



Le principe de la loi étant acquis, l'enjeu aujourd'hui est de déterminer, secteur par secteur, quels immeubles se prêtent à une potentielle surélévation et lesquels ne peuvent être touchés. Une tâche complexe. JJK

Surélévations d'immeubles, un problème très terre à terre

URBANISME • *La loi permet désormais de rehausser jusqu'à deux étages les bâtiments de la ville. Sur le terrain, la concrétisation est une autre paire de manches. Explications.*

PHILIPPE CHEVALIER

Rien n'est jamais simple en matière d'urbanisme. La loi autorisant à rehausser les immeubles en ville de un à deux étages n'a jamais été présentée comme l'œuf de Colomb. Mais elle devait toutefois apporter une bouffée d'oxygène à un marché du logement asphyxié. Confrontée à la réalité du terrain, la loi s'avère plutôt décevante, selon divers observateurs, suite à une étude réalisée sur le secteur de la Servette.

Après le référendum lancé contre la première version de la loi de février 2006, un compromis a été signé en juin 2007 avec les principaux acteurs du logement. Ce texte a pris la forme d'une loi, votée en février 2008. Le principe étant acquis, l'enjeu aujourd'hui est de déterminer, secteur par secteur, quels immeubles se prêtent à une potentielle surélévation et lesquels ne peuvent être touchés.

La tâche revient à l'administration cantonale qui a commencé à établir des cartes indicatives par quartier, sous l'œil attentif de la Ville de Genève, ainsi que de la pointilleuse Commission des monuments, de la nature et des sites.

Une place au soleil

L'étude effectuée à la Servette a été réalisée en deux temps. Le premier résultat laissait apparaître un fort potentiel de surélévations, rapporte Rémy Pagani, conseiller administratif en Ville de Genève. Mais la méthode employée, jugée excessivement sommaire, a mis tout le monde sur les pattes de derrière. A commencer par le président de Patrimoine Suisse (ex-Société d'art public), Marcellin Barthassat. Dans la revue de l'association (*Alerte*) celui-ci titre: «Nouvelle loi sur les surélévations: plus de problèmes que de solutions.»

Suite à la réaction des associations, le Département des constructions a repris son étude en affinant la méthode. Résultat: peu d'immeubles sont susceptibles de surélévations, rapporte la cheffe du Service des monuments et sites (SMS), Sabine Nemeç Piguet. Cela tient essentiellement à la typologie du quartier, explique-t-elle: des bâtiments du XIX^{ème} siècle, agencés autour d'une cour centrale, souvent exigüe. Cette structure en îlot empêche de construire en hauteur, sinon au risque de faire littéralement de l'ombre aux autres édifices formant l'ensemble.

«Quadrature du cercle»

Restent quelques immeubles du XX^{ème} siècle érigés tout au long de la rue de la Servette. La largeur importante de la rue limite les inconvénients

d'ombre portée sur les édifices qui leur font face. Il faut cependant retrancher de la liste les bâtiments protégés, individuellement ou par bloc.

D'une manière générale, la responsable du SMS estime que «surélever dans les vieux quartiers historiques (*Plainpalais, Pâquis, Eaux-Vives, ndlr*), relève de la quadrature du cercle». Des possibilités existaient en revanche en troisième zone, sur des bâtiments construits après la Seconde guerre mondiale. Par exemple sur l'avenue Giuseppe-Motta. Et également du côté de Florissant où les constructions sont conçues comme des «immeubles autour d'un parc».

Rémy Pagani fait un constat similaire. Très réticent à l'égard de la première version de la loi, le conseiller administratif déclare aujourd'hui laconiquement: «je peux vivre avec.»

Il concède du bout des lèvres que la loi actuelle permet de construire «un peu plus de logements» que par le passé où les surélévations étaient interdites, sauf dérogation. Globalement il entrevoit des possibilités le long des grandes artères, au bord du Rhône et de l'Arve, lorsque les immeubles ne sont pas encore très hauts, ni classés.

Cela étant, le magistrat d'A gauche toute rappelle que la surélévation d'un bâtiment existant coûte très cher. Elle demeure à ce titre une solution marginale, réservée à une population tout autant marginale de locataires fortunés. 1

¹ de 24 à 30 mètres à la corniche en zone 2 (grosso modo, les quartiers historiques autour de la vieille ville) et de 21 à 27 mètres en zone 3 (ceinture comprenant notamment Sécheron, Charmilles, Giuseppe-Motta, Saint-Jean et le secteur autour du parc Bertrand).