

L'accord sur les surélévations d'immeubles mis à mal?

URBANISME • *L'étude menée par l'Etat à la Servette a été renvoyée à son expéditeur. La Ville estime qu'elle ne respecte pas les critères du compromis.*



La nouvelle loi sur les surélévations, votée par le Grand Conseil début 2008, était le fruit d'un compromis trouvé entre l'Etat, Patrimoine Suisse, l'Association genevoise de défense des locataires (Asloca) et les syndicats en 2007. INTERFOTO

LES TENANTS DE LA NOUVELLE LOI

Construire la ville en ville, plus facile à dire qu'à faire. De fait, il aura fallu des mois de négociation pour aboutir à un compromis sur la surélévation des immeubles... qui reste fragile (lire ci-contre). Dans tous les cas, la nouvelle loi, entrée en vigueur le 22 avril 2008, permettra, à «certaines conditions», de réhausser des bâtiments d'habitations en deuxième et troisième zones de construction. C'est-à-dire dans le centre ville (vieille-ville exceptée), et les quartiers suburbains. Ainsi, en les surélevant de un à deux étages, les immeubles pourront passer, en zone 2, de 24 à 30 mètres, et en zone 3, de 21 à 27 mètres. Les garanties obtenues portent notamment sur la distance de rue entre un immeuble et son vis-à-vis, le respect des grands ensembles urbanistiques, mais aussi sur les loyers. Au bout du compte, le gain potentiel en logements reste très faible, relève Marcellin Barthassat, président de Patrimoine Suisse. D'autant que de telles interventions coûteront cher «On peut se demander si un tel effort technique en vaut la peine», reconnaît-t-il. Du côté de l'Asloca, la loi apparaît satisfaisante à Alberto Velasco, son vice-président. «Les locataires ont de toute façon intérêt à ce que des logements soient mis sur le marché. Mais pas n'importe comment. Nos priorités étaient que ces nouveaux logements ne prétérissent pas la qualité de ceux existants, et qu'ils restent accessibles à une majorité de la population.» MTI

MARIO TOGNI

Etonnante coïncidence. Alors que les Genevois sont appelés à voter sur un des volets de la loi sur les surélévations d'immeubles (lire ci-contre), un passage obligé puisque la LDTR doit être modifiée, certains milieux concernés voient d'un mauvais œil les premières phases de sa mise en œuvre. A commencer par la Ville de Genève et Patrimoine Suisse (ex-Société d'art public), qui estiment que l'Etat n'a pas tenu ses promesses.

Piqure de rappel: la nouvelle loi sur les surélévations, votée par le Grand Conseil début 2008, est le fruit d'un compromis trouvé entre l'Etat, Patrimoine Suisse, l'Association genevoise de défense des locataires (Asloca) et les syndicats en 2007, après le lancement d'un référendum. Cette négociation consistait à introduire des conditions à la

surélévation d'immeubles, alors qu'une première mouture du projet permettait de rajouter deux étages à toute habitation urbaine.

Cartographie

Or, l'une de ces conditions – l'établissement préalable à toute autorisation de construire d'une cartographie des immeubles –, semble loin d'être remplie, relève Marcellin Barthassat, président de Patrimoine Suisse. Autrement dit, la loi qui est entrée en force en avril 2008, n'est pas applicable en l'état, à l'exception de certaines zones non concernées par cet inventaire obligatoire. Pis: la première phase de ce travail mené par l'Etat de Genève, sur le secteur de la Servette, a reçu un préavis négatif de la Commission des monuments et des sites ainsi que de la Ville de Genève, deux

instances dont l'approbation est requise.

Pour Rémy Pagani, magistrat en charge de l'aménagement en Ville de Genève, «Mark Muller (conseiller d'Etat chargé des constructions, ndlr) n'a pas tenu sa parole. Le travail d'inventaire effectué ne tient pas compte des critères établis» pour déterminer si un bâtiment est «réhaussable» ou non. Et de pointer, notamment, la distance de rue parfois insuffisante entre un immeuble et son vis-à-vis, ce qui pose des problèmes d'ombre portée. En outre, l'étude ne respecterait pas toujours l'harmonie urbanistique du secteur. Deux conditions qui font pourtant explicitement partie de l'accord passé.

Travail en cours

«Pour nous, cette cartographie était déterminante, poursuit Marcellin Barthassat. Elle

permet de nous prononcer lorsque l'on nous consulte pour des demandes d'autorisation. Or des promoteurs nous contactent et nous ne pouvons que leur rappeler que la loi, en l'état, ne permet pas d'entrer en matière.»

Secrétaire général au Département cantonal de constructions Laurent Forestier, reconnaît qu'aucune carte n'a pour l'heure été validée par le Conseil d'Etat. Il assure en revanche que ce travail d'inventaire est en cours sur une quinzaine d'autres secteurs concernés, une phase qui devrait aboutir «au printemps». Quant à la méthode contestée sur le secteur de la Servette, Laurent Forestier dit toujours attendre la réponse de la Ville de Genève. I

Toute modification de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) doit obligatoirement être avalisée par peuple.