



Signataires : Philippe de Rougemont, Yves de Matteis, Ruth Bänziger, Marta Julia Macchiavelli, Anne Bonvin Bonfanti, Adrienne Sordet, David Martin, Maria José Quijano Garcia, Marjorie de Chastonay, Pierre Eckert, Katia Leonelli, Philippe Poget, Françoise Nyffeler

Date de dépôt : 28 novembre 2022

Projet de loi
modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses
(LCI) (L 5 05) (Réversibilité des bureaux dans les nouvelles constructions)

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

Art. 1 Modifications

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

Section 8 Flexibilité et réversibilité des constructions
du chapitre V (nouvelle)

Art. 57A (nouveau)

¹ Les espaces destinés à l'utilisation de bureaux dans toute nouvelle
construction ou rénovation doivent pouvoir être transformés en habitations
sans que des travaux majeurs soient nécessaires.

² En particulier les ouvertures en façade, la disposition des courettes
techniques et la position des cages d'escalier doivent permettre
l'aménagement d'habitations.

Art. 57B (nouveau)

Lors de la demande d'autorisation de construire, les plans de locaux de bureaux doivent montrer, à titre indicatif, qu'une transformation ultérieure en habitation est possible.

Art. 57C (nouveau)

¹ Après deux ans d'inoccupation d'une surface de bureaux, la transformation en habitation est obligatoire.

² A cet effet, le règlement d'application détermine les conditions que doivent réunir les dossiers de demande de construction de bâtiments administratifs ou de bureaux.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le taux de vacance des logements dans notre canton est historiquement bas. Ceci concerne les logements de toutes les catégories. Plusieurs milliers de demandes de logement sont en attente et de nombreux ménages sont mal logés, dont des familles avec des enfants. Une importante partie des employé-e-s du canton deviennent des pendulaires depuis la France ou le canton de Vaud, ce qui induit des embouteillages, une perte de temps, un engorgement des transports publics, du réseau routier et des pollutions multiples.

Des centaines de milliers de mètres carrés de bureaux sont, actuellement, vides dans le canton de Genève.

Le paradoxe est que des immeubles de bureaux continuent à être régulièrement construits, renforçant encore le surplus d'offres en matière de surfaces de bureaux.

Or, lorsque cela n'a pas été prévu au départ, il est dans la plupart des cas impossible (pour des raisons financières ou techniques) de convertir les locaux tertiaires en logement, ceci pour plusieurs raisons :

- les façades rideaux sont dépourvues de fenêtres ouvrantes ;
- la possibilité d'installer des équipements sanitaires supplémentaires manque ;
- le système de ventilation et de chauffage est inadapté à l'habitat ;
- le nombre de cages d'escalier est insuffisant ;
- les places d'abri antiatomique et les caves pour les locataires sont insuffisantes ou inexistantes.

Afin de mettre fin à cette fuite en avant et d'offrir, à l'avenir, plus de flexibilité pour l'affectation de ces surfaces, il paraît nécessaire d'adapter la loi, afin de :

- ne plus générer de futurs bureaux vides sans reconversion possible ;
- instaurer la réversibilité, à savoir que des logements puissent être créés à la place des bureaux ;
- construire moins et mieux, avec un taux d'utilisation plus élevé des bâtiments ;
- permettre une plus grande mixité dans ces immeubles en ayant des bureaux et des logements ;

- fournir la possibilité de transformation pour pousser les propriétaires n'arrivant pas à louer leur immeuble à le transformer après un certain temps d'inoccupation (2 ans selon le projet de loi).

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les député-e-s, à accepter ce projet de loi.

Conséquences financières

Charges et couvertures financières / économies attendues

Ce projet de loi ne générera pas de charges supplémentaires pour les finances de l'Etat.