

Surélévations à Genève

Une affaire qui marche ?

La loi sur les surélévations a été votée sans évaluation du nombre de logements qu'il serait possible de réaliser de cette façon. De fait, le potentiel dépendra des conditions d'application et de l'attrait économique de ces opérations pour les propriétaires. On parle de 3'000 à 5'000 logements à terme.

L'observation montre qu'en quatre ans, des surélévations ont été autorisées pour environ 400 logements, soit un rythme de 100 logements par an. Pour situer l'ordre de grandeur, cela représente 10 % des 1'000 logements construits en 2011 dans le canton, ou 4 % des 2'500 logements par an que le canton s'est engagé à construire dans le cadre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, ou 2,5 % des 4'000 logements par an qu'il aurait fallu construire pour empêcher le renchérissement des loyers... ou encore 1,5 % des 6'400 logements que le canton de Genève avait réussi à construire en 1965 ou en 1973.

Dossier élaboré par Richard Quincerot, François de Marignac et Marie-Christophe Ruata-Arn
Photos © Pierre Bellabosco







En juin 2006 déjà, *Interface* consacrait un numéro sur les surélévations à Genève. Le sujet était alors en plein débat, la loi venait d'être votée au Grand Conseil et faisait l'objet d'un référendum. Six ans plus tard, quel bilan peut-on tirer de cette décision historique de rehausser le gabarit des constructions pour créer du logement et appliquer « l'utilisation mesurée du sol » imposée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ?

Introduction

Six ans déjà! Et alors ?

A ce jour, force est de constater qu'il y a peu de réalisations architecturalement convaincantes. La boîte rouge posée, tel un OVNI, sur une portion d'un bâtiment existant suscite bien des questions. Les acteurs des surélévations, maîtres d'ouvrage, mandataires et autorités sont visiblement encore en phase d'apprentissage. Il faut reconnaître que les contraintes sont importantes, qu'il s'agisse des difficultés techniques liées au bâtiment ou des aspects administratifs et financiers. Les architectes cherchent encore la justesse des projets, aussi bien du point de vue de leur volumétrie que de leur expression architecturale; les ingénieurs développent les solutions techniques les mieux adaptées; les propriétaires calibrent leurs plans financiers au plus juste pour permettre des opérations qui sont à la limite de la rentabilité; l'administration et ses commissions ainsi que le Tribunal de première instance définissent encore les limites réglementaires acceptables.

Depuis le débat sur les surélévations, beaucoup d'entre a coulé, des débats passionnés ont eu lieu, des modifications de la loi ont été négociées, des réalisations ont vu le jour. Le thème ne suscite plus que des rumeurs plus

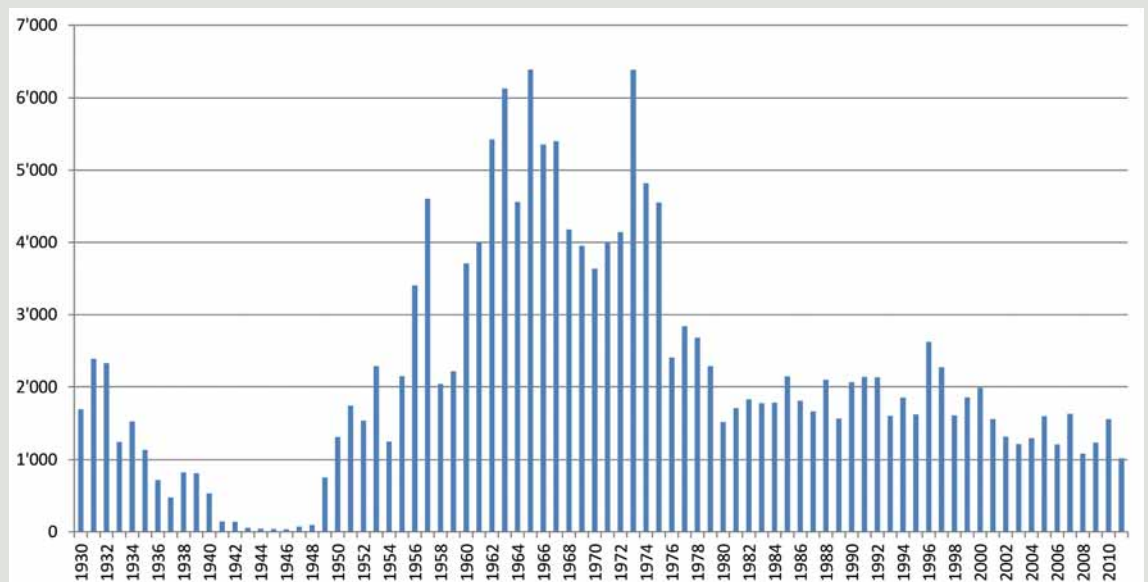
ou moins fondées: la qualité de la ville serait péjorée, les loyers augmenteraient, les logements créés ne seraient destinés qu'aux riches, la Ville de Genève s'opposerait à tous les projets...

Pour y voir plus clair, *Interface* a rencontré cinq acteurs des surélévations. Représentants de l'Administration cantonale et des commissions, promoteurs, élus et défenseurs du patrimoine ont apporté leur éclairage. Ils nous ont permis de mieux comprendre le contexte et de corriger certaines impressions infondées sur le sujet.

Visiblement, des éléments sont encore à améliorer. Mais à entendre les témoignages récoltés, il nous semble que le thème fait surtout beaucoup de bruit pour pas grand-chose. La loi existe, des logements voient le jour, les projets ne sont pas encore toujours satisfaisants aux yeux de tous, mais la ville évolue en se construisant sur elle-même, ce qui est une bonne chose. Pour autant, les quelques logements gagnés de cette façon ne doivent pas faire oublier l'impérieuse nécessité de grands projets d'urbanisation en extension, qui corrigent progressivement le déséquilibre de l'agglomération transfrontalière. ❖

François de Marignac

Logements
construits par an
dans le canton
de Genève,
de 1930 à 2011
(source OCSTAT)







La loi sur les surélévations avait eu une naissance difficile. Votée une première fois par le Grand Conseil le 17 février 2006, elle avait été contestée par deux groupes référendaires, puis négociée, modifiée et revotée le 22 février 2008. Quatre ans plus tard, le tumulte est retombé. La loi est bel et bien appliquée, et dans des conditions que les juristes estiment satisfaisantes. Entretien avec Saskia Dufresne, directrice des autorisations de construire du Département de l'urbanisme.

Département de l'urbanisme

Une loi qui s'applique

Pourquoi est-ce la Direction des autorisations de construire qui traite les dossiers de surélévations, plutôt que l'Office du logement ?

Une légende veut que les surélévations échappent à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). C'est faux. Toute surélévation est considérée comme une transformation d'immeuble au sens de la LDTR, puisqu'elle implique notamment des travaux sur les toitures, les sous-sols, l'ascenseur, les canalisations, etc. Voilà pourquoi les dossiers sont instruits auprès des architectes LDTR.

La loi a augmenté le plafond légal de 6 mètres en 2^e et 3^e zone de construction. Les nouveaux droits à bâtir sont-ils utilisables sur tous les immeubles ?

Il faut d'abord rappeler que la loi a été adoptée dans le contexte de la pénurie de logements qui frappe le canton : les surélévations sont autorisées uniquement pour produire des logements, non des bureaux par exemple. Ensuite, certains bâtiments à valeur patrimoniale ne peuvent pas être surélevés. Sinon, en principe, tous les immeubles offrant une marge de gabarit peuvent potentiellement être surélevés, à condition que le projet présenté soit recevable, notamment au regard de la Commission d'architecture et de la Commission des monuments, de la nature et des sites qui se prononcent sur la qualité architecturale, l'intégration dans l'environnement bâti et

la prise en compte de la protection du patrimoine. Pour les principaux quartiers de Genève, il existe des cartes indicatives qui identifient en vert les immeubles les plus favorables à une surélévation, sans exclure la possibilité d'une surélévation sur d'autres immeubles. Par ailleurs, le nouveau gabarit s'applique également aux projets d'immeubles neufs, ce qui constitue un potentiel de logements non négligeable.

Les surélévations se situent-elles principalement en ville de Genève ?

Logiquement oui, dès lors que la ville occupe une grande partie du territoire bâti. Mais nous recevons aussi de nombreuses requêtes pour surélever des immeubles dans d'autres communes comme Chêne-Bourg, Onex, Lancy ou Meyrin, par exemple.

Depuis l'entrée en force de la loi le 22 avril 2008, combien d'autorisations de surélévations ont été accordées, sont en cours ou ont fait l'objet de recours ?

En quatre ans ont été déposées 131 requêtes définitives de surélévations, pour environ 1'000 logements. 84 autorisations ont été délivrées, pour environ 430 logements. 12 ont fait l'objet de recours, soit 14%.

(suite du texte en page 16)

2006-2009 : tempête sur les surélévations

Le 17 février 2006, le Grand Conseil adoptait en moins d'une heure la première loi sur les surélévations. Ce vote express avait suscité de vives réactions, résumées dans un superbe dessin d'Aloïs (publié en première page d'Alerte n° 98 d'avril 2006). Deux comités référendaires s'étaient constitués, émanant des milieux de protection du patrimoine et des locataires. Après deux ans de négociation, ils ont accepté de signer un compromis et de retirer leurs référendums. Cette « paix des braves » fonde la deuxième version de la loi sur les surélévations, votée par le Grand Conseil le 22 février 2008 (Loi 10088 modifiant la loi sur les constructions et installations diverses L 5 05) et ratifiée par le peuple le 8 février 2009, pour le volet afférant à la LDTR.





« En quatre ans, 131 requêtes définitives de surélévations ont été déposées pour environ 1'000 logements. 84 autorisations ont été délivrées, pour environ 430 logements. 12 ont fait l'objet de recours, soit 14 % : c'est peu, les dossiers étant majoritairement bien préparés. »

c'est peu, les dossiers étant majoritairement bien préparés. Des autorisations sont donc en force pour 380 logements. Enfin, 47 requêtes définitives sont en cours d'instruction, pour des opérations souvent plus importantes puisqu'elles totalisent environ 550 logements. Le rythme annuel des dépôts est régulier, avec environ 30 dossiers par an.

On dit que les surélévations sont chères et qu'elles font augmenter les loyers des étages inférieurs.

Est-ce vrai ?

Pas du tout. Pour ce qui est des loyers, la loi stipule expressément qu'il n'y a pas de répercussion sur ceux des étages inférieurs en rapport avec des travaux de surélévation. Par ailleurs, et conformément à la LDTR, les loyers sont contrôlés. Pour les étages surélevés, nous acceptons des loyers de 7'000 à 8'000 francs la pièce/an, soit 2 à 2,5 fois le plafond LDTR de 3'405 francs qui ne permettrait pas de réaliser une surélévation. Cette disposition est prévue par la loi (LDTR, art. 10 al. 2) et la pratique confirmée par la jurisprudence. Lorsqu'un propriétaire profite de l'occasion pour rénover son immeuble, les coûts de surélévation et de rénovation sont minutieusement séparés et imputés aux loyers respectifs des logements surélevés ou inférieurs. Le département est très vigilant sur ce sujet. Le contrôle des loyers s'exerce pendant cinq ans pour une transformation lourde, trois ans pour une rénovation. Après quoi l'évolution des loyers est régie par le droit du bail.

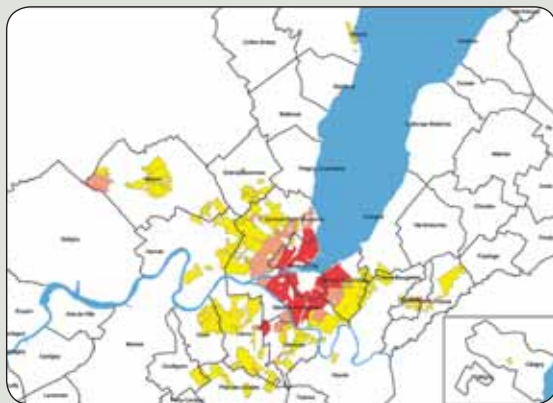
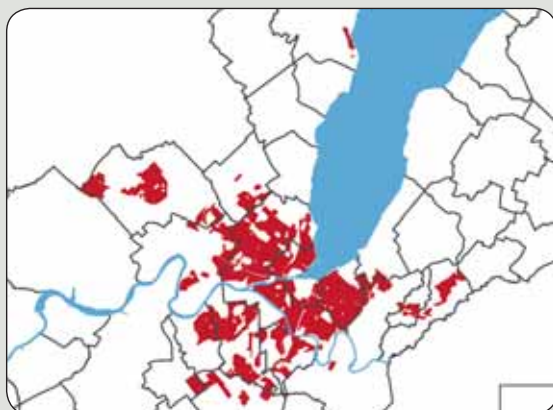
Pourtant, il arrive que certains logements surélevés aient des loyers supérieurs aux 7'000 à 8'000 francs la pièce par an ?

Ce sont des exceptions, qui se justifient dans deux cas : lorsque la surélévation nécessite des renforcements de la structure de l'immeuble, pour des raisons de surcharge ou de résistance sismique ; et lorsque l'immeuble surélevé est déjà d'un haut standing (selon l'art. 9 LDTR).

Donc, pour vous, la loi sur les surélévations remplit sa fonction ?

Oui, la loi fonctionne et les opérations peuvent se réaliser dans des délais relativement courts, dès lors que le foncier est réglé, le propriétaire connu, que les droits à bâtir sont clairs et les normes bien établies. En quatre ans, nous n'avons pas rencontré de dysfonctionnement majeur.

Zones de surélévations potentielles sur le canton de Genève.



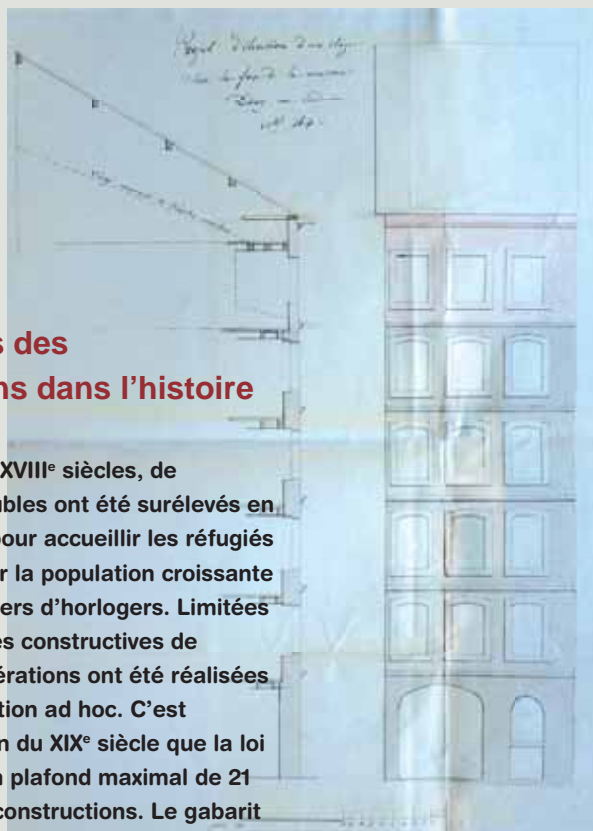
Détail des zones surélevables : zone 2, zone 3, et zone 3 développement.

Propos recueillis par François de Marignac et Richard Quincerot



DOSSIER





Projet d'élevation
d'un étage sur
la maison Diday
à la rue Verdaine,
1838.

Les gabarits des constructions dans l'histoire

Aux XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècles, de nombreux immeubles ont été surélevés en ville de Genève pour accueillir les réfugiés protestants, loger la population croissante et créer des ateliers d'horlogers. Limitées par les techniques constructives de l'époque, ces opérations ont été réalisées sans réglementation ad hoc. C'est seulement à la fin du XIX^e siècle que la loi genevoise fixe un plafond maximal de 21 mètres pour les constructions. Le gabarit légal est ensuite relevé en 1961, puis en 2008 pour encourager la construction de logements.

1895: première loi genevoise fixant une hauteur maximale de 21 mètres.

1929: maintien du plafond maximal de 21 mètres, création des zones de construction et de règles de distance sur rue et sur cour.

1961: gabarit légal porté à 24 mètres en 2^{ème} zone et à 21 mètres en 3^{ème} zone, ce qui provoqua une vague de démolitions-reconstructions d'immeubles anciens.

2008: loi sur les surélévations pour la construction de logements, portant le gabarit légal à 30 mètres en 2^{ème} zone et à 27 mètres en 3^{ème} zone.

© ARCHIVES DE L'ETAT DE GENEVE



Extrait de carte de travail non publiée
En violet, les bâtiments non surélevables (sur cet extrait, Musée voltaire et immeuble de Braillard).



© SITG

Extrait de carte indicative publiée
En vert, les immeubles indiqués comme surélevables (sachant qu'en pratique les autres le sont aussi).

Des cartes « sans portée juridique propre »

La loi sur les surélévations prévoyait l'établissement de « cartes indicatives... des immeubles susceptibles d'être surélevés » (LCI art. 23 al. 4). Trois premières cartes indicatives ont été établies et adoptées par le Conseil d'Etat en février 2009 (quartiers de Sécheron-Est, Grand-Pré-Servette-Prairie, Saint-Jean-Les-Délices). Elles indiquent en vert les immeubles retenus comme surélevables. Or, en pratique, la Direction des autorisations de construire s'appuie sur l'identification des bâtiments non surélevables, qui avaient été dessinés en rouge sur des cartes de travail préparatoires, mais qui ne figurent pas sur les cartes publiées. Et dans les faits, les surélévations portent aussi bien sur les immeubles dessinés en vert que sur les autres, le critère décisionnel étant la recevabilité des projets. Il est donc peu de dire que « ces cartes n'ont pas de portée juridique propre » (Communiqué du Conseil d'Etat du 25 février 2009).

En 2006, la Société d'art public, section genevoise de Patrimoine suisse, avait été l'une des premières associations à se mobiliser contre la loi sur les surélévations. Son opposition portait moins sur le principe des surélévations que sur les conditions de mise en œuvre de la loi votée hâtivement par le Grand Conseil, qui lui paraissaient mettre en péril les enjeux patrimoniaux et urbains. Six ans après, sa position n'a pas changé.

Patrimoine suisse

Surélever, oui, mais comment ?

« Patrimoine suisse n'est pas opposé par principe à l'idée de surélever les bâtiments existants, confirme Marcellin Barthassat ; mais elle verrait de sérieux inconvénients à une hausse généralisée du gabarit légal sans conditions, qui autoriserait des surélévations sans règles, au mépris du patrimoine architectural et urbain. » Dès 2005, l'association qu'il présidait alors avait averti les initiants des risques d'une loi trop permissive et demandé qu'elle ne s'applique pas à la 2^{ème} zone de construction, de façon à préserver les bâtiments et les quartiers du XIX^e et du début du XX^e siècle et à éviter des discordances de hauteurs ou de fortes ruptures d'échelles. Faute d'avoir été entendue, elle avait lancé un référendum¹, qui avait abouti, puis accepté de négocier une révision de la loi en posant plusieurs conditions, notamment un rehaussement de 6 mètres au maximum, le respect de « l'harmonie urbanistique de la rue » et l'établissement de cartes indicatives qui auraient identifié les immeubles non surélevables, ceux qui pouvaient l'être facilement et ceux qui nécessitaient des études approfondies. Quatre ans après le vote de la loi révisée, ses craintes se sont avérées justifiées : des cartes indicatives ont bien été dressées, mais elles sont inopérantes² et les surélévations s'appliquent sans distinction à de nombreux immeubles des 2^{ème} et 3^{ème} zones de construction, avec des impacts significatifs sur l'architecture de la ville.

« La hausse générale du gabarit légal des constructions était facile à décréter dans la loi, conclut Marcellin Barthassat, mais en pratique, elle pose un problème de régulation juridique et technique très difficile à résoudre. Faudra-t-il réviser les cartes indicatives pour en établir de plus pertinentes ? Créer une commission des surélévations spécialisée dans les enjeux souvent très particuliers de ces opérations ? Ou s'en remettre à l'examen des projets au coup par coup, en souhaitant qu'ils atteignent une qualité digne de l'héritage patrimonial de Genève ? » La question a été posée³ et attend toujours une réponse.

R.Q.



« Faudra-t-il réviser les cartes indicatives pour en établir de plus pertinentes ? Créer une commission des surélévations spécialisée dans les enjeux souvent très particuliers de ces opérations ? Ou s'en remettre à l'examen des projets au coup par coup, en souhaitant qu'ils atteignent une qualité digne de l'héritage patrimonial de Genève ? »

1_ Référendum lancé avec des associations d'habitants, la Communauté genevoise d'action syndicale CGAS, plusieurs partis politiques et l'Asloca.

2_ Voir l'encadré « Des cartes sans portée juridique propre », page 14.

3_ Patrimoine suisse attend toujours le bilan de l'application de la loi et la concertation promis en 2011 lors d'une rencontre avec le Département de l'urbanisme.

Opérateurs immobiliers

Une fenêtre d'opportunité étroite

La loi sur les surélévations a été calibrée pour inciter les propriétaires à construire des logements: elle prévoit une hausse des gabarits légaux immeuble par immeuble, des loyers contrôlés de 2 à 2,5 fois le plafond LDTR et un traitement des enjeux d'intégration au cas par cas. Cette opportunité est-elle utilisée? Pour en savoir plus, nous avons rencontré un opérateur immobilier ayant l'expérience d'une dizaine de surélévations à Genève.



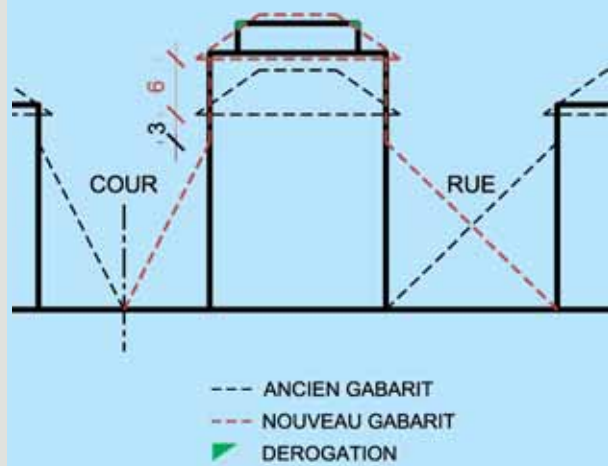
« Les surélévations à Genève sont rendues possibles par la conjonction de trois facteurs: d'une part, une baisse relative des taux de rendement attendus des placements immobiliers; d'autre part, la hausse légale des gabarits et des loyers contrôlés; enfin, une demande de logements élevée sur le marché, ce qui permet de trouver des locataires sans difficulté. »

La Foncière, Investissements fonciers S.A., est un fonds de placements immobiliers créé en 1954, qui gère un parc d'immeubles principalement locatifs dans les villes de Suisse romande. Son directeur général Arnaud de Jamblinne en témoigne: « Au départ, la loi genevoise sur les surélévations nous est apparue comme une opportunité intéressante de valoriser notre patrimoine. Mais en pratique, la démarche n'est ni évidente ni simple. Les projets réclament des études fines sur les gabarits, la portance des murs existants, l'accessibilité des étages, les fluides, le patrimoine, etc. En général, ils ne sont rentables que si l'on surélève de deux étages, ce qui nécessite souvent des dérogations aux gabarits légaux (art. 11 LCI). Leur intégration urbaine pose parfois des problèmes insolubles par exemple de coordination avec un propriétaire voisin non désireux de surélever.

« Trop compliqué, trop cher, trop long, pour un gain trop limité: il nous est arrivé plusieurs fois de renoncer », conclut Arnaud de Jamblinne. Selon lui, la faisabilité des opérations dépend d'une conjoncture qui pourrait ne pas durer. « Les surélévations à Genève sont rendues possibles par la conjonction de trois facteurs: d'une part, une baisse relative des taux de rendement attendus des placements immobiliers; d'autre part, la hausse légale des gabarits et des loyers contrôlés; enfin, une demande de logements élevée sur le marché, ce qui permet de trouver des locataires sans difficulté. » Les surélévations sont intéressantes aujourd'hui mais pour combien de temps? ❖ R.Q.

Dérogations dues aux gabarits: législation à modifier?

Une grande partie des dérogations demandées pour des surélévations portent sur des dépassements minimes des gabarits légaux, dont la géométrie avait été établie en 1929 pour des toits en pente alors que des logements surélevés aux volumes pleins et aux façades verticales sont plus rationnels – plus rationnels, en tout cas, que les pans coupés ou les toitures percées de lucarnes, ce à quoi conduirait l'application stricte de la loi. Un assouplissement de la législation faciliterait l'application de la loi sur les surélévations et rendrait inutiles de nombreuses demandes de dérogations.





DOSSIER





© CHARPENTE CONCEPT

Commission d'architecture

Les surélévations soulèvent des questions délicates

La loi impose qu'aucune surélévation ne compromette «l'harmonie urbanistique de la rue» (LCI, art. 23 al. 3). Curieusement, l'application de cette disposition n'est pas confiée à la Commission d'urbanisme, qui n'est pas consultée pour les projets de surélévation, mais à la Commission des monuments, de la nature et des sites et à la Commission d'architecture. Afin de garantir une égalité de traitement des dossiers, cette dernière s'est donné une ligne de conduite systématique.

«Les problèmes posés par les surélévations n'ont pas été anticipés, constate Jacques Bugna, président de la Commission d'architecture, nous les découvrons au fur et à mesure des projets qui nous sont soumis». Respect du bâtiment existant, des immeubles voisins, des règles de distance, des normes constructives, du paysage urbain, etc. : les enjeux sont d'une grande diversité, posant de nombreuses questions souvent inédites et sans réponses préétablies. En effet, comme les autres acteurs, la Commission a très vite constaté que les cartes indicatives des immeubles surélevables, qui auraient dû guider l'application de la loi, étaient inopérantes.¹

Aussi s'est-elle rapidement dotée d'un protocole systématique d'examen des dossiers. D'une part, les projets de surélévation sont classés dans trois groupes, appelant des critères d'évaluation différents : les surélévations d'immeubles du XIX^e et du début du XX^e siècle, qui posent par exemple la question du traitement des corniches ; les surélévations d'ensembles architecturaux du XX^e siècle, comme la Cité de Meyrin qui a fait l'objet d'une étude de densification approfondie ; enfin, les surélévations d'immeubles situés dans des contextes hétérogènes, qui appellent des appréciations au cas par cas. D'autre part, la Commission attire l'attention des requérants sur la nécessité de présenter des dossiers bien étayés – observant au passage que les projets qui sollicitent des dérogations sont souvent les plus précis, les mieux documentés et, par conséquent, les plus rapidement traités. L'évaluation d'un projet de surélévation, aussi modeste soit-il, n'est pas possible sans des informations précises sur les caractéristiques de l'immeuble surélevé, le dessin précis du gabarit légal et du volume créé, les articulations avec les toitures voisines et les impacts – positifs et négatifs – sur le contexte architectural et urbain. ❖

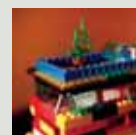
R.Q.

¹ Voir l'encadré en page 14 et l'article «Patrimoine suisse» en page 15.



© DIDIER JORDAN

«L'évaluation d'un projet de surélévation, aussi modeste soit-il, n'est pas possible sans des informations précises sur les caractéristiques de l'immeuble surélevé, le dessin précis du gabarit légal et du volume créé, les articulations avec les toitures voisines et les impacts – positifs et négatifs – sur le contexte architectural et urbain.»



La loi sur les surélévations s'applique à la parcelle: elle accorde des droits à bâtir supplémentaires immeuble par immeuble, sans considération des enjeux d'urbanisme (formes urbaines, lumière, rues, cours, équipements publics, etc.). Cette approche individualiste de la densification urbaine avait tout pour heurter la Ville de Genève, à qui les projets de surélévations sont soumis pour préavis. Rencontre avec Rémy Pagani, maire de Genève.

Entretien avec Rémy Pagani

Des surélévations hasardeuses

La Ville de Genève est-elle opposée à la densification et aux surélévations?

Ce sont deux choses différentes! Nous adhérons à l'objectif d'une densification modérée fixé par le Plan directeur cantonal et nous l'appliquons à un bon rythme: ainsi, l'an dernier, plus d'un tiers des logements construits dans le canton l'ont été en ville de Genève – pendant qu'on attend toujours les milliers de logements promis par les grands projets situés dans les autres communes.

En revanche, nous sommes désolés de cette loi sur les surélévations qui a ouvert la voie à une densification immeuble par immeuble, au gré des opportunités et au seul avantage des propriétaires, sans réflexions d'urbanisme ni contreparties pour la qualité de vie en ville. Nous aurions aimé pouvoir choisir les immeubles à surélever: pourquoi pas, en effet, rehausser un immeuble en tête de rangée, situé le long d'un parc ou pour combler une «dent creuse»? Nous aurions aimé pouvoir négocier: compenser la baisse de luminosité due à la création de deux étages supplémentaires par un dégagement de la cour ou sa plantation, par exemple. Mais rien n'est possible. La loi nous offre seulement le pouvoir de dire oui ou non aux projets de surélévation: nous préavisons favorablement ceux qui respectent la loi et sommes plus attentifs à ceux qui demandent des dérogations (art. 11 LCI, soit le 60% des dossiers).

Quels sont les impacts des surélévations sur la ville?

Il est trop tôt pour mesurer les impacts des surélévations sur les fonctionnements urbains ou sur les équipements publics. Une chose est sûre, elles n'améliorent pas les conditions de vie en ville: si le défi du jour est de concilier densité et qualité, la loi sur les surélévations ne donne pas le bon exemple! En outre, elles enveniment le débat public et renforcent un sentiment d'injustice de la population communale: alors qu'ailleurs, les opposants aux grands projets les font traîner en longueur et obtien-



© A. GRANDCHAMP/VDG

« Il est trop tôt pour mesurer les impacts des surélévations sur les fonctionnements urbains ou sur les équipements publics. Une chose est sûre, elles n'améliorent pas les conditions de vie en ville: si le défi du jour est de concilier densité et qualité, la loi sur les surélévations ne donne pas le bon exemple! »

nent des baisses de densité importantes, au nom de la qualité, les surélévations se concrétisent en ville, là où la densité est déjà la plus forte – et de loin!

Enfin, les surélévations méritent d'être replacées dans un contexte plus général: ce n'est pas de cette façon qu'on résoudra la crise du logement, surtout du logement abordable! Le débat sur ces opérations chères, délicates et marginales que sont les surélévations ne doit pas masquer ce fait majeur: que la machine à produire des logements dans le canton est grippée. Nous avons besoin d'un nouveau moteur pour construire de nouveaux quartiers, répondre aux besoins de toutes les catégories de la population, retrouver des niveaux de loyer abordables et cesser de chasser les gens à des dizaines de kilomètres de leur lieu de travail, tout en assurant en ville de Genève une qualité de vie urbaine à la hauteur de son rôle de ville-centre d'un bassin de près d'un million d'habitants. Mais cela, c'est une autre affaire! ❖

Propos recueillis par François de Marignac et Richard Quincero



© R. QUINCEROT





DOSSIER

Petit enjeu à l'échelle de l'agglomération, les surélévations font grand bruit dans la République, souvent bien au-delà de ce qu'elles sont : un dispositif complexe, minutieusement réglé pour produire des logements dans un contexte réglementaire très touffu. En conclusion de notre dossier, ce quiz pourra peut-être vous aider à rafraîchir vos connaissances.

Testez vos connaissances

Le quiz des surélévations

Le plafond légal des constructions a été relevé de 6 mètres.

VRAI Mais seulement dans les zones 2 et 3 de construction.

On peut surélever pour construire des bureaux.

FAUX C'est pour construire des logements que la loi sur les surélévations a été votée.

On peut surélever un immeuble de bureaux pour construire des logements.

VRAI ? Le cas ne s'est pas encore présenté.

Les immeubles neufs peuvent utiliser le nouveau gabarit légal.

VRAI En particulier les immeubles prévus dans des PLQ peuvent gagner en hauteur pour du logement.

Tous les bâtiments des zones 2 et 3 sont susceptibles d'être surélevés.

VRAI Sauf les bâtiments publics et de valeur patrimoniale.

Toutes les surélévations sont soumises à la LDTR.

VRAI Lourde ou légère, une surélévation est une transformation d'un immeuble existant, agissant sur la structure, les accès, les canalisations, etc.

Seuls les bâtiments indiqués en vert sur les cartes indicatives par quartier peuvent être surélevés.

FAUX Les cartes indicatives n'ont pas de portée juridique propre, tous les immeubles sont susceptibles d'être surélevés.

Les surélévations font augmenter les loyers des étages inférieurs.

FAUX Une surélévation SANS rénovation de l'immeuble existant n'a aucun impact sur les loyers des étages inférieurs.

En cas de surélévation, il arrive souvent que les loyers des étages inférieurs augmentent.

VRAI Lorsqu'une surélévation est combinée à une rénovation de l'immeuble existant, ce qui est souvent avantageux, les coûts retentissent sur les loyers, au prorata de chaque opération.

Les surélévations sont des opérations chères.

VRAI Les travaux sont importants et ne permettent de gagner qu'un petit nombre de logements.

Les surélévations ne créent que des logements de luxe.

FAUX Les loyers contrôlés selon la LDTR sont de 7'000 à 8'000 francs la pièce par an, ce qui est 2 à 2,5 fois plus élevé que le loyer plafond LDTR, mais se rapproche des prix du marché.

Dans le même immeuble, il peut exister des écarts de loyers importants.

VRAI Les niveaux de loyer pour les surélévations sont 2 à 2,5 fois supérieurs au plafond LDTR, qui s'applique aux immeubles d'habitation répondant aux besoins prépondérants de la population.

Les projets de surélévation nécessitent souvent des dérogations.

VRAI Des dérogations sont demandées pour 50 à 60 % des projets, dont une bonne partie pour des empiètements minimes sur les gabarits légaux.

Les surélévations portent généralement sur 2 étages.

VRAI En très grande majorité, les projets portent sur 2 étages : l'opération n'est pas assez rentable sur 1 seul étage, elle ne porte qu'exceptionnellement sur 3 étages.

Les surélévations s'effectuent principalement en ville de Genève.

VRAI Les zones 2 et 3 visées par la loi sur les surélévations se trouvent très largement en ville de Genève. Mais des projets souvent importants sont lancés dans d'autres communes (à Onex ou Meyrin, par ex.).

Les protecteurs du patrimoine sont opposés aux surélévations.

FAUX Patrimoine suisse n'est pas opposé au principe des surélévations, mais demande des conditions d'application tenant compte des enjeux patrimoniaux.

Les projets de surélévation font l'objet de nombreux recours.

FAUX En quatre ans, sur les 84 autorisations accordées, seulement 12 ont fait l'objet de recours, soit 14 %.

Les surélévations dégradent la qualité de vie en ville.

? La loi a été votée sans évaluation de son impact sur les quartiers (équipements, espaces libres, mobilité, santé, etc.)

Les surélévations permettent de remédier à la pénurie de logements.

FAUX Le rythme des réalisations, d'environ 100 logements par an, est sans commune mesure avec les besoins, mais représente néanmoins 10 % de la production de 2011.

Les surélévations en ville permettront d'éviter de construire à la campagne.

FAUX Pour sortir de la pénurie, il faudra construire au moins dix fois plus de logements que le potentiel estimé des surélévations (3'000 à 5'000 logements?), en répondant aux besoins de toutes les catégories de la population.

