



LA SURÉLÉVATION DES BÂTIMENTS

Densifier et rénover à l'échelle urbaine

Géraldine Bouchet-Blancou
avec la contribution de Didier Mignery

EDITIONS

LE MONITEUR

européennes ? Le cas genevois démontre que les prix sont dépendants de l'offre et de la demande et correspondent à un produit dont la qualité tend à s'améliorer avec la libéralisation du marché, et à s'appauvrir avec une régulation de contrôle des loyers. Une dérégulation limiterait la prétention spatiale des prospects, révélerait la demande réelle aux industriels et investisseurs ainsi que les coûts et enjeux réels aux politiques, jusque-là portés collectivement pour subventionner l'accès au logement. Surtout, elle permettrait de sortir d'une forme d'élitisme de la surélévation, où seuls les propriétaires les plus riches trouvent un intérêt au projet grâce à leur défiscalisation. Pour aider à résoudre la pénurie de logements, plusieurs pistes sont évoquées :

- adapter la LDTR au cas de la surélévation en libérant les prix des loyers et en taxant les rentes et les plus-values foncières, ce qui reviendrait à « abandonner le concept de « juste prix » [qui, de toute manière,] n'existe pas » (Marco Salvi) ;
- supprimer purement et simplement la LDTR et se concentrer sur le potentiel offert par la surélévation (*think tank Avenir Suisse*) ;
- continuer d'étendre la ville mais de manière compacte, en exploitant « quelques pourcents » de la zone agricole du canton de Genève en périphérie immédiate de la ville pour y construire des logements collectifs (*think tank Avenir Suisse*).

LE BILAN D'UNE LOI POUR SURÉLEVER, DIX ANS APRÈS SA MISE EN ŒUVRE

L'exploitation du potentiel de foncier aérien ouvert par la L10088 permettrait de créer 10 000 nouveaux logements et d'accueillir plus de 22 000 habitants au cœur de la ville, sans artificialiser le territoire. En dix ans d'application, la L10088 aura malheureusement généré beaucoup plus de débats que de surélévations : seulement 67 opérations ont été menées à terme en dix ans, soit 6 % du potentiel ouvert par la loi, sans considérer le potentiel déjà existant avant la loi. À ce rythme, il faudrait plus d'un siècle et demi pour que la ville gagne ces fameux deux nouveaux étages.

En cause ? Un contexte législatif antispéculation dont les réglages adaptés à la construction neuve entravent fortement la rénovation et la surélévation. L'exemple de Genève est donc à considérer selon son contexte : malgré la bonne volonté politique locale, la loi dite des surélévations n'a pas le « champ libre » qu'ont la plupart des autres métropoles européennes.

Bien que le projet de densification de Genève reste entravé par une législation régulatrice très contraignante, il n'en demeure pas moins que certains projets de surélévation continuent d'émerger régulièrement, même en nombre restreint. Ces projets mettent souvent plusieurs années à passer l'étape de la faisabilité, une fois l'autorisation d'urbanisme délivrée.

Les trois exemples suivants illustrent ce fait : ils ont été initiés à la suite du passage de la L10088 en 2008 et réalisés entre 2019 et 2021, et n'apparaissent donc pas dans le décompte des projets réalisés dans les 10 ans suivant la L10088.

EXEMPLE Surélévation rue de Lausanne – 2012-2020

Réalisée par l'agence d'architecture Lacroix Chessex, la surélévation de trois niveaux d'un immeuble de logements en R+6 rue de Lausanne a créé cinquante nouveaux appartements avec vue sur le lac de Genève et sur les montagnes alpines et jurassiennes. La capacité de surcharge de l'édifice existant a permis d'opter pour l'usage du béton armé. Ce choix constructif a notamment contribué à consolider la résistance sismique de l'immeuble composé jusque-là de six entités structurelles distinctes, maintenant reliées entre elles horizontalement. Les logements créés en R+7 reprennent la trame de ceux existants tout en les configurant de manière plus moderne par de larges cuisines ouvertes disposées en leur centre, tandis que les niveaux R+8 et R+9 accueillent des appartements en duplex, disposés en L à la façon du Corbusier avec la Cité Radieuse, pour offrir une double orientation à tous ces grands logements, tout en maintenant une circulation verticale desservant six duplex à la fois, dont deux sont desservis sur leurs deux niveaux. Cette grande variété de configuration des appartements est d'autant plus une prouesse qu'elle est invisible en façade de la surélévation, qui reprend parfaitement le rythme des baies et des retraits de loggias de l'existant. La posture mimétique de la surélévation ne l'empêche cependant pas d'affirmer son caractère contemporain par de subtiles différences, notables surtout à la pointe ouest de l'immeuble et dans le léger retrait des deux derniers niveaux. Cela s'illustre également dans les revêtements de façade par la reprise d'une teinte claire, légèrement différente de celle existante, tout en changeant de matériaux. La qualité architecturale du projet de surélévation met nettement en valeur l'édifice existant tout en sublimant ses lignes sobres et élégantes (photo 3.4).



↑ Photo 3.4. Vue du projet de surélévation, situé aux portes de la ville de Genève et marqué par l'adjonction de trois étages sur le bâtiment existant construit dans les années 1960. © Lacroix Chessex architectes / Drone GVA.

Notes

1. Loi (10 088) modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05).
2. « Charte du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, stratégies et priorités 2030 », décembre 2007, p. 29.
3. La majorité politique du Grand Conseil était alors au parti Libéral, avec 23 % des sièges. Source : <https://www.ge.ch/statistique/graphiques>.
4. « L 9529 – Loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (surélévation d'immeubles existants).
5. Anne Veuthey, *Au-dessus des toits, étude de la loi sur les surélévations*, université de Genève, Master, 2017.
6. « L 5 05 – Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) ».
7. « L 5 20 – Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) ».
8. La loi générale sur les zones de développement (LGZD) de juin 1957 a, elle aussi, été concernée, mais uniquement en ce qui concerne les plans locaux de quartiers, qui peuvent dorénavant ne plus être respectés lors de projets de surélévation, étant donné qu'ils participent à la création de logements.
9. Par la société UpFactor.
10. Le premier refuge eut lieu entre 1549 et 1587, environ 8 000 huguenots de toute l'Europe affluèrent vers Genève pour fuir les persécutions. Près de 3 000 d'entre eux s'établirent en ville et formèrent alors un tiers de la population. La révocation de l'Édit de Nantes en 1685 et l'ordre donné aux pasteurs de quitter le Royaume de France ainsi que la persécution des fidèles amplifièrent un mouvement d'émigration démarré en 1660 et qui s'étendra jusqu'en 1720. Entre 1680 et 1689, Genève accueille près de 30 000 réfugiés.
11. Matthieu de la Corbière, Michel Meyer, et Anne-Marie Viaccoz-de Noyers, *Les monuments d'art et d'histoire du canton de Genève*, tome III – Genève, ville forte, Société d'histoire de l'art en Suisse, 2010.
12. Isabelle Brunier, « Surélévations, l'alibi de l'histoire », *Alerte*, juin 2017.
13. Loi L 1 55 sur les commissions d'urbanisme et d'architecture (LCUA).
14. Secrétariat du Grand Conseil, « Rapport de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition concernant la surélévation de l'ensemble du bâtiment des allées 46 à 56, avenue d'Aire – Requête DD 107092 », 7 novembre 2016.
15. Bruno Marchand et Christophe Joud, *Surélévations : conversations urbaines*, éd. InFolio, coll. « Archigraphy », 2018, 214 p.
16. *Op. cit.*
17. Xavier Comtesse, « Élever la ville », *Avenir Suisse*, 11 août 2008, 5.
18. *Op. cit.*, 7.
19. Les régies correspondent aux syndicats de copropriétés français, à la différence que seul un copropriétaire par étage maximum y est nommé, représentant à eux seuls l'ensemble des copropriétaires qui ne participent pas alors au vote de chaque décision.
20. « L 5 05 – Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) » (1988), articles 89 à 91 relatifs aux ensembles architecturaux du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle faisant suite à un relevé effectué en 2012.
21. Comtesse, « Élever la ville », 13.
22. Marco Salvi, « Une pénurie fait maison : le malaise immobilier genevois », *Avenir Suisse* (blog), 28 août 2012.
23. Cuennet *et al.*, 2002, p. 74.
24. Lescaze *et al.*, 1994, p. 314.
25. Salvi, « Une pénurie fait maison ».