



Date de dépôt : 29 octobre 2025

Réponse du Conseil d'Etat

à la question écrite urgente de Philippe de Rougemont : Le Conseil d'Etat va-t-il tolérer une démolition-reconstruction évitable ?

En date du 26 septembre 2025, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite urgente qui a la teneur suivante :

Cette question concerne le bâtiment situé aux 11-15-17, place des Augustins, dont le propriétaire prévoit des travaux lourds de démolition puis construction d'un bâtiment plus haut, comportant moins d'appartements.

La Ville de Genève a émis des préavis défavorables le 8 décembre 2023, puis le 2 juillet 2024. Le 10 septembre dernier, le Conseil administratif a en outre signifié son refus d'une dérogation au règlement du plan d'utilisation du sol. Le plan directeur communal 2040 de la Ville de Genève, en force puisqu'avalisé par le Conseil d'Etat en juin dernier, préconise une approche de régénération du tissu urbain, consistant à transformer la ville en partant de l'existant plutôt que par une approche de « table rase » comme le prévoit le propriétaire de ce bâtiment.

Sur un plan environnemental, il convient d'allonger le cycle de vie des matériaux de construction déjà extraits, acheminés, assemblés, au lieu d'en faire des déchets supplémentaires s'ajoutant aux déblais de chantiers nous rendant dépendants de décharges situées à l'étranger, alors que la loi fédérale prévoit un stockage à l'intérieur du canton. Aussi sur le plan environnemental, démolir et reconstruire impliquerait de puiser davantage dans les ressources minières limitées, d'engendrer des déplacements de camions et de la consommation supplémentaire d'énergie pour construire un nouveau bâtiment. Les promoteurs estiment que leur projet a un bilan

environnemental plus favorable qu'une rénovation. Mais ils le font avec des hypothèses discutables et ils ont un intérêt lucratif à discréditer les critiques pour protéger leur projet de démolition-reconstruction.

***Le projet menace la présence de 4 arbres sur le domaine public** alors que le programme de législature prévoit une extension de l'arborisation en milieu urbain.*

***Sur le plan de l'urbanisme, l'étroitesse des rues voisines ne permet pas d'envisager la surélévation des immeubles qui les bordent** comme le maître d'œuvre le souhaite ; le nouveau bâtiment s'il était autorisé serait voué à rester définitivement disproportionné par rapport au bâti environnant.*

***Le secteur de la construction est en pleine réflexion sur son bilan carbone et s'oriente, quand les maîtres d'œuvre le laissent faire, vers l'intervention architecturale sur les bâtiments existants**, pas seulement pour les rénovations simples mais aussi par l'extension de l'habitat de bâtiments déjà construits. Le prix Pritzker 2021 décerné à Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal spécifiquement pour leurs interventions sur le bâti existant vient attester de ce changement de paradigme, visant à faire avec ce que l'on a déjà construit.*

***Sur le plan du logement, la surélévation prévue parvient pourtant à un nombre de logements moindre** que dans le bâtiment existant, et à des loyers plus élevés. Avec un taux de 0,34% de taux de vacance des logements à Genève, une telle opération ne devrait pas être acceptée.*

Ces considérations m'amènent à questionner comme suit le Conseil d'Etat et à le remercier par avance de ses réponses :

Le Conseil d'Etat compte-t-il laisser faire ce projet et, si oui, comment répond-il aux points soulevés plus haut ?

RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Le Conseil d'Etat vous informe que l'instruction de la demande de démolition (M 329002) ainsi que de la demande d'autorisation de construire (DD 329003) n'est pas encore achevée. En effet, il demeure des demandes de compléments de certaines instances de préavis auxquelles il n'a pas encore été donné suite à ce jour.

Or, ce n'est que lorsque l'instruction sera terminée et au terme d'une pesée attentive de tous les intérêts en présence qu'une décision pourra être prise par le département concerné. Celle-ci, quelle qu'en soit la teneur, sera évidemment sujette à recours comme toutes les décisions de ce type. En l'état, se prononcer sur le fond du dossier, alors que l'instruction est en cours, serait préjuger et constituerait *ipso facto* une cause de récusation.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :
Thierry APOTHÉLOZ