi vaudoise qui a été adoptée récemment par le GC vaudois ne va pas autant dans le détail et les détails seront sûrement réglés au niveau du règlement.

Une commissaire (Ve) comprend que les auditionnés retiennent l'aspect de sensibilisation repris dans l'art. 1, lettre e. Elle demande si d'autres articles semblent importants à mettre en avant par rapport à la législation actuelle. Autrement dit, elle demande s'ils regrettent d'autres articles qui ne figureraient pas dans ce PL.

M<sup>me</sup> Nerfin souligne l'aspect de la sensibilisation et de la communication. Le fait d'inscrire dans la loi ce recensement qui est un outil ancien, c'est lui donner une place plus prépondérante, même si ça ne va pas changer la valeur de la notation qui n'est pas légale ; ce n'est pas contraignant, mais ça peut participer à mieux encadrer la diffusion des résultats de façon à toucher tout un chacun et notamment les propriétaires de ce patrimoine. Il y a aussi l'intégration de l'Inventaire fédéral ISOS dans ce PL. Il existe mais on en parle très peu à Genève. En Suisse alémanique, l'Inventaire ISOS a presque une force de loi. Intégrer l'ISOS dans la loi genevoise, c'est aussi lui donner une plus grande portée. En amont de tout développement du canton, on aura le réflexe de voir ce que disent les inventaires genevois et fédéral et, à partir de ces données, ça permettra de mieux poser les cartes pour un développement futur. Mentionner cet ISOS paraît être une bonne chose.

Un commissaire (Ve) revient sur les propos de M. Maunoir concernant l'al. 7 et le fait que ce n'est pas essentiel de mentionner les valeurs. Il a entendu d'autres points de vue disant qu'il est important que ces valeurs puissent apparaître dans la loi parce que ça fait partie de la transparence de cette communication. Il demande ce qu'en pense M. Maunoir.

M. Maunoir répond que le fait qu'une notation soit attribuée à chaque objet recensé est logique et il faut le communiquer aux propriétaires concernés. Il se posait la question de l'utilité d'une liste avec cinq qualificatifs mentionnés par la loi. Il rappelle que les Vaudois ont trouvé une formule disant qu'une note est attribuée à chaque objet recensé. Il estime que cette formulation suffit.

M<sup>me</sup> Nerfin ajoute qu'il y a quatre valeurs différentes et une valeur « non évaluée ». Il y a huit ou neuf ans, il y avait sept notes différentes et plus de détail. Il y avait huit cases dont une case « hors classe ». On a simplifié aujourd'hui mais peut-être que dans dix ans, on va revenir à un système avec plus de descriptions dans ces valeurs. Elle ne sait pas ce qui se fera dans dix ans. Il faut évidemment que des notes soient données, mais il n'est pas forcément nécessaire d'entrer dans le détail des notes dans la loi.

Un commissaire (Ve) a aussi constaté que le canton de Vaud était dans une réforme récente de la loi. Il demande si les auditionnés ont eu des échos sur l'adoption de cette loi sous l'angle politique dans le canton vaudois.

M. Maunoir répond par la négative. Il sait que ce PL s'est inscrit dans une réflexion sur les répartitions de compétences et d'adoption de deux ou trois nouvelles lois dans le champ d'application qui concernait l'équivalent de la LPMNS dans le canton de Vaud. Cette loi s'occupe de protection du patrimoine bâti, d'archéologie et de protection de la nature. Les Vaudois ont divisé chacun de ces champs pour en faire une loi particulière. On se retrouve donc avec une loi qui s'appelle la loi sur la protection du patrimoine culturel et immobilier adoptée le 30 novembre 2021 par le GC vaudois. Il y aura par la suite une loi cantonale vaudoise qui portera uniquement sur la protection des sites naturels et une troisième qui portera sur les dispositions particulières sur les sites archéologiques. Il y a une vaste consultation menée depuis l'été 2020 dans le canton de Vaud qui a impliqué une série de milieux intéressés. Cela n'a pas porté uniquement sur la question d'introduire l'idée du recensement, mais cela a apporté des bouleversements dans le dispositif légal vaudois pour se rapprocher du système que l'on connaît à Genève sur la mise à l'inventaire.

Un commissaire (UDC) aimerait un avis sur la collaboration avec les communes et l'influence qu'elles ont. Beaucoup de gens pensent que, pour cette tâche, il y a trop d'influence d'organes qui ne sont pas autant démocratiques que les communes et que celles-ci devraient avoir beaucoup plus à dire dans ce genre de domaine, surtout s'il est question de classer divers bâtiments sur leur territoire. Il demande ce qu'en pensent les auditionnés.

M<sup>me</sup> Nerfin répond que Genève est un des seuls cantons en Suisse où les autorisations de construire sont délivrées par l'autorité cantonale. Dans tous les autres cantons, l'autorité communale délivre les autorisations. Elle entend beaucoup certaines communes à Genève se plaindre qu'elles ne sont pas assez écoutées et que leurs demandes ne sont pas assez entendues sur ce qu'il se passe sur leur territoire. Il y a parfois des petits immeubles qui arrivent dans certaines communes villageoises qui ne sont pas dans le style rural. Les communes font un préavis négatif et, souvent, l'Etat peut ne pas en tenir compte. A juste titre, certaines communes ne se sentent pas écoutées, mais elle croit que c'est en train de changer. Beaucoup de communes revoient leur plan directeur communal et font part de leurs désirs qui sont de plus en plus pris en compte. Il y a beaucoup de qualités grâce à ce système cantonal. Elle a des retours de Patrimoine suisse Valais où le pouvoir était cantonal et il est repassé aux communes ; les gens disent que depuis que c'est arrivé, il y a beaucoup de problèmes et ils ont perdu beaucoup de leur patrimoine.

M. Maunoir rappelle que le recensement architectural à ce stade n'implique pas de contraintes légales pour les propriétaires. Il faut néanmoins qu'il soit fait par des gens qui s'y connaissent en patrimoine architectural et ça doit par conséquent être fait par des spécialistes sans que les autorités communales puissent intervenir.

Une commissaire (Ve) sait qu'il y a une grande crainte d'une inertie temporelle par rapport à des travaux et que toute volonté d'entretenir son bien soit péjorée avec cette loi. Elle demande si les auditionnés ont des commentaires à formuler par rapport à cette crainte ou s'ils ont des retours des privés par rapport à ces préoccupations.

M<sup>me</sup> Nerfin pense que ces craintes sont infondées, car ça ne changera rien à la situation actuelle. Si une maison est inscrite à l'inventaire ou classée, il faut respecter des règles pour effectuer des travaux, et le fait que la maison soit recensée ne va rien changer tant qu'il n'y a pas de mesures de protection prononcées. Si le bien est considéré comme exceptionnel, il est déjà protégé, donc ça ne va rien changer. S'il est exceptionnel et qu'il n'a pas de mesure de protection, l'Etat va être alerté et va lancer une mesure de protection. Si la maison est estimée intéressante, ça ne va rien changer si des petits travaux sont effectués, mais le jour où une personne veut démolir sa maison, le service du patrimoine et des sites et la commission des monuments et des sites vont devoir statuer ; c'est tout ce que ça va changer, et pas pour les travaux d'entretien.

M. Maunoir ajoute qu'il n'a pas l'impression que ce PL va changer quoi que ce soit pour les propriétaires. Les mesures de protection existent déjà et elles ne sont pas remises en cause par le PL. L'instrument du recensement a

aussi un intérêt pour les propriétaires directement concernés. Il peut arriver qu'un propriétaire ne soit pas suffisamment informé de l'intérêt patrimonial de son bâtiment et il peut arriver qu'il engage un projet et des frais, alors que s'il avait été conscient de la valeur patrimoniale et de la notation attribuée à son bâtiment dans le cadre du recensement, il se serait épargné des dépenses d'argent et de temps parfois importantes. C'est dans l'intérêt des propriétaires concernés que ce recensement se fasse de manière respectueuse du principe de l'égalité de traitement et afin que le propriétaire ne se retrouve pas bloqué. L'information diffusée auprès des propriétaires est un élément important pour une bonne défense de leurs intérêts.

*Audition de M. Pierre Alain Girard, directeur général de l'OPS, DT, M. Matthieu De La Corbière, historien des monuments et directeur du service de l'inventaire des monuments d'art et d'histoire, et M<sup>me</sup> Alexandra Bregnard-Benoit, juriste – OPS*

M. Girard présente un tableau du nombre de bâtiments protégés. Une mesure de protection peut parfois porter sur plusieurs bâtiments. Il se concentre sur les bâtiments cadastrés. Il y a 434 bâtiments classés, soit 0,5% du parc immobilier. 1089 bâtiments sont inscrits à l'inventaire, soit 1,3%, et des bâtiments sont inclus dans l'art. 89 de la loi sur les constructions et installations diverses ; ce sont des bâtiments du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> construits suite à la démolition des fortifications liées à la Vieille-Ville ; cela concerne plus de 2000 bâtiments. Il y a un chiffre similaire qui correspond à des bâtiments qui se trouvent dans d'autres zones protégées de la LCI. On y trouve les bâtiments de la Vieille-Ville ainsi que des bâtiments qui sont maintenus dans des plans de sites. Cela représente 7% du parc immobilier. Enfin, les 21,7% correspondent à des bâtiments en zones protégées. Ensuite, il est indiqué le nombre de bâtiments qui ne sont ni protégés ni en zone protégée. Il ne figure dans ce tableau aucun bâtiment recensé, puisque les bâtiments recensés ne sont pas répertoriés, ne bénéficiant d'aucune protection légale. Il cède la parole à M. De La Corbière qui va faire un point d'étape sur le recensement architectural en cours dans le canton.

M. De La Corbière explique que depuis 2014, 33 749 bâtiments ont été recensés dans 30 communes. Il reste un peu moins de 27% de l'objectif final à atteindre. Il rappelle qu'il vise 46 000 bâtiments. A titre comparatif, le canton de Vaud a recensé 80 000 bâtiments à ce jour. 25 communes ont été examinées par la commission de suivi du recensement, 18 communes ont été mises en ligne sur le SITG. Ces 25 communes représentent 26 937 bâtiments dont 6244 représentent un intérêt patrimonial et 1,6% de bâtiments sont jugés exceptionnels. Plus de 72% des bâtiments représentent une faible valeur

patrimoniale. Il a rencontré à ce jour 26 communes, soit 76 réunions organisées principalement avec les conseils administratifs. 8 communes ont demandé des révisions, soit pour une question d'appréciation historique, dans le cadre de projets de transformation ou de démolition. 16 communes ont demandé des actions de valorisation auprès de la population sous forme d'articles dans des journaux communaux. Enfin, il a contacté 35 366 propriétaires par courrier personnel les informant des opérations et leur demandant des autorisations de visite. Il a reçu entre 100 et 200 sollicitations, c'est-à-dire des demandes d'information, des refus de visite ou des demandes de discussion. Il cède la parole à M<sup>me</sup> Bregnard-Benoit pour un élément de comparaison.

M<sup>me</sup> Bregnard-Benoit indique qu'elle va présenter les éléments caractéristiques du recensement et de l'inscription à l'inventaire en mettant les éléments distinctifs en regard. Elle s'est rendu compte au fil des auditions qu'il pouvait y avoir une confusion entre ces deux instruments. Le recensement est un outil de travail qui permet la connaissance, l'évaluation du patrimoine bâti et l'orientation des projets d'aménagement et de la stratégie territoriale. C'est un outil qui informe et qui n'a pas d'effet contraignant. Il n'oblige pas l'autorité à prendre des mesures de protection. Il est établi selon une méthodologie qui comprend les sollicitations aux propriétaires et aux communes et il intègre une évaluation faite par une commission scientifique de suivi. Un bâtiment recensé n'est pas un bâtiment protégé mais documenté, connu et qui va pouvoir évoluer en connaissance de cause. Le fait d'ancrer le recensement architectural dans la loi, le fait de rendre visible cet instrument qui existe et est utilisé depuis 40 ans ne va pas lui conférer un autre statut. En revanche, l'inscrire dans la loi peut permettre de répondre à des objectifs de clarté et de cohérence des missions de l'Etat et de prévisibilité.

En ce qui concerne l'inscription à l'inventaire, c'est une mesure dont l'objectif est la protection. C'est un acte qui génère des droits et des obligations. Il est doté d'un caractère contraignant dont les effets sont indiqués à l'art. 9 LPMNS. Du fait du caractère contraignant, la procédure de mise sous protection doit respecter les garanties procédurales prévues par la loi. Ce sont les droits formels liés à la procédure de décision, dont le droit fondamental d'être entendu, la possibilité de recourir et les autres droits et devoirs des parties. Le bâtiment inscrit à l'inventaire est formellement protégé au contraire du bâtiment seulement recensé. S'agissant des propositions de modification qui sont faites aux art. 7 et 9 du PL, elle estime que la formulation actuelle de l'art. 7, al. 1 est peu claire et donne l'impression qu'on est face à un outil d'identification qui pourrait se

confondre avec le recensement. Cette formulation ne laisse pas le choix à l'autorité de protéger. A la lecture de cet alinéa, le département doit protéger le bâtiment à partir du moment où il est considéré comme digne d'intérêt. La nouvelle teneur de l'art. 7, al. 1 est en conformité avec la portée légale de l'inscription à l'inventaire qui est une mesure de protection qui doit être prise par un arrêté du département. Cette teneur s'aligne sur la pratique actuelle de l'office du patrimoine et des sites selon laquelle les patrimoines recensés en valeur intéressante ne sont pas nécessairement et systématiquement protégés. Sur les travaux d'entretien visés dans le nouvel art. 9, les deux premiers alinéas proposés portent sur des bâtiments qui sont en cours d'inscription à l'inventaire. En effet l'instruction de la mise en inventaire peut prendre un certain temps. L'objectif est d'accompagner les travaux d'entretien et d'éviter la disparition d'éléments dignes de protection par des travaux d'entretien qui interviendraient en cours de mise sous protection. Les travaux d'entretien courant demeurent non soumis à autorisation sauf si une loi spéciale le prévoit. Ce n'est pas le but du PL que de soumettre tous les travaux d'entretien à autorisation.

Un commissaire (S) demande si les auditionnés peuvent transmettre les éléments présentés. Il comprend que la tension qui a accompagné l'étude de ce PL jusqu'à aujourd'hui entre enjeux environnementaux et urgence climatique d'une part et protection du patrimoine d'autre part n'est pas couverte par le PL. Il comprend qu'il s'agit d'une approche formelle consistant à inscrire dans la loi une pratique administrative au motif d'un souci de transparence.

M. Girard confirme l'interprétation de son préopinant. Depuis 2015, des recensements ont eu lieu dans plus de 25 communes sans qu'il n'y ait eu d'incidence. Ce PL ne fait qu'ancrer une pratique dans la loi qui n'a aucune conséquence sur la transition climatique ni sur les panneaux solaires.

Un commissaire (Ve) s'adresse à M. Girard. Il demande quelle est sa perception de l'ampleur du processus de consultation, puisque certains ont le sentiment de ne pas avoir été consultés.

M. Girard répond que le canton de Genève a la chance d'avoir une commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) qui est composée de la plupart des entités concernées par le patrimoine et qui a aussi un représentant par parti. Il y a 20 membres et trois suppléants parmi lesquels il y a des représentants l'ACG. Ce PL a été travaillé et validé par la CMNS à l'unanimité et, dans la mesure où on ne fait que clarifier une pratique existante et qu'on ne rencontre pas d'opposition lors de la présentation des recensements aux communes, il a été considéré que la consultation au travers de la CMNS était suffisante à part des consultations internes à l'Etat. En

2021, la CMNS a rendu plus de 700 préavis dont l'écrasante majorité ne fait pas l'objet d'un débat. Cette commission est composée de toutes les parties prenantes en matière de patrimoine.

Un commissaire (Ve) demande si la CMNS a adopté ce PL à l'unanimité.

M. Girard répond qu'elle n'a pas rendu de préavis formel. Il informe que ce PL a été adopté à l'unanimité de la commission.

Une commissaire (Ve) revient sur la demande des communes d'être entendues au préalable avant qu'il ne soit décidé de mettre les résultats du recensement sur internet. Elle demande si les auditionnés auraient une amélioration à apporter sur ce PL pour tenir compte de cette demande des communes d'être entendues avant que les résultats ne sortent.

M. Girard répond que, quand les communes ont demandé des précisions ou lorsqu'elles ont apporté des précisions, ça a eu un impact. Dans les faits, cette consultation s'est faite, mais elle ne figure pas dans le texte de ce PL car il faudrait déterminer sous quelle forme et quelle est sa conséquence, et cela paraissait trop contraignant car ils ont déjà recensé plus de la moitié des communes. Cela questionnerait la mise en ligne des données de toutes les communes déjà recensées. Le département ne souhaite pas apporter un complément au PL du Conseil d'Etat, mais si c'était repris par l'un ou l'autre des députés, il ne s'opposerait pas à un amendement qui prévoirait la consultation des communes.

Le président demande si les commissaires sont prêts à voter ce PL ou s'ils souhaitent d'autres auditions.

### ***Vote***

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12986 :

Oui : 6 (1 EAG, 2 Ve, 3 S)

Non : 9 (4 PLR, 1 UDC, 2 PDC, 2 MCG)

Abstentions : -

***L'entrée en matière du PL 12986 est refusée.***

*Catégorie de débat préavisée : II (30 minutes)*

Un commissaire (Ve) trouve qu'il est dommage que le président n'ait pas demandé aux groupes de prendre position.

Le président invite les députés à prendre position sur le PL bien qu'il ait déjà été voté.

Un commissaire (UDC) déclare que sur le fond, bien qu'il soit attaché à la sauvegarde du patrimoine, l'UDC ne voit pas l'utilité d'un tel PL qui ne ferait qu'alourdir la machine administrative. Il estime que la pratique actuelle est suffisante. Ça ne va pas empêcher la destruction des domaines tels que la Chevillarde et il n'est nullement persuadé que ce PL y aurait changé quelque chose. L'UDC estime qu'il y a un élément sous-jacent à ce PL qui n'a pas été explicité qui fait qu'il pense que le département n'a pas exposé de motifs assez pertinents en faveur de ce PL. Il estime que le département a tourné autour du pot sans vouloir vraiment dire le vrai but de ce PL.

Un commissaire (PDC) déclare que son groupe déplore que le département n'ait pas procédé à une consultation préalable. Par exemple, la Chambre genevoise immobilière n'a pas été entendue. La semaine dernière, M. Philipe Angelozzi qui représente les régies immobilières a aussi déploré de n'avoir pas été consulté. Il n'est pas étonnant que l'on s'aperçoive que ce PL porte préjudice au droit de la propriété et qu'il crée une bureaucratie extrêmement importante. Il a de la peine à saisir l'utilité de ce PL. Il ne voit pas sa finalité. Il pense qu'il faut continuer avec la pratique existante. Lors de l'audition de Domus Antiqua Helvetica, il a été dit que ce PL a de nombreux points à corriger et requiert un travail de commission important et il n'a pas envie de se livrer à ce travail sans qu'il en connaisse la finalité. Il invite le département à mieux consulter à l'avenir et à faire un projet qui fasse l'objet d'un compromis. Pour toutes ces raisons, le PDC s'est opposé à l'entrée en matière.

Un commissaire (PLR) rappelle qu'il s'est déjà exprimé sur cette question et, pour le groupe PLR, il est satisfait d'en rester là.

Une commissaire (MCG) déclare qu'elle a été frappée par le fait que plusieurs des auditionnés ont déclaré que le PL était superfétatoire et que ça fonctionnait déjà comme cela. Elle a été choquée par les dispositions qui interdisaient aux propriétaires de biens de refuser la visite à domicile qu'on leur impose, ce qui lui semble intrusif. Pour le MCG, elle est satisfaite que la commission ne soit pas entrée en matière sur ce PL.

Un commissaire (S) déclare que le PS soutient le principe de l'entrée en matière sur ce PL, car il ne s'agit qu'humblement d'introduire dans la loi une pratique administrative connue et reconnue. Le PL passe à côté des tensions fortes en termes de politiques publiques entre la protection de l'environnement et la protection du patrimoine. Il plaide pour l'entrée en matière avec conviction. Le PS serait ravi que des questions plus larges sur les tensions et mécanismes de résolution entre le patrimoine et l'environnement puissent réunir les députés lors de prochains travaux.

Un commissaire (Ve) déclare qu'il est surpris que la commission ait voté aussi vite l'entrée en matière sans prise de position, car il aurait proposé une autre audition.

Le président rappelle que la commission était déjà prête à voter la dernière fois.

Un commissaire (Ve) observe que le canton de Vaud a voté un PL qui fait exactement la même chose, c'est-à-dire qu'il ancre dans la loi le principe du processus d'inventaire. Il aurait voulu pouvoir étudier des amendements et arriver à un consensus. Il aurait voulu demander au département s'il y aurait eu une possibilité de retravailler ce PL ou de refaire une consultation.

Une commissaire (Ve) regrette le vote de ce PL sans aucune discussion, d'autant plus que ce PL est composé de cinq parties qui ne devaient pas poser de problème au sein de cette commission, notamment sur la communication comme cela a été souligné par M<sup>e</sup> Maunoir de Patrimoine suisse. Régulariser la situation de Genève par rapport à l'ISOS n'aurait pas rencontré d'opposition. Il y aurait eu peut-être des amendements à faire sur l'inventaire ou les travaux d'entretien. Elle regrette que la commission n'ait pas accepté l'entrée en matière.

Un commissaire (EAG) informe qu'il remplace un collègue de son groupe. Il était convaincu que ce PL allait dans la bonne direction et ne bouleversait pas le fonctionnement actuel. Il a le sentiment que le vote unanime de la droite contre ce PL est la manifestation d'une mauvaise humeur contre la majorité du Conseil d'Etat plutôt que la manifestation d'arguments contre le PL. Il trouve que leur argumentation est vide et il pense qu'on perd son temps. Il se réserve la possibilité d'un rapport de minorité pour EAG.

## **Projet de loi (12986-A)**

**modifiant la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) (L 4 05)** (*Recensement du patrimoine architectural et des sites*)

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

### **Art. 1      Modifications**

La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976 (LPMNS – L 4 05), est modifiée comme suit :

#### **Art. 1, lettre e (nouvelle, les lettres e et f anciennes devenant les lettres f et g)**

La présente loi a pour but :

- e) d'encourager la recherche scientifique relative à la connaissance et à la protection des monuments, de la nature et des sites et de promouvoir la diffusion et la valorisation de ses résultats;

#### **Art. 6      Droit de visite et coopération des propriétaires (nouvelle teneur avec modification de la note)**

<sup>1</sup> Les personnes représentant l'autorité compétente peuvent visiter et examiner tout immeuble visé à l'article 4, et y exécuter des relevés photographiques, moyennant un avertissement préalable donné en temps utile.

<sup>2</sup> La personne propriétaire d'un immeuble visé à l'article 4 est tenue de collaborer avec l'autorité compétente. Elle offre son concours en produisant la documentation nécessaire à la connaissance de l'immeuble et en donnant l'accès au bien concerné.

## **Section 1A            Recensement (nouvelle) du chapitre II**

### **Art. 6A      Recensements du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève (nouveau)**

#### ***Principe***

<sup>1</sup> Le département compétent établit un recensement du patrimoine architectural et des sites du canton de Genève.

#### ***Buts***

<sup>2</sup> Le recensement est destiné à connaître et à évaluer les immeubles et les sites sis sur le territoire cantonal et à en identifier les objets dignes d'intérêt. Il fournit une information préalable et n'a pas de valeur de protection légale.

<sup>3</sup> Il est inscrit dans les planifications directrices cantonale et communales et entre dans la pesée des intérêts en présence à effectuer lors de l'élaboration des plans d'affectation du sol, en application de l'article 3 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000.

<sup>4</sup> Il fournit une information lors de la détermination des mesures de protection instituées par la présente loi.

<sup>5</sup> Les modalités de prise en compte du recensement dans la stratégie territoriale de protection des bâtiments recensés sont régies par la fiche de pratique administrative de l'office du patrimoine et des sites pour le suivi des autorisations de construire des immeubles d'intérêt, protégés et recensés.

#### ***Procédure***

<sup>6</sup> Le département compétent procède à la visite, à l'examen et à la documentation des objets et de leur environnement.

#### ***Valeurs***

<sup>7</sup> A chaque immeuble recensé, le département compétent, sur avis des spécialistes, attribue l'une des valeurs ou catégories suivantes :

- a) exceptionnel;
- b) intéressant;
- c) intérêt secondaire;
- d) sans intérêt;
- e) non évalué.

<sup>8</sup> Les critères déterminants pour l'évaluation des immeubles recensés sont, notamment, les qualités architecturales, la valeur historique, l'état de conservation de la substance architecturale, l'appartenance à un ensemble ou à un site, le contexte paysager et l'ancienneté.

### *Mise à jour*

<sup>9</sup> Le recensement est régulièrement mis à jour et peut faire l'objet de réévaluations et de compléments.

### *Publicité*

<sup>10</sup> Le recensement est rendu public sur le système d'information du territoire à Genève (SITG).

## **Art. 6B Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) (nouveau)**

<sup>1</sup> L'avis du canton, requis conformément à l'article 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, du 1<sup>er</sup> juillet 1966, est donné après consultation des communes, de la commission des monuments, de la nature et des sites et des associations d'importance cantonale concernées.

<sup>2</sup> L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse est pris en compte dans la planification, au sens de l'article 11 de l'ordonnance fédérale concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, du 13 novembre 2019.

## **Section 2 Inscription à l'inventaire (nouvelle teneur) du chapitre II**

### **Art. 7, al. 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Pour assurer la protection d'un immeuble digne d'être protégé au sens de l'article 4, le département compétent peut procéder à son inscription à l'inventaire par voie d'arrêté, assorti, au besoin, d'un plan approprié. Si une demande d'inscription à l'inventaire est faite sous forme d'une requête motivée par la commune du lieu de situation de l'immeuble en cause ou par une association au sens de l'article 63, le département compétent est tenu de statuer. Sa décision est motivée.

### **Art. 9 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> A compter du dépôt de la demande de mise à l'inventaire et jusqu'à l'issue définitive de la procédure liée à celle-ci, y compris en cas de recours, mais au maximum pendant un délai de 3 ans, la personne propriétaire ne peut apporter aucun changement à l'état primitif ou à la destination de l'immeuble sans l'autorisation de l'autorité compétente. Le recours dirigé contre la décision d'irrecevabilité prononcée en application de l'article 7, alinéa 2, ne produit pas cet effet. Le délai de 3 ans est interrompu en cas de recours de la personne propriétaire.

<sup>2</sup> De simples travaux ordinaires d'entretien sont assimilés à une modification de l'immeuble.

<sup>3</sup> Les immeubles inscrits à l'inventaire doivent être maintenus et leurs éléments dignes d'intérêt préservés. Les articles 90, alinéa 1, et 93, alinéas 1, 2 et 4, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, sont applicables par analogie aux travaux exécutés dans ces immeubles. Restent réservés les cas d'intérêt public.

### **Art. 39**      **Avant-projet de plan de site (nouvelle note)**

### **Art. 2**      **Entrée en vigueur**

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

*Date de dépôt : 4 février 2022*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### **Rapport de M. Rémy Pagani**

Mesdames et  
Messieurs les député-e-s,

Pour résumer, le projet de loi dont la commission a refusé l'entrée en matière comprend trois volets : ancrer le recensement du patrimoine architectural du canton dans la LPMNS, reprendre dans le droit cantonal les articles figurant dans le droit fédéral concernant l'ISOS, et diverses adaptations à la pratique en vigueur pour quelques articles obsolètes. C'est donc un toilettage dont il est question en passant certaines mesures pratiquées sur le terrain de l'ordre du règlement à celui de la loi. Ces quelques modifications mineures auraient dû motiver la commission à entrer en matière en donnant le pouvoir au Grand Conseil de légiférer plutôt que de laisser ouverte la voie règlementaire au Conseil d'Etat ! Malheureusement, c'est tout le contraire qui s'est passé.

Ce projet de loi s'inscrit dans la continuité des différents audits qui concernent l'office du patrimoine architectural et des sites : celui du service d'audit interne sur le recensement fédéral et l'évaluation de la Cour des comptes de la politique publique du patrimoine.

En ce qui concerne le rapport de la Cour des comptes publié en mai 2020, il faut relever qu'il soutient un certain nombre de démarches qui ont été mises en place au sein de l'office en vue d'une meilleure lisibilité et compréhension de l'action du patrimoine.

Ainsi, la présente modification de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) porte spécifiquement sur le recensement architectural du canton, en particulier parce que cette loi date de 1976, et que les contextes ont fortement évolué depuis. De plus, l'adoption du plan directeur cantonal (PDCn 2030) met beaucoup de pression sur la préservation du patrimoine et la coordination entre les besoins en matière de logement et les enjeux de préservation du patrimoine. Sans oublier que des pétitions citoyennes ont été rédigées et des mouvements associatifs ont été créés ces dernières années. Il faut aussi rappeler la révision de l'inventaire fédéral des

sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) qui est effectuée actuellement. Et, enfin, le constat d'une augmentation significative des requêtes en autorisation de construire portant sur le même sujet.

### **Expertise de la Cour de comptes et avis d'experts**

Le rapport de la Cour des comptes qui a travaillé pendant plus d'une année à croiser des données d'autorisations de construire et d'aménagements du territoire est très intéressant. En effet, l'organe d'audit a envoyé un questionnaire à plus de 5000 propriétaires pour leur demander des retours sur des travaux menés dans leurs bâtiments.

Ce rapport pose trois recommandations : la première est d'intensifier et de rendre plus accessible l'information sur le patrimoine et sa conservation. Les recommandations 2 et 3 sont en lien avec l'office de l'urbanisme, avec qui l'office du patrimoine partage ces recommandations qui demandent notamment de développer une stratégie de protection sur la base d'une analyse territoriale. Enfin, la Cour des comptes encourage ces deux secteurs de l'administration à traiter bien en amont dans les projets d'aménagement du territoire les objets dits dignes d'intérêt, mais non protégés. Sans oublier le constat intéressant de la Cour que, lorsque les propriétaires sont conscients de la valeur patrimoniale de leur bien, ils orientent leurs travaux de rénovation en fonction de cela, indépendamment d'une mesure contraignante. Il faut rappeler pour le surplus que le recensement aboutit systématiquement à l'élaboration de fiches disponibles sur le SITG.

Par ailleurs, la révision de l'inventaire fédéral actuel est réalisée par des historiens et des architectes mandatés par l'Office fédéral de la culture, sur l'ensemble de la Suisse. Cet inventaire inventorie 1270 sites d'importance nationale. Il date de 1980 pour Genève. Une bonne partie du territoire genevois a déjà été révisée, mais il reste quelques secteurs d'importances, comme Carouge et la Ville de Genève. Ce travail a comme principale orientation une vision de l'aménagement du territoire où l'on encourage les autorités à tenir compte de l'histoire des lieux pour faire un développement plus harmonieux.

### **La nécessité d'un toilettage légal**

Dans ce contexte, l'essentiel du projet de loi qui fait l'objet de ce rapport de minorité amène aussi à repenser la façon de protéger et de mener la politique du patrimoine au regard du volume des demandes d'autorisation de construire en augmentation. En effet, il y a plus de 5000 dossiers qui ont été traités sur l'année 2020. Cette quantité a aussi un impact sur les offices qui

préavisent, de même que sur la politique du patrimoine concernée dans plus de 3000 cas, dont un cinquième est soumis à la CMNS, et le reste à l'OPS.

Ces constats et ces propositions de modification de pratiques ont amené les autorités à définir une nouvelle stratégie de préservation du patrimoine, qui vise à mieux connaître le patrimoine architectural, à mieux intégrer ces problématiques en amont des projets d'aménagement, et à sensibiliser les propriétaires et les professionnels de l'aménagement et de la construction.

### **Les auditions de la commission**

Dans ses travaux, la commission a auditionné plusieurs responsables du patrimoine notamment M<sup>me</sup> Pauline Nerfin, coprésidente et historienne de l'architecture, et M. Alain Maunoir, vice-président et avocat de Patrimoine suisse.

M<sup>me</sup> Nerfin a déclaré que l'association Patrimoine suisse Genève soutient ce PL et n'a pas identifié de problème majeur. Dans l'ensemble, cette proposition de loi lui paraît être une bonne chose. Pour elle, cette loi n'a pas été révisée depuis longtemps et les modifications apportées lui paraissent mineures. Elle se rend compte au quotidien que la meilleure mesure de sauvegarde est la sensibilisation de la population. Pour elle, un des points très positifs de ce changement de la loi c'est qu'il est écrit que la sensibilisation et la promotion des résultats de recherche doivent être diffusées largement.

M. Maunoir ajoute que le point central de ce PL est celui d'apporter un ancrage légal de l'instrument du recensement architectural dans la loi. Il existe déjà depuis de nombreuses années, il est en cours et il est régulièrement réexaminé. Dans l'état actuel des choses, on ne retrouve pas dans la loi cette étape intermédiaire entre pas d'information du tout au sujet du patrimoine bâti à préserver et les mesures de protection légales qui sont prévues par la mise à l'inventaire et le classement. En examinant ce PL, le représentant de Patrimoine suisse a constaté que récemment le Grand Conseil vaudois a adopté une nouvelle loi cantonale en reprenant les mêmes grands principes que ceux qui se trouveraient dans la loi genevoise. L'inventaire, selon la nouvelle loi vaudoise, aura lui aussi directement des effets légaux de protection sur les bâtiments concernés et les Vaudois ont aussi prévu une étape intermédiaire de recensement du même type que ce qui est prévu avec ce PL. Il confirme que son association est favorable à ce projet de modification de la loi.

## **En conclusion**

Ce projet de loi représente de gros investissements, notamment au niveau de l'entretien et de la rénovation des bâtiments concernés, pourtant la transition énergétique a été brandie par une majorité pour le torpiller, alors que l'administration et de nombreux auditionnés ont relevé que ce projet de loi n'est qu'une mise en conformité avec la pratique réglementaire actuelle. En effet, ce projet de loi pour l'essentiel vise à inscrire dans la loi la pratique administrative.

En conclusion, le rapporteur de minorité est convaincu que ce PL allait dans la bonne direction et ne bouleversait pas le fonctionnement actuel, tant au niveau des propriétaires concernés que de l'administration. Le vote unanime de la droite contre ce PL est la manifestation d'une mauvaise humeur contre la majorité du Conseil d'Etat plutôt que la manifestation d'arguments raisonnés contre le PL. Il faut le déplorer et dire ici que la protection de notre patrimoine architectural est nécessaire. Cette écriture architecturale est le fruit d'un processus culturel, artistique et sociétal qui n'est autre que les traces concrètes de notre passé. Ne plus pouvoir ou vouloir s'en inspirer, comme le sous-entendent celles et ceux qui refusent de le protéger, n'est pas de bon augure. C'est aussi prendre le risque de perdre irrémédiablement quelques-unes de nos plus belles racines. On ne peut que le déplorer et espérer que les générations qui nous succéderont ne nous le reprochent pas.

Ainsi, Mesdames et Messieurs les député-e-s, chères et chers collègues, le rapporteur de minorité vous invite à soutenir l'entrée en matière ou tout le moins à renvoyer ce projet de loi en commission.

*Date de dépôt : 8 février 2022*

## RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

### **Rapport de M<sup>me</sup> Ruth Bänziger**

Mesdames les députées,  
Messieurs les députés,

La majorité de la commission d'aménagement a refusé l'entrée en matière du PL 12986. Pourtant, plusieurs articles n'étaient pas contestés, d'autres auraient pu être amendés sur la base d'une discussion constructive en commission avec les acteurs impliqués.

Pour rappel, le projet de loi comprend différents volets : favoriser la recherche et la communication sur le patrimoine ; définir les objectifs et la portée du recensement ; reprendre dans le droit cantonal les articles figurant dans le droit fédéral concernant l'ISOS ; clarifier le rôle et la portée de l'inventaire ; protéger le bien pendant la procédure de mise à l'inventaire.

Les objectifs des recensements sont la connaissance, la sensibilisation et la protection du patrimoine. Or, cette connaissance n'a de sens que si elle est diffusée. Par ailleurs, plus on connaît le territoire et son tissu bâti, plus on peut réfléchir en amont de tout projet d'aménagement et éviter les blocages.

Les discussions et auditions ont montré à quel point la portée et les implications de l'inventaire et du recensement sont confuses pour les propriétaires et le public. Il est donc urgent et pertinent, au vu de l'augmentation du nombre de demandes de transformation et de rénovation, de communiquer et d'expliquer les objectifs du recensement.

Il s'agit également de ne pas oublier que ce projet de loi répond au rapport de la Cour des comptes rendus en mai 2020 sur la politique publique du patrimoine. Plus de 5000 propriétaires de bâtiments ont été consultés. Une des recommandations qui en est issue est d'intensifier et de rendre plus accessible l'information sur le patrimoine et sa conservation.

Une entrée en matière aurait permis d'amender ce projet en supprimant au besoin des articles ou en les modifiant suite aux propositions concrètes de la part de certains audités.

Ainsi, la majorité de la commission a renoncé à soutenir les articles relatifs à :

- encourager la recherche scientifique, la connaissance et la diffusion de l'information sur le patrimoine, ainsi que sa valorisation (art. 1, let. e : buts de la LPMNS) ;
- la précision que le recensement sert à la documentation du patrimoine sans effet contraignant (pas de valeur de protection légale) (art. 6A) ;
- la prise en compte de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) dans la planification – Genève serait enfin aligné sur le droit fédéral (art. 6B).

Les articles ou alinéas mis en cause en commission auraient parfaitement pu être supprimés ou modifiés dans le cadre des amendements suite à une entrée en matière. Il s'agissait essentiellement du droit d'être entendu pour le propriétaire, des travaux d'entretien des bâtiments en cours d'inscription à l'inventaire ou encore de la compatibilité entre protection de la sphère privée et accès aux données pour le recensement.

Enfin, concernant la question des conflits à régler entre patrimoine et rénovations énergétiques, question certes d'actualité, elle s'est inscrite dans le débat par le biais d'une association auditée sans que le projet de loi en fasse état. Estimant que, une fois posée, la question devait être traitée, il a été proposé d'entendre l'office cantonal de l'énergie (OCEN). Or, la majorité de la commission a refusé cette audition, ce qui a clos un sujet en laissant des doutes et des questions en suspens.

Mesdames les députées, Messieurs les députés, au vu de l'examen partiel de ce projet de loi par la commission d'aménagement, nous vous prions de le renvoyer en commission.