

*« Comment la surélévation d'immeuble comme mesure de densification, peut-elle produire de la qualité urbaine ? »*

Le cas des surélévations d'immeubles à Genève dans le cadre de la nouvelle loi sur les surélévations (2008)

Axelle Valance

Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha  
Sous l'expertise du Prof. Emmanuel Rey



Photo : Axelle Valance, 2014



*« L'urbanisme contemporain est reconstruction  
de la ville sur la ville, édification d'une  
nouvelle urbanité à partir de l'existant,  
réécriture du patrimoine urbain  
dans un horizon d'attente  
et de projet »*

(Da Cunha & Guinand 2014 : 6-7)



## Remerciements

---

Avant toute chose, je souhaite remercier les personnes qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de ce projet de Mémoire et qui m'ont soutenu durant cette dernière étape universitaire. Je tiens tout d'abord à rendre un hommage particulier à un architecte genevois qui, de part un discours subtil et satirique, m'a donné l'envie et la motivation de m'investir concrètement dans cette recherche.

Je remercie chaleureusement :

- Monsieur Antonio Da Cunha, mon directeur de Mémoire, pour ses précieux conseils et suggestions tout au long de ce travail.
- Monsieur Emmanuel Rey, pour avoir accepté d'être l'expert de mon Mémoire mais aussi pour son soutien, ses conseils avisés et pour m'avoir offert la possibilité d'approfondir le sujet dans le cadre d'un stage à l'EPFL.
- Madame Sonia Lavadinho, dont les enseignements furent particulièrement riches, je l'a remercie pour sa disponibilité et ses encouragements.
- Je tiens à remercier Messieurs Eric Flückiger, Pierre Bonnet ainsi que le représentant de la Commission d'architecture et le représentant d'une institution cantonale pour leurs précieuses contributions à l'élaboration de la première partie de ce Mémoire.
- Je remercie également Mesdames Marie-José Pallardo, Anne Laporte et Maria Mieville ainsi que Messieurs Didier Prod'hom, Ugo Brunoni, Olivier Mestre, Michel Droz, Ali El Alej, Patrice Bezos, Mario Chiaramonte, Christophe Empeyta, et Antonio Colabello pour leurs précieuses contributions à l'élaboration de la deuxième partie de ce Mémoire.
- Je remercie également Messieurs Albert Barokas et José Ameijeiras dont les entretiens n'ont malheureusement pu être utilisés. Merci de leur aide et de leur participation.
- Enfin, je remercie ma famille et mes amis pour leur soutien moral, leurs conseils et leurs encouragements. Claire, Guy et Jonas pour leur soutien tout au long de mes études. Mon cher David pour sa relecture, son soutien et ses encouragements. Léa pour son aide précieuse et sa maîtrise de l'anglais. Eduardo, Laura, Anas, Maud Eileen et Aïnhua pour leurs encouragements et pour m'avoir changé les idées lorsque j'en avais besoin. Mon oncle François pour ses conseils de dernières minutes qui je l'espère s'avèreront très utiles. Giulio, pour avoir partagé nos doutes, craintes et bonheurs durant ces trois années d'études et de colocation.

## Coordonnées

---

### Auteur du Mémoire

Axelle Valance  
1006 Lausanne  
079/550.48.99  
valance.axelle@gmail.com



## Résumé court

---

Le canton et la ville de Genève font actuellement face à une grave crise du logement. Dans ce contexte, la densification des espaces déjà bâtis constitue l'un des enjeux majeurs des collectivités publiques. Celles-ci ont adopté une loi sur les surélévations d'immeubles dans l'espoir que ce type d'opération puisse contribuer à atténuer cette situation de pénurie. Ce présent travail interroge la surélévation comme éventuelle réponse à la densification de la ville et analyse son impact sur la qualité urbaine.

## Résumé long

---

De plus en plus actuelle, la question de la surélévation d'immeuble comme potentiel de densification urbaine demeure relativement peu explorée jusqu'à présent. Pourtant, sa mise en pratique pourrait constituer l'une des solutions à la problématique de la crise du logement que connaît Genève et à celle de l'étalement urbain. Ce présent travail vise à déterminer si la pratique de surélévation d'immeuble peut offrir une réponse à l'objectif de densification du canton et plus particulièrement de la ville de Genève. Une pratique ancrée dans l'histoire genevoise depuis plusieurs siècles, qui doit aujourd'hui, être réactualisée et réinterprétée à plus large échelle. L'objectif est donc de répertorier les enjeux, opportunités et faiblesses sous jacents à la surélévation dans le contexte genevois sur la base de la nouvelle loi sur les surélévations adoptée par le Grand Conseil en 2008. La structure de ce travail est organisée autour d'un fil rouge, la qualité urbaine, ayant pour vocation de rythmer, et d'offrir une plus value qualitative à l'analyse de ce type d'opération. La première partie établit un bilan exhaustif des différents critères relatifs à la qualité urbaine appliqué à la pratique de surélévation à Genève. Elle oriente donc la réflexion autour des sept critères constitutifs de la qualité urbaine et met en évidence les modalités d'applications réglementaires et factuelles de ce type d'opération. Ce premier bilan est alors confronté en deuxième partie, par une analyse plus fine de terrain selon des études de cas sélectionnées au terme de la première partie. Les études de cas permettent de faire ressortir les principales forces et faiblesses rencontrées durant la mise en œuvre de la surélévation et mettent en lumière des éléments qui n'auraient pas été abordés en première partie, à une échelle plus large. C'est donc à travers l'analyse détaillée des sept aspects constitutifs de la qualité urbaine appliquée à la surélévation d'immeuble dans le contexte genevois, que ce travail de Mémoire vise à évaluer l'utilité de l'opération et à déterminer ses conditions de mise en œuvre afin qu'elle soit capable d'offrir une réponse adéquate à une densification de qualité.

## Mots-clés

---

Surélévation / densification / qualité urbaine / bâtiment / architecture / patrimoine / contexte social / écologie / technique / ambiance / usage / information / adaptation / participation

## Abstract

---

The Canton and city of Geneva are currently facing a serious housing crisis. In this context, the densification of already built-up areas is one of the major issues of public authorities. A law has been passed on the raising buildings in the hope that this type of operation will help alleviate this shortage. This research examines the solution of raising buildings as a possible answer to the densification of the city and analyzes its impact on urban quality.

Increasingly nowadays, the issue of raising buildings as an urban densification solution remains relatively unexplored until now. However, its implementation could be one solution to the housing crisis problem that Geneva is facing and that of urban sprawl. This research aims to determine whether the practice of raising building can provide a response to the densification target of the Canton and especially that of the city of Geneva. A practice that has been rooted in Geneva's history for centuries, which must now be updated and reinterpreted on a larger scale. The objective is therefore to identify the challenges, opportunities and weaknesses underlying in the context of Geneva on the basis of the new law on the raising of buildings adopted by the Grand Conseil in 2008. The structure of this work is organized around the aspect of urban quality which serves as a guideline to deliver added value to the qualitative analysis of this type of operation. The first part provides a comprehensive review of the different criteria for urban quality applied to the practice of the raising of buildings in Geneva. It therefore provides reflection on the seven criteria that establish urban quality and highlights the procedures for regulatory and factual applications of this type of operation in Geneva. This initial assessment is then compared in the second part, with a more detailed ground analysis according to the case studies selected at the end of the first part. Case studies are used to highlight key strengths and weaknesses encountered during the implementation of raising buildings and brings to light the elements that have not been addressed in the first part, on a wider scale. It is therefore through the detailed analysis of the seven constituent aspects of urban quality applied to the raising of buildings in Geneva's context, that this dissertation aims to evaluate the usefulness of the operation and to determine the conditions of implementation so that it is able to offer an adequate response to a densification of quality.

## Keywords

---

raising building / densification / urban quality / building / architecture / heritage / social environment / ecology / technical / ambience / use / information / adaptation / participation



## Prologue : vers une réponse potentielle aux défis actuels et futurs

---

L'étalement des villes pose actuellement des défis majeurs (économiques, sociaux, écologiques, politiques) et ce, à différentes échelles. La logique de superposition des densités résidentielles et économiques a été remplacée il y a une cinquantaine d'années par l'écartement, l'éclatement fonctionnel, l'étalement urbain. Ce processus de dispersion du bâti a favorisé la croissance de l'emprise au sol des composantes urbaines, une dispersion des réseaux techniques, un allongement des distances quotidiennes à parcourir et une augmentation de la mobilité individuelle. L'exemple de la Suisse est assez parlant puisque depuis 1970, le nombre de kilomètres parcourus par personne en trafic motorisé a augmenté de 55% et la part du trafic des pendulaires (travail et formation) représente 30% du trafic total en 2010. L'augmentation des distances et l'utilisation des transports individuels ont généré une augmentation de 13% d'émission de CO<sub>2</sub> depuis 1990 (OFS 2012b).

Le canton de Genève connaît actuellement une grave crise du logement qui ne tend qu'à s'amplifier durant les prochaines années avec l'essor des différents projets actuels et futurs (Projets d'agglomération et d'agglomération franco-valdo genevois, Plans directeurs cantonaux à l'horizon 2015 et 2030). La superficie du canton étant de 282 km<sup>2</sup>, seul 27% de ce territoire est en zone à bâtir. Ainsi, « *la caractéristique de l'aménagement genevois est la recherche de l'utilisation intensive du sol, conséquence de la conscience aiguë de sa rareté* » (Brun et Leveillé 2003 : 154). Afin de répondre aux objectifs de logements et d'emplois supplémentaires, le canton de Genève doit réactualiser sa politique de planification urbaine en menant une étude approfondie visant à déterminer son potentiel de construction/densification. Dans ce contexte, la surélévation d'immeuble pourrait constituer une alternative intéressante à l'étalement urbain et à l'utilisation extensive du sol.

Selon une étude récente menée par la Haute école d'économie de Zurich (HWS) et mandatée par l'Union suisse des arts et métiers (USAM), les grandes villes suisses, telles que Zurich, Genève, Bâle, Lausanne, Berne et Winterthour font face à une situation plus ou moins similaire : une offre de logement qui ne peut absorber une demande toujours croissante. Pourtant, le potentiel de densification de ces mêmes villes est important. L'USAM estime qu'une systématisation des possibilités de surélévation d'un étage dans les quartiers proches du centre de Zurich (vieille ville exclue) permettrait de loger 29'000 habitants supplémentaires. S'agissant de Bâle et Berne, cette systématisation permettrait de loger respectivement 25'000 et 26'500 habitants en plus (Roulet 2013). Il est entendu que la surélévation d'immeuble comme moyen d'une densification doit être considérée en tant que solution parmi d'autres. Toutefois, l'aménagement d'une ville compacte paraît être la solution la plus judicieuse afin de répondre à la demande de logement, tout en utilisant le sol de façon respectueuse et en limitant les impacts environnementaux.

## Table des matières

---

CHAPITRE 1 : INTRODUCTION	15
1.1. PROBLEMATIQUE	16
1.2. QUESTION DE RECHERCHE ET HYPOTHESES DE TRAVAIL	16
CHAPITRE 2 : CADRE THEORIQUE ET CONCEPTUEL	19
2.1. LA QUALITE URBAINE	20
2.1.1 La qualité d'intégration au contexte	20
2.1.2. La production de la qualité urbaine	23
2.2. LA DENSIFICATION DES VILLES	25
2.2.1. La densification dans le contexte suisse	27
2.2.2. La densification dans le contexte genevois : une nécessité	29
2.3. LA SURELEVATION DANS LE CONTEXTE GENEVOIS	32
2.3.1. Histoire de la surélévation dans l'urbanisme genevois	33
2.3.1.1. Brève synthèse de l'histoire urbanistique de la ville de Genève	33
2.3.1.2. La surélévation dans une perspective historique	35
2.3.2. La surélévation dans le contexte actuel : les controverses	35
2.3.3. Cadre légal	36
2.3.3.1. Les premières lois autour de la surélévation	36
2.3.3.2. La Loi sur les surélévations d'immeubles (10088)	37
2.4. LA NOTION DE QUALITE APPLIQUEE A LA PRATIQUE DE SURELEVATION	42
2.4.1. La qualité d'intégration de la surélévation d'immeuble à son contexte	42
2.4.2. Les jeux d'acteurs et leur rôles respectifs autour de la surélévation	45
CHAPITRE 3 : METHODOLOGIE	48
3.1. PARTIE I : L'ANALYSE THEMATIQUE	50
3.1.1. La revue de littérature	50
3.1.2. Les entretiens préalables d'appréciation du contexte des surélévations	50
3.2. PARTIE II : LES ETUDES DE CAS	51
3.2.1. Entretiens semi-directifs	52
3.2.2. Micros trottoirs et mandalas sémantiques	54
CHAPITRE 4 : ANALYSE THEMATIQUE	57
4.1. LA QUALITE FORMELLE	58
4.1.1. Les aspects patrimoniaux	58
4.1.2. Les aspects architecturaux	59
4.2. LA QUALITE FONCTIONNELLE	63
4.2.1. Les aspects sociaux	64
4.3. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE	69
4.3.1. Les aspects écologiques	69
4.3.2. Les aspects techniques	73
4.4. LA QUALITE D'AMBIANCE ET D'USAGE	75
4.4.1. Bien être et qualité de l'espace	76
4.4.2. Fabrication d'ambiance et d'usages nouveaux	77
4.5. LE ROLE DU MAITRE D'OUVRAGE	79
4.5.1. L'information	79
4.6. LE ROLE DU MAITRE D'ŒUVRE	84
4.6.1. L'adaptation	85

4.7. LE ROLE DU MAITRE D'USAGE	88
4.7.1. La participation	88
<b>CHAPITRE 5 : ETUDES DE CAS</b>	<b>92</b>
5.1. CAS D'ETUDE A - RUE DES DELICES 4, SAINT-JEAN	94
5.1.1. Introduction et contexte	94
5.1.2. Qualité d'intégration au contexte	95
5.1.3. Production de la qualité urbaine	99
5.2. CAS D'ETUDE B - RUE DES DEUX-PONTS 2, JONCTION	101
5.2.1. Introduction et contexte	101
5.2.2. Qualité d'intégration au contexte	102
5.2.3. Production de la qualité urbaine	107
5.3. CAS D'ETUDE C – ROUTE DE CHENE 38, 40, 42, EAUX-VIVES	108
5.3.1. Introduction et contexte	108
5.3.2. Qualité d'intégration au contexte	109
5.3.3. Production de la qualité urbaine	113
5.4. CAS D'ETUDE D : RUE DE LYON 67, SERVETTE	115
5.4.1. Introduction et contexte	115
5.4.2. Qualité d'intégration au contexte	116
5.4.3. Production de la qualité urbaine	120
<b>CHAPITRE 6 : DISCUSSION ET SUGGESTIONS</b>	<b>123</b>
6.1. PARTIE I : RETOUR SUR L'ANALYSE THEMATIQUE	124
6.1.1. Opportunités et écueils des surélévations dans le contexte genevois	124
6.1.2. Préconisations et suggestions d'amélioration	128
6.2. PARTIE II : RETOUR SUR LES ETUDES DE CAS	129
6.2.1. Apports et limites des études de cas en terme de qualité urbaine	129
6.2.2. Récapitulatif des apports et limites des études de cas	133
<b>CHAPITRE 7 : CONCLUSION</b>	<b>135</b>
7.1. RETOUR SUR LA METHODOLOGIE ET DIFFICULTES RENCONTREES	136
7.2. DE LA THEORIE...	137
7.3. ... AU TERRAIN	139
7.4. OUVERTURE DU DEBAT ET RECHERCHE ULTERIEURE	140
<b>CHAPITRE 8 : BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>141</b>
<b>CHAPITRE : ANNEXES</b>	<b>150</b>
ANNEXE I : FICHE DES SURELEVATIONS REPERTORIEES	151
ANNEXE II : CADRE LEGAL DETAILLE	153
ANNEXE III : PROTOCOLE D'ENTRETIEN PREALABLE D'APPRECIATION DU CONTEXTE DES SURELEVATIONS	161
ANNEXE IV : PROTOCOLE D'ENTRETIEN SEMI DIRECTIFS	164
ANNEXE V : PROTOCOLE DES MICROS TROTTOIRS	168
ANNEXE VI : RETRANSCRIPTIONS DES ENTRETIENS PREALABLES	170
ANNEXE VII : RETRANSCRIPTION DES ENTRETIENS SEMI DIRECTIFS	194
ANNEXE VIII : ECHANTILLON DES MICROS TROTTOIRS	241
ANNEXE IX : RETRANSCRIPTION DES MICROS TROTTOIRS	242

## Table des abréviations

---

ASLOCA : Association suisse des locataires  
CA : Commission d'architecture  
CAP : Caisse d'assurance du personnel de la ville  
CDP : Caisse de pension  
CFMH : Commission fédérale des monuments historiques  
CMNS : Commission des monuments, de la nature et des sites  
CO : Code des obligations  
CT : Court terme  
DALE : Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie  
DCTI : Département des constructions et des technologies de l'information  
EPI : Etablissements publics pour l'intégration  
FIDP : Fondation immobilière de droit public  
GIM : Gérance immobilière municipale  
HBM : Habitation à bon marché  
HLM : Habitation à loyer modéré  
HM : Habitations mixtes  
LAT : Loi fédérale sur l'aménagement du territoire  
LCI : Loi sur les constructions et installations diverses  
LCL : Loi pour la construction de logements d'utilité publique  
LDTR : Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation  
LGL : Loi générale sur la protection des locataires  
LGZD : Loi générale sur les zones de développement  
LPE : Loi fédérale sur la protection de l'environnement  
LPMNS : Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites  
LT : Long terme  
LUP : Logement d'utilité publique  
PA : Projet d'agglomération  
PAV : Projet Praille-Acacias-Vernet  
PAFVG : Projet d'agglomération Franco-Valdo-Genevois  
PDC : Plan directeur cantonal  
PPE : Propriété par étage  
PUS : Plan d'utilisation des sols  
ScanE : Service cantonal de l'énergie  
SFIDP : Secrétariat des fondations immobilières de droit public  
SIA : Société suisse des ingénieurs et architectes  
SURVAP : Survivre au Pâquis

## Liste des figures

---

Figure 1 : récapitulatif des dimensions et sous dimensions qui composent la qualité urbaine	25
Figure 2 : surface d'habitat et d'infrastructure	28
Figure 3 : taux de logements vacants en Suisse	31
Figure 4 : possibilités d'augmentation des gabarits	38
Figure 5 : plan des zones d'affectation	42
Figure 6 : intégration - dimensions, sous dimensions, mesures	45
Figure 7 : production - dimensions, sous dimensions, mesures	47
Figure 8 : les quatre études de cas	52
Figure 9 : mandala sémantique	55
Figure 10 : récapitulatif du cadre méthodologique	56
Figure 11 : dérogations aux gabarits	63
Figure 12 : exemple d'une surélévation - rue Bovy-Lysberg 2	78
Figure 13 : exemple d'une surélévation - rue de Lausanne 78	79
Figure 14 : inventaire du parc immobilier des FIDP	81
Figure 15 : capacité statique	86
Figure 16 : bâtiments et normes SIA	87
Figure 17 : répertoire cartographique des surélévations	93
Figure 18 : détail cas d'étude A - morphologie arrondie	95
Figure 19 : détail cas d'étude A - appartements traversants	95
Figure 20 : détail cas d'étude A - délimitation entre la rue et le rez-de-chaussée	98
Figure 21 : détail cas d'étude A - espace semi privatif en demi lune	98
Figure 22 : détail cas d'étude A - qualité des ambiances	98
Figure 23 : détail cas d'étude A - mandala sémantique	99
Figure 24 : détail cas d'étude B - bâtiment industriel de l'époque	102
Figure 25 : détail cas d'étude B - plan de l'étage surélevé	102
Figure 26 : détail cas d'étude B - bâtiment après surélévation	102
Figure 27 : détail cas d'étude B - terrasse du café l' « Ethno bar »	105
Figure 28 : détail cas d'étude B - animation et création d'usages nouveaux	105
Figure 29 : détail cas d'étude B - qualité des ambiances	106
Figure 30 : détail cas d'étude B - mandala sémantique	106
Figure 31 : détail cas d'étude C - bâtiment après la surélévation	109
Figure 32 : détail cas d'étude C - toiture provisoire durant le chantier	109
Figure 33 : détail cas d'étude C - gabarit élevé à la hauteur du bâtiment voisin	109
Figure 34 : détail cas d'étude C - rez-de-chaussée côté rue	112
Figure 35 : détail cas d'étude C - rez-de-chaussée côté cour	112
Figure 36 : détail cas d'étude C - qualité des ambiances	112
Figure 37 : détail cas d'étude C - mandala sémantique	113
Figure 38 : détail cas d'étude D - la surélévation côté rue de Lyon	116
Figure 39 : détail cas d'étude D - les terrasses côté rue des Charmilles	116
Figure 40 : détail cas d'étude D - présence de commerce et stationnement sauvage	119
Figure 41 : détail cas d'étude D - appropriation de la rue par les passants/habitants	119
Figure 42 : détail cas d'étude D - qualité des ambiances	119
Figure 43 : détail cas d'étude D - mandala sémantique	120

## Liste des tableaux

---

Tableau 1 : les trois modalités d'organisation des densités	27
Tableau 2 : synthèse de l'histoire urbanistique de la ville de Genève	33
Tableau 3 : synthèse des conditions cadres actuelles	41
Tableau 4 : les quatre types de surélévations	61
Tableau 5 : les trois attitudes architecturales	62
Tableau 6 : récapitulatif des facteurs de Gehl adapté au bâtiment	77
Tableau 7 : opportunités et écueils liés au contexte politique et légal	124
Tableau 8 : opportunités et écueils liés à la qualité de l'intégration au contexte	126
Tableau 9 : opportunités et écueils liés à la production de la qualité urbaine	127
Tableau 10 : suggestions d'amélioration	128
Tableau 11 : apports et limites des études de cas	134

# CHAPITRE 1

## Introduction

## 1.1. Problématique

---

Le monde que l'on connaît actuellement est devenu citadin, la population mondiale continue d'augmenter et cette croissance démographique se fait essentiellement dans les villes. A partir des années soixante et septante, le mode de croissance spatiale des villes change : on passe d'un développement urbain vertical à horizontal. La ville s'étale et cette modalité d'urbanisation pose un certain nombre de problèmes, notamment des coûts environnementaux, sociaux, et une empreinte écologique urbaine amplifiée. Il en résulte que l'un des défis actuels de l'urbanisation consiste en la maîtrise de l'étalement.

Afin de limiter cet étalement urbain, une réflexion autour de la densification des espaces déjà bâtis est essentielle. L'objectif d'une densification des villes ne signifie pas un entassement de la population à l'intérieur d'un espace de plus en plus dense. Bien au contraire, la densification doit être comprise au sens d'une requalification des espaces bâtis préexistants. L'élément moteur du projet étant une qualification des espaces, la densification seule n'est pas une solution appropriée. En amont de sa mise en œuvre, il est indispensable de mettre en relation cette notion avec la consommation du sol, les dépenses énergétiques, les besoins de la population en terme de logement, de service et de qualité de vie. Un projet de densification nécessite également une réflexion autour des opportunités de sol et des opportunités foncières afin d'évaluer son potentiel de mise en œuvre.

Un retour à la verticalisation pourrait alors être l'une des solutions envisageables dans l'optique de la densification des villes. Il existe dès lors, plusieurs manières de densifier la ville : la requalification des friches urbaines (régénération des friches), l'utilisation de creux entre les immeubles et la surélévation (densification interne de la ville centre). Un travail préalable doit être réalisé autour de l'identification du potentiel de densification de la ville, afin de choisir la ou les solution(s) de densification optimale(s) (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005).

Dans ce contexte de limitation de l'étalement urbain, le canton de Genève a récemment légiféré pour faire de la surélévation un principe de densification urbaine dans la Loi sur les surélévations d'immeubles adoptée par le Grand Conseil en 2008. Depuis cette date, la surélévation constitue un sujet de débat public qui questionne notamment la dimension qualitative de l'opération et suscite un certain nombre de controverses.

## 1.2. Question de recherche et hypothèses de travail

---

Ce Mémoire portera sur les surélévations d'immeubles à Genève comme pratique d'extension verticale de la surface habitable d'un immeuble et comme éventuelle solution à la densification urbaine. Il s'agira d'évaluer la surélévation en terme de qualification de la ville dans une optique de qualité urbaine. Mais également de comprendre les enjeux qui sous-tendent l'opération de surélévation, les objectifs des acteurs qui en sont à l'origine et finalement de déterminer si la surélévation dans un contexte précis (Genève) constitue une réponse appropriée à une densification de qualité.



La description du contexte genevois actuel va mettre en évidence les nombreuses controverses autour de cette pratique de surélévation. On constate effectivement que cette pratique à Genève est soumise à des oppositions multiples ce qui amène à interroger l'utilité et la légitimité d'une telle opération. Ce questionnement se décline en deux parties. Premièrement, la solution de surélévation est-elle intéressante du point de vue de la densification des villes? Deuxièmement, cette solution apporte-t-elle de la qualité urbaine ?

Il s'agira donc de répondre à la question de recherche suivante :

Comment la surélévation d'immeuble comme mesure de densification, peut-elle produire de la qualité urbaine ?

La notion de qualité urbaine, qui sera développée dans le cadre théorique, se décline en plusieurs dimensions et sous dimensions. Les deux grands axes qui composent la qualité urbaine sont les suivants : la qualité d'intégration au contexte et la production de la qualité urbaine. Les hypothèses de recherche suivront ainsi la même structure en adaptant la théorie de la qualité urbaine à la pratique de surélévation dans le contexte genevois. Elles poseront d'une part les conditions nécessaires à la qualité d'intégration de la surélévation au contexte genevois. D'autre part, elles aborderont la question des rapports qui devraient dans l'idéal, exister entre les différents acteurs concernés par la surélévation.

Afin d'orienter cette recherche, l'hypothèse posée est la suivante : il existe des conditions nécessaires à mettre en place dans le cadre d'un projet de surélévation d'immeuble qui permettent d'améliorer la qualité urbaine.

L'hypothèse de travail sera abordée selon deux axes de réflexion (la qualité d'intégration au contexte et le processus de production de la qualité) et à deux échelles distinctes (les surélévations en général et la sélection de cas d'études précis) correspondant aux deux parties (l'analyse thématique et l'analyse des cas d'études). L'analyse thématique s'interrogera sur les conditions nécessaires pour garantir une surélévation répondant aux objectifs de la qualité urbaine. Cette partie sera évaluée sur la base d'une revue de la littérature autour du contexte existant et d'entretiens préalables avec des acteurs institutionnels ou spécialisés. Les études de cas tenteront de déterminer si il existe, dans les faits, une surélévation répondant aux objectifs de qualité urbaine, tels que définis dans la première partie. Cette analyse sera évaluée sur la base d'entretiens semi-directifs avec les acteurs concernés, et de micros trottoirs anonymes. Par conséquent, les hypothèses suivantes seront testées aux deux échelles d'analyses :

Hypothèse I : La réflexion en amont d'un projet de surélévation doit intégrer les aspects architecturaux, patrimoniaux, écologiques, techniques, sociaux, d'ambiance et d'usage afin de répondre aux objectifs de la qualité d'intégration au contexte.

La dimension de qualité d'intégration au contexte évalue la surélévation en terme de qualités formelle, fonctionnelle, environnementale, d'ambiance et d'usage : la *qualité formelle* implique qu'une surélévation doit rechercher une harmonie et une diversité tant sur le plan architectural qu'urbanistique. Elle doit tenir compte et préserver la valeur patrimoniale de l'objet et doit assurer une lisibilité des structures architecturales. Concernant la *qualité fonctionnelle*, une surélévation doit respecter les conditions définies par la loi. Elle doit prendre en considération

les besoins prépondérants de la population, et préserver une qualité de l'habitabilité. Elle doit également être attentive au contexte en évitant la sur densification de certaines zones. La *qualité environnementale* suppose qu'une surélévation doit intégrer des mesures d'améliorations énergétiques qui peuvent être multiples (végétalisation de la toiture, système d'isolation limitant les pertes de chaleur et d'énergie, installation de panneaux photovoltaïque, etc.). L'opération de surélévation doit également participer à la qualification de l'espace dans lequel elle s'insère (qualification du quartier ou à une échelle plus fine, de la rue) afin de garantir un paysage urbain et un cadre de vie agréable. Finalement, la *qualité d'ambiance et d'usage* défini qu'une surélévation doit viser à intégrer au sein du bâtiment, une multiplicité d'ambiances et d'usages. L'objectif principal étant la garantie d'une interaction sociale entre les habitants.

Hypothèse II : Les jeux d'acteurs qui apparaissent dans un projet de surélévation, doivent être basés sur l'information, l'adaptation et la participation afin de répondre aux objectifs de la production de la qualité urbaine.

La dimension de production de la qualité urbaine évalue la surélévation autour des jeux d'acteurs qui se définissent par leurs rôles respectifs : le rôle du *maître d'ouvrage* dans le cadre d'une surélévation d'immeuble se définit principalement par l'information transmise aux habitants. Il se doit effectivement de garantir une transparence maximale dans l'explication du projet. Parallèlement, afin d'assurer une surélévation de qualité, le maître d'ouvrage doit également respecter les lois (LDTR, LCI, LGZD) et limiter au maximum les conséquences négatives pour les habitants (perte de luminosité, augmentation des loyers, chantier contraignant, etc.). Le rôle du *maître d'œuvre* se définit principalement autour de sa capacité d'adapter la commande au terrain, soit de choisir des mesures de rénovations et des typologies architecturales en cohérence avec la nature du projet ainsi que d'adapter le projet selon les normes parasismiques, les études de sol et de structure et les contraintes multiples (flux, sécurité, accessibilité, chantier). Finalement, le rôle du *maître d'usage* dans le cadre d'une surélévation se définit essentiellement par la participation au projet. En effet, l'habitant doit être capable de faire valoir son expertise citoyenne et de terrain dans une optique d'aménagement participatif, concerté et négocié. Pour se faire, il se doit d'être attentif aux droits et outils qu'il peut mobiliser en cas de désaccord.

La notion de qualité est donc centrale dans ce travail, elle constitue le fil rouge et le référent majeur autour duquel chaque concept sera articulé. La première partie, permettra de dresser un bilan précis sur la question des surélévations à Genève et de commencer à répondre à la question de recherche. Ensuite, dans un souci de compréhension plus fine de cette pratique, le bilan sera confronté dans une deuxième partie, sur le terrain, par le biais d'entretiens avec les acteurs concernés et sélectionnés selon le choix des cas d'études. Ces entretiens permettront de confirmer ou au contraire d'infirmer les constats retenus dans la première partie et d'ouvrir, en conclusion, des questionnements plus larges allant au delà de la pratique de surélévation.

## CHAPITRE 2

### Cadre théorique et conceptuel

## 2.1. La qualité urbaine

---

L'espace urbain est à la fois un lieu de projet collectif et de projet individuel. L'objectif étant, de parvenir à un équilibre et une harmonie entre ces deux types de projets. Le concept de qualité urbaine, multiple et complexe, se base sur des dimensions communes, partagées, sur lesquelles on peut asseoir une définition de la qualité urbaine. La notion de qualité « *réfère à la dimension perçue, éminemment subjective et relative, infinie* », celle d'« *urbaine* » se rapporte à l'objet ville, dans sa réalité bâtie, aménagée et définie » (Dind 2009). Jean-Philippe Dind met en évidence la dimension paradoxale du lien entre les deux termes, l'un se référant au registre de la subjectivité (qualité), l'autre au registre de l'objectivité (aménagement urbain). L'articulation entre ces deux notions se pose alors comme axe de réflexion indispensable à la définition de la qualité urbaine.

*« la recherche de qualité urbaine nous apparaît aujourd'hui comme un des leviers majeurs de l'adaptation à ce nouveau mode de croissance urbaine plus durable, découplée de la consommation de ressources non renouvelables et donnant à la ville un ordre signifiant »* (Da Cunha & Guinand 2014 : 1).

La qualité urbaine comme nouveau modèle de développement de la ville s'impose aujourd'hui tel un référentiel majeur dans les projets d'urbanisme. Cette notion de qualité s'évalue au cas par cas, elle offre des réponses contextualisées, et non universelles, en se fondant sur la spécificité de chaque lieu. La qualité urbaine se fonde sur trois registres d'actions indissociables : premièrement, l'intégration de « *l'économie du projet et l'impératif écologique dans la fabrication de la ville* » ; deuxièmement, le « *principe de réponse à une « demande sociale » et aux aspirations d'une époque* » ; et finalement, la « *qualité architecturale et esthétique des projets* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 3). Ceci renvoie aux trois registres de la qualité urbaine évoqués par Leon-Battista Alberti (1404-1472) : la *necessitas*, la *commoditas*, et la *voluptas* (Da Cunha & Guinand 2014). Un urbanisme soucieux de la qualité urbaine doit être un urbanisme accueillant, il « *ne s'indexe plus uniquement sur des critères objectifs d'équipement, de rentabilité, de fluidité du trafic, d'économie des ressources, etc., mais également sur des qualités immatérielles de confort, de protection et d'embellissement témoignant peut-être de la recherche d'une nouvelle esthétique urbaine* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 2).

Les dimensions d'analyse de la qualité urbaine sont doubles : la qualité d'intégration au contexte et la dynamique de production de la qualité urbaine. L'évaluation de la qualité d'intégration au contexte fait intervenir l'analyse des aspects formels, fonctionnels, environnementaux ainsi que les aspects liés aux usages et aux ambiances. L'évaluation de la production de la qualité urbaine insiste sur les rôles fondamentaux des trois types d'acteurs de la production urbaine : le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et le maître d'usage.

### 2.1.1 La qualité d'intégration au contexte

L'aménagement urbain doit intégrer l'ensemble des éléments que constituent l'architecture, le patrimoine, l'urbanisme et le territoire dans un contexte précis. Aussi, le modèle de l'urbanisme universel est abandonné au profit d'un urbanisme contextualisé qui prend en

considération l'existant : l'histoire du lieu, sa morphologie, sa situation géographique, économique, et sociale. Ce nouvel urbanisme, respectueux d'un contexte doit être capable de jongler entre le maintien de l'identité singulière d'un lieu, tout en lui apportant une plus value qualitative par le biais de projets urbains nouveaux. L'aspect morphologique de la ville est donc au cœur de la réflexion d'intégration : la prise en considération et le maintien des tracés existants et de l'organisation du tissu urbain, de l'accessibilité, des dimensions et des proportions, des matériaux, des textures, des couleurs et des ambiances. Tout ceci participe à la création d'espaces de qualité et à l'échelle humaine (Da Cunha & Guinand 2014 : 6).

La qualité d'intégration au contexte se décline en trois types de qualités : la qualité formelle, la qualité fonctionnelle et la qualité environnementale.

### *La qualité formelle*

La qualité formelle est l'ensemble des qualités physiques d'un lieu, ses formes urbaines et leurs agencements. « *La fabrication des formes urbaines expriment des priorités sociales et transmet des valeurs culturelles qui sont au cœur de la notion de qualité* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 5). La forme urbaine est un objet tri dimensionnel qui peut « *être analysé à plusieurs niveaux (microforme, mésoforme, etc.). Le confort, la pluralité de typologie permettant de faire « coexister une multiplicité d'habitus et de styles de vie* » par le biais de la « *diversité morphologique et typologique du bâti* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 5), mais également par un travail autour du rapport entre espaces bâtis et espaces libres, avec un accent mis sur la valeur patrimoniale. L'ergonomie de l'espace est l'un des fondamentaux de la qualité urbaine, elle est l'application des connaissances à la conception des espaces. Lorsque l'on crée un espace urbain, il est indispensable de réfléchir aux revêtements, à la résistance, à la forme afin que ce même espace puisse être adapté aux usages que l'on a envie de créer. Finalement, la qualité formelle se décline en terme de qualité d'agencement, soit l'intégration d'un espace dans son contexte urbain qui influence la réalisation des pratiques sociales (Dind 2009).

### *La qualité fonctionnelle*

La qualité fonctionnelle, soit « *la distribution des activités, des équipements ou des fonctions dans la ville* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 5). L'urbanisme doit répondre aux multiples besoins des habitants et doit prendre en compte leur interactivité. « *Il s'agit donc de dépasser une approche purement fonctionnelle de notre rapport à la ville pour identifier les différentes conditions de l'environnement urbain qui donnent un cadre plus ou moins propice à la réalisation de nos activités quotidiennes* » (Dind 2009). D'après Dind, afin d'assurer la qualité d'un espace, il faut être capable de répondre à plusieurs besoins dans le même lieu. Sachant qu'un même besoin peut être réalisé de façon multiple, un même espace peut avoir plusieurs fonctions (fonction esthétique, d'ouverture, de loisir, etc.). L'espace ne doit donc en aucun cas être spécialisé, bien au contraire, son rôle est d'offrir une mixité dans les usages, dans les ambiances et dans les formes. La fonctionnalité de l'espace ou sa mise en fonction dépend également de sa forme. Par conséquent, les deux qualités sont liées. Thierry Pacquot parle, à ce propos d'« *aménités* », soit la garantie d'une diversité d'activités et d'équipements au sein d'un espace. Lorsque l'on évoque l'activité, celle-ci se décline en deux notions : il y a l'activité incontournable (le travail, les achats, le déplacement pour des motifs particuliers) et il y a l'activité facultative (la promenade, la rencontre, l'observation de la vie, etc). L'accessibilité à

ces deux types d'activités, soit à ces « aménités de proximité », demeure indispensable (réseaux de transports performants, réflexion entre l'espace public et privé, etc.) (Da Cunha & Guinand 2014 : 6).

### *La qualité environnementale*

La qualité environnementale s'inscrit au cœur des préoccupations de la durabilité de la ville. Elle est la maîtrise de l'empreinte écologique, la transition vers un système durable et respectueux de l'environnement. L'enjeu principal de la durabilité environnementale se situe autour d'une utilisation limitée et contrôlée des ressources naturelles, visant à une exploitation de ces mêmes ressources dans le respect des générations futures. De multiples instruments peuvent être mis en place afin d'assurer ces objectifs, parmi eux : le développement de technologies vertes, le recyclage et la revalorisation des déchets et des matériaux ainsi qu'un retour à la production et consommation de proximité. Mais c'est également une perspective de réflexion qui, au delà de l'aspect purement écologique, intègre des dimensions en lien avec les qualités formelles et fonctionnelles : les fonctions de loisirs, d'esthétique de la ville, et de lisibilité de l'espace (Da Cunha & Guinand 2014 : 7). Par conséquent, la prise en considération du contexte paysager et urbain est indispensable afin de garantir une qualité des cadres de vie par une offre urbaine contextualisée et à haute performance environnementale (Da Cunha 2013c).

Ces trois registres agissent sur la qualité des usages et des ambiances car ils offrent des réponses aux « *demandes des habitants-usagers-citoyens* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 7).

### *La qualité d'ambiance et d'usage*

La qualité des usages, pratiques quotidiennes, doit prendre en considération « *l'ensemble des actions sociales qui se présentent dans un certain cadre spatial et temporel* » (Zepf 1999 : 66 dans Da Cunha & Guinand 2014 : 8). Aussi, cette qualité des usages peut être améliorée selon deux directions complémentaires : premièrement, la multiplication et l'agencement des « *aménités structurelles permettant une diversité d'usages et d'appropriations collectives* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 8). Afin de répondre à la construction d'une ville à échelle humaine selon les notions de protection, de confort et d'attrait, la qualité de l'habitabilité se positionne comme une nouvelle exigence (le goût pour l'intimité, la demande de sécurité résidentielle, la demande d'autonomie de chacun, etc.) (Da Cunha 2013c). Deuxièmement, l'implantation des « *aménités de manière temporaire capables de redéfinir pendant un moment donné l'organisation et l'attractivité d'un lieu* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 8). Ceci implique une réflexion autour d'un « *urbanisme temporaire* » qui s'intéresse aux modes d'occupation partiels des espaces et temps de la ville et aux « *calendriers* » permettant « *de faire ville* » à partir d'une mise en scène et de dispositifs éphémères » (Da Cunha & Guinand 2014 : 8). Luc Gwiazdzinski parle de « *ville malléable* » : une ville doit être pensée en trois dimensions et non comme un plan en deux dimensions, les usages de la ville doivent intégrer la notion de temporalité. La ville doit être envisagée comme un système de flux et non de stock, elle est un espace dont les frontières sont floues et dont l'évolution est perpétuelle (Gwiazdzinski 2012).

La qualité des ambiances relève de l'image de la ville et sa perception. Il existe trois caractéristiques de l'espace urbain d'après Lynch : l'identité de la ville et du lieu indépendamment de son contexte ; la lisibilité de la structure de la ville ; la signification

émotionnelle et fonctionnelle de la ville pour les individus. La qualité d'ambiance fait appel à nos sens, la ville est appréciée de manière sensible et subjective par chacun d'entre nous. La qualité des ambiances se définit également selon l'hospitalité de l'espace. Afin d'être convivial, hospitalier, ergonomique, un espace doit permettre à tous les individus d'acquérir un sentiment d'appartenance vis à vis de l'espace en question et doit garantir un sentiment de bien être (Dind 2009). Aussi, l'expérience ordinaire, quotidienne est le support de la qualité de vie. La création de lieux esthétiques, clairement identifiables, la pluralisation des décors et des ambiances deviennent des garants de la qualité de vie, qui elle devient à son tour, un nouvel outil de financement des investissements urbains (Da Cunha 2013c).

### 2.1.2. La production de la qualité urbaine

Les conditions de succès de la gouvernance urbaine impliquent un portage politique fort et une participation citoyenne active. Soit l'existence dans le cadre d'un projet, d'instances de pilotages spécifiques : politiques et financières, permettant une transversalité de l'action, une implication d'une multiplicité d'acteurs et une coordination technique. Par conséquent, une gouvernance souple, des stratégies concertées et une maîtrise foncière proactive permettent l'élaboration de projets de qualité prenant en considération le contexte et les besoins prioritaires.

Dans son ouvrage, « *Le nouvel esprit de la démocratie* », Loic Blondiaux insiste sur l'importance dans les nouveaux modèles urbanistiques, d'une transversalité de l'action collective, d'une coordination, et d'une concertation et participation forte aux projets (Blondiaux 2008). La recherche d'un urbanisme de qualité passe alors par l'intégration des différents acteurs. Le processus doit être global et transversal, flexible et itératif, négocié et concerté. Les rôles et compétences de chacun de ces acteurs peuvent être séparées en trois groupes (Da Cunha & Guinand 2014 : 15) :

#### *Le maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage peut être un acteur privé (propriétaire, promoteur immobilier), ou public (Etat, ville, commune, institution). Le maître d'ouvrage est donc une personne « *physique ou morale, de droit public ou privé qui fait concevoir et réaliser sous sa responsabilité un ouvrage, construction ou ensemble de constructions et aménagements* » (Da Cunha 2013d). Le maître d'ouvrage agit donc en amont du projet en définissant les stratégies, enjeux, objectifs et programmes. Il veille ensuite à ce que les objectifs définis soient respectés dans le cadre de la réalisation du projet (Da Cunha 2013d).

#### *Le maître d'œuvre*

Le maître d'œuvre peut être un spécialiste, professionnel ou prestataire de service choisi par le maître d'ouvrage pour participer à la réalisation du projet. Le maître d'œuvre peut être urbaniste, architecte, paysagiste, ingénieur, géomètre, etc. Aussi, son rôle est d'assurer la conception du projet, la direction du chantier et la réception des travaux. Généralement, le maître d'œuvre est celui qui doit intégrer dans la conception du projet, la coordination entre l'architecture et l'urbanisme (Da Cunha 2013d).

#### *Le maître d'usage*

Le maître d'usage est variable selon le type et l'échelle du projet. Il est l'utilisateur du lieu soumis à un projet : l'habitant, l'employé, le passant, etc. L'avis du maître d'usage doit être pris en considération et ce, pour deux raisons primordiales : d'une part, il est le premier bénéficiaire (ou victime) d'un projet, et d'autre part, il a acquis une expertise de terrain qui peut s'avérer très utile dans la définition du projet. Les associations également, ont un rôle de plus en plus important dans l'élaboration des projets d'urbanisme : information, consultation, concertation, décision. La professionnalisation progressive de ces associations conforte d'autant plus cette tendance (Da Cunha 2013d).

Au delà des rôles respectifs de chacun de ces acteurs, leur intégration et participation mutuelle est une condition nécessaire à la réalisation d'un projet de qualité. En amont du projet il est indispensable d'associer maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre dans un dialogue qui précise de façon systématique les lignes directrices et les grandes stratégies à privilégier afin de mener le projet à bien (prestations, aménagements, équipements annexes, mesures écologiques, usages, ambiances, créations d'identités, etc.). « *Une maîtrise d'ouvrage transversale est nécessaire pour éviter les approches extrêmement spécialisées mais aussi cloisonnées et indépendantes les unes des autres* » (Azéma 2001 : 187 dans Da Cunha & Guinand 2014 : 15).

Dans le même temps, le dialogue entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'usage est également essentiel. La reconnaissance du savoir ordinaire, et des compétences du citoyen dans le cadre d'une concertation itérative à l'écoute des habitants, permet au maître d'ouvrage de prendre en considération l'expertise d'usage dans la définition du projet. Blondiaux parle de l'expertise d'usage comme d'une « *compétence citoyenne* » qu'il s'agit de reconnaître. Cette « *compétence citoyenne* » est liée à la connaissance des citoyens de leurs lieux de vie quotidiens. « *Ce peut être aussi parce qu'ils connaissent mieux les réalités, les objets, les corps ou le territoire affectés par la décision que ceux qui sont en charge à distance de la prendre, qu'en ce sens leur « expertise » profane mérite d'être prise en compte* » (Blondiaux 2008 : 91).



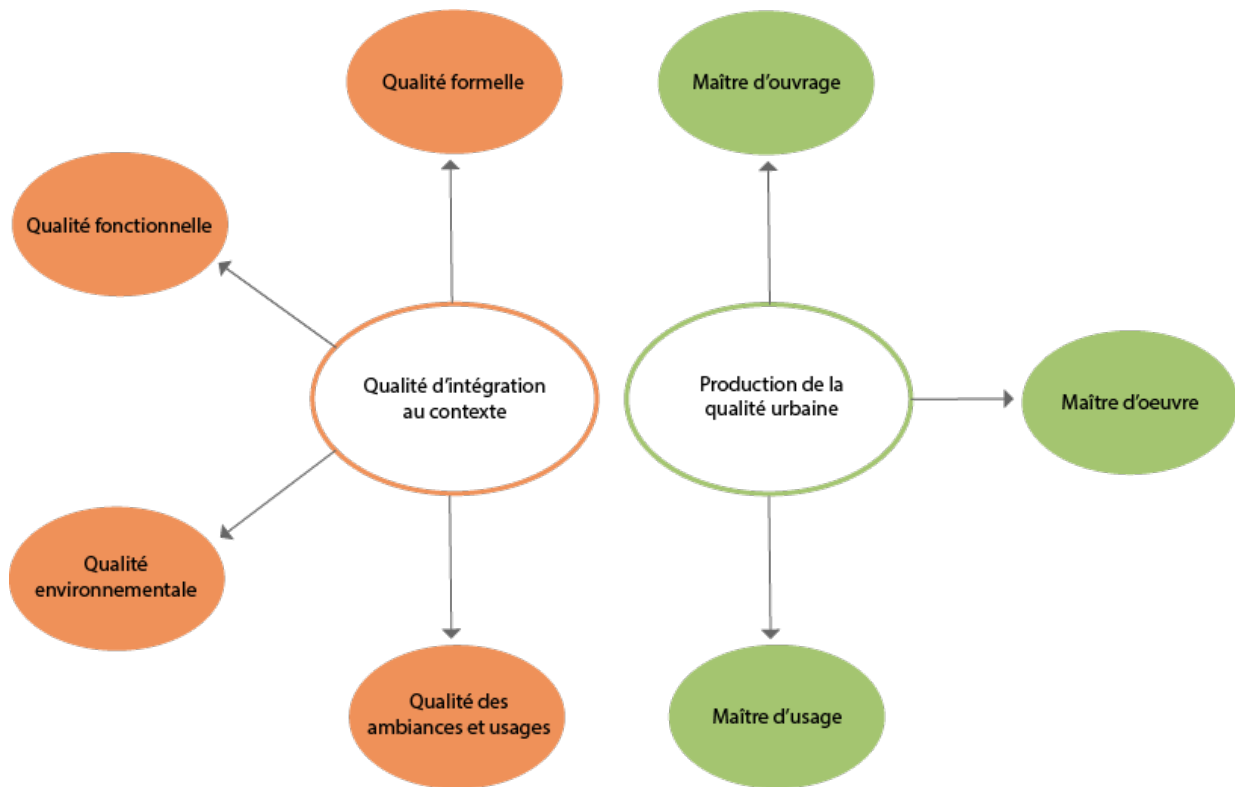


Figure 1 : récapitulatif des dimensions et sous dimensions qui composent la qualité urbaine (Valance 2014)

## 2.2. La densification des villes

L'étalement urbain est la modalité de développement spatial actuelle des villes. Cet état de fait trouve son explication dans les raisons suivantes : premièrement, la superposition des croissances démographiques ainsi qu'économiques entraînant un changement dans les standards de confort et une augmentation de la surface demandée par habitant. Deuxièmement, de part cette croissance économique, on constate un accès progressivement facilité à la propriété pour les classes moyennes et ceci amène finalement à expliquer l'étalement urbain par une baisse des valeurs foncières en périphérie en raison d'une meilleure accessibilité entre centre et périphérie créée par le système de transport (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005 : 25). Une réflexion autour de la densification est donc nécessaire.

La densification n'est pas une finalité mais un moyen pour produire de la qualité urbaine. L'agencement de l'espace est un outil vers l'amélioration de cette même qualité. C'est en effet, à travers l'agencement des formes urbaines, l'intégration des micros formes que l'on peut travailler sur les éléments de la composition urbaine. Notamment la qualité du cadre de vie et l'empreinte écologique. Cet agencement ne peut se concevoir sans réflexion autour des éléments composant la qualité urbaine. A savoir les questions d'intégration au contexte existant et de production de cette qualité. La densification doit être conçue en parallèle d'une réflexion autour des questions énergétiques, des questions d'intégration des trames grises,

soit les aménagements qui concernent les transports dans une optique de multi modalité, de choix et d'accessibilité ; des trames vertes, soit l'intégration d'une réflexion sur les espaces verts et les espaces publics, de rencontre, etc. ; des trames bleues, soit l'intégration des plans d'eau dans la ville. Mais également une réflexion autour des équipements publics, collectifs, et des services de base. La densification doit donc être mise en relation avec la centralité à différentes échelles allant de l'agglomération au quartier ; elle doit tenir compte du contexte historique et actuel afin de définir ses champs et potentiel d'actions. Finalement, les stratégies d'interventions dans les villes, tel qu'un projet de densification, doivent avant tout fixer des priorités, qui peuvent être multiples.

La limitation de l'étalement urbain se pose aujourd'hui comme l'un des grands axes de réflexion du développement durable. A partir de là, un certain nombre de questions se posent. Quelles sont les solutions à mettre en œuvre afin de limiter l'étalement ? Comment mettre en œuvre les stratégies d'amélioration de la qualité à l'échelle de la ville et du quartier ? Quelles sont les manières de densifier ? Les modalités d'organisation des densités qui répondent à la maîtrise de l'étalement sont multiples :

- *La densification interne de la ville centre* : il s'agit de la densification du centre par entassement et verticalisation des constructions à travers démolition, rénovation, surélévation et remplissage des espaces interstitiels (les dents creuses) (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005). La surélévation dans un tissu bâti préexistant apparaît dès lors, comme l'une des solutions, parmi d'autres, pour considérer la question d'une densification. Elle peut contribuer à renforcer l'attrait d'une ville et l'attrait résidentiel, grâce aux conditions idéales d'ensoleillement, et de vue. Ce type d'opération offre la possibilité de créer de grands volumes en adoptant un système constructif optimal et offre un large éventail de formes de toitures (possibilité de loggias, terrasses végétalisées, collectives, etc.). De plus, la surélévation peut servir à un immeuble dépourvu d'intérêt architectural particulier, à revaloriser, à requalifier. Cette solution paraît d'autant plus attrayante dans des zones déjà fortement urbanisées et où le foncier reste soit très rare ou très cher. La surélévation permet une augmentation de la surface bâtie sans achat du foncier et sans utilisation additionnelle de sol (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011).
- *La densification par la régénération des friches (ou la requalification des friches urbaines)* : certaines villes revalorisent leurs anciennes friches industrielles, ou anciens sites militaires pour construire des immeubles destinés à du logement, du commerce, ou des bureaux. Ce type de densification privilégie une mixité fonctionnelle accompagnée d'une bonne desserte en transport. L'enjeu d'une requalification des friches, comme valorisation d'un potentiel inexploité, étant une amélioration de la qualité de vie. Par ailleurs, les opportunités foncières pour ce type de projet de densification sont relativement limitées. A Genève, l'exemple du réaménagement du secteur Praille-Acacias-Vernet (PAV) constitue une stratégie de densification de la zone suburbaine (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005).
- *La densification par une politique de déconcentration en noyaux dense* : La logique sous-jacente à cette manière de densifier est de viser à un accroissement des points de concentration des populations, des emplois, et des surfaces bâties dans des centres secondaires proches. Egalement appelé polycentrisme, il s'agit d'obtenir plusieurs noyaux de différentes tailles dans un espace urbain, d'intensifier les flux sur les axes structurants et entre les noyaux d'urbanités, d'améliorer l'accès par les

transports collectifs aux centres urbains et aux équipements, de renforcer la mixité d'ensemble et la diversité fonctionnelle (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005).



**Tableau 1 : les trois modalités d'organisation des densités**  
(Valance 2014)

Ce travail s'intéressera à la densification interne de la ville centre à travers la surélévation d'immeuble. Si elle est bien mise en place, la densification comporte un certain nombre d'avantages : elle tend à favoriser la mixité des affectations (habitats, commerces, loisirs, équipements) ; elle offre une meilleure accessibilité aux transports publics ; elle évite le gaspillage de sol agricole ; elle favorise la diversification sociale et culturelle ; elle multiplie les réseaux sociaux dans les quartiers et encourage l'aménagement d'équipements de proximité.

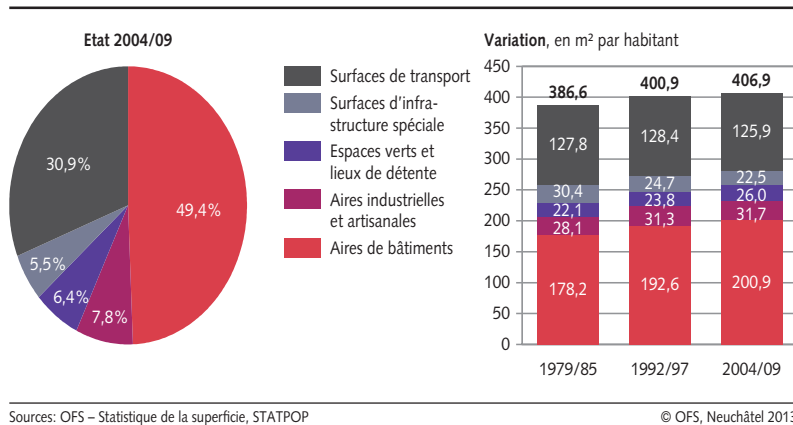
Cependant, bien qu'elle semble être une solution appropriée afin de garantir une qualité urbaine, la densification a également un coût. La ville compacte engendre en effet, un certain nombre de conséquences négatives : au niveau des transports, qu'il s'agisse du transport individuel motorisé ou des transports en commun, la ville dense entraîne des congestions impliquant une augmentation de la pollution. Organiser une ville compacte doit passer par une restructuration de la trame viaire, une mise en place d'un réseau de transport en commun performant et un encouragement fort à la mobilité douce. Un certain nombre de mesures complémentaires est donc nécessaire (limitation des vitesses dans les centres, piétonisation de certaines zones, augmentation des fréquence des transports en commun, desserte plus fine, etc.). Au niveau du cadre de vie, la ville compacte entraîne une déqualification des cadres de vie, notamment car elle remplit les espaces libres. La ville compacte est souvent associée à une ville qui étouffe. Tout l'enjeu est de réussir un projet de densification passant par une requalification de la ville. D'une conception de la ville compacte et dense à une ville saine, de qualité.

### 2.2.1. La densification dans le contexte suisse

Il n'existe aucun article dans la Constitution suisse qui n'évoque la qualité urbaine à proprement parler. Par ailleurs, la Suisse est le premier pays à inscrire le terme de développement durable dans sa Constitution (2000). Or, certains des objectifs du développement durable sont similaires à ceux de la qualité urbaine. Ceux-ci sont notamment : la préservation du patrimoine et du paysage afin d'assurer un cadre de vie agréable, la mise en place de mesures d'améliorations énergétiques (quelque soit le secteur ciblé), et le maintien d'une cohésion sociale par le biais de la qualité de vie. Aussi, le développement durable appliqué à un territoire dans une optique de densification est une condition nécessaire mais non suffisante pour garantir une qualité urbaine.

L'alinéa 1 de l'article 75 « *Aménagement du territoire* » précise alors : « *La Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire. Celui-ci incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire* » (Cst 1999, art.75 al.1). Le développement durable relève de cette action qui permet de sauvegarder la ressource du sol sur le long terme. Cette ressource sol comme capital écologique de la Suisse doit donc faire l'objet d'une utilisation mesurée, tel que défini par la Constitution. L'indicateur principal défini par le Conseil d'Etat comme mesure pour le développement territorial durable est la surface d'habitat et d'infrastructure par personne. Cet indicateur ne cesse alors d'augmenter depuis une vingtaine d'année.

#### Surface d'habitat et d'infrastructure



**Figure 2 : surface d'habitat et d'infrastructure. Constat de l'évolution de l'indicateur : surface d'habitat et d'infrastructure (à droite) ainsi que le type d'utilisation du sol entre 1979 et 2009 (à gauche). Depuis 1979 : de 387m<sup>2</sup>/habitant à 407m<sup>2</sup>/habitant<sup>1</sup>**

Sur la base de ce constat, et dans le cadre du projet « *Stratégies 2002 pour le développement durable* », le Conseil d'Etat souhaiterait stabiliser l'utilisation du sol à 400m<sup>2</sup>/habitant. « *Stratégie 2002 pour le développement durable* » approfondi les objectifs précédemment mentionnés dans le cadre de la première stratégie : « *Développement durable en Suisse* », élaborée et approuvée par le Conseil fédéral en 1997. Cette nouvelle stratégie privilégie une approche globale visant à intégrer les principes du développement durable en tentant d'assurer un équilibre entre les trois piliers sur tout le territoire, les thèmes principaux étant : « *Economie et compétitivité, politique financière, recherche, technologie et formation, cohésion sociale, santé, environnement et ressources naturelles, organisation du territoire, mobilité, relations internationales* » (CF 2002 : 3). Les différents objectifs fixés par la Confédération ne sont pas exhaustifs, en fait la stratégie définit des lignes directrices qu'il serait préférable de suivre mais n'impose pas de contraintes réelles. Le développement durable doit alors être compris « *comme une notion régulatrice qui doit inspirer en permanence le processus social d'apprentissage et d'organisation* » (CF 2002 : 11).

La qualité urbaine, comme principe d'action, doit être un processus concerté et de qualité. La Confédération insiste sur la nécessité d'intégration des différents acteurs (société civile, secteur privé, canton) dans la phase de mise en œuvre. Elle précise que le principe de subsidiarité continue de s'appliquer et que ces stratégies d'action ne définissent en aucun cas un transfert de compétence des cantons ou autres acteurs vers la Confédération. De cette manière, elle justifie également l'importance du rôle joué par les différents acteurs concernés autour des problématiques abordées.

Dans l'optique des stratégies de la Confédération, la densification des espaces déjà bâtis et la maîtrise de l'étalement seraient alors bénéfiques afin de limiter cette perte irréversible d'une ressource critique : le sol. Or, un problème principal se pose en Suisse : « *En Suisse, ces processus (d'étalement) sont aggravés par la dissociation entre politique foncière et aménagement qui fait prévaloir les intérêts fonciers sur la logique aménagiste d'utilisation mesurée du sol lors de l'élaboration des plans d'affectation* » (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005 : 25). Ce manque de coordination et d'interventionnisme étatique dans les intérêts fonciers et privés constitue un frein non négligeable en matière de qualité urbaine et de densification. L'enjeu est double : réintégrer les politiques foncières dans les politiques d'aménagements et tenter de trouver des consensus entre les différents acteurs (privés et publics), afin que chacun y trouve son compte et que les projets aillent dans la direction d'une densification de qualité.

### 2.2.2. La densification dans le contexte genevois : une nécessité

Le canton de Genève comprend 45 communes, 450'000 habitants et s'étend sur une superficie de 245km<sup>2</sup>. La ville de Genève, quand a elle, accueille 40% de la population du canton, soit 186'000 habitants. Ville cosmopolite (40% de ressortissants étrangers), multiculturelle et ville mondiale (présence de sièges financiers, de nombreuses organisations internationales et entreprises multinationales). Les secteurs économiques sont représentés de façon très inégale : le secteur primaire représente 1 % de l'économie totale, le secteur secondaire : 14% et le secteur tertiaire est sur représenté avec 85% de l'économie totale (EPFL Iapa 2009). La morphologie du territoire offre à Genève une position unique qui se traduit à deux échelles distinctes : l'agglomération urbaine et l'agglomération franco-valdo-genevoise. La simultanéité du développement de la Genève internationale et la situation d'enclave dans le territoire français fonde la particularité du patrimoine genevois (FAI 2013 : 28).

La densification dans le contexte genevois doit actuellement être envisagée selon sa capacité à répondre à de multiples préoccupations actuelles :

#### *Répondre à un étalement urbain désordonné*

L'essor économique et la montée démographique actuels ont conduit à un étalement urbain désordonné de la métropole lémanique, accentué par une fragmentation politique du territoire, qui déborde au delà des limites cantonales et nationales. Aujourd'hui, l'essor économique nécessite un habitat qui doit répondre à des attentes de confort et des envies plus importantes en matière de surface. « *Actuellement nous consommons plus de 45 mètres carrés de surface brute de plancher par habitant* » (FAI 2006 : 2). Parallèlement, on constate un changement en terme de typologie de logement : le logement comme espace de travail et de loisir, ainsi qu'un

changement dans les typologies de ménages : une diminution du nombre de personne par ménage (familles monoparentales, recomposées, etc.). D'ici 2030 la part des ménages de plus de deux personnes ne sera plus que de 24% (Rey 2011). De plus, la croissance économique implique une aspiration croissante de la classe moyenne à être propriétaire d'un logement qu'elle acquiert généralement en périphérie de la ville, où les prix sont moins chers. Actuellement, avec Bâle ville, le canton de Genève détient le taux de propriétaire le plus bas de Suisse (16%).

### *Répondre à l'utilisation rationnelle/mesurée du sol*

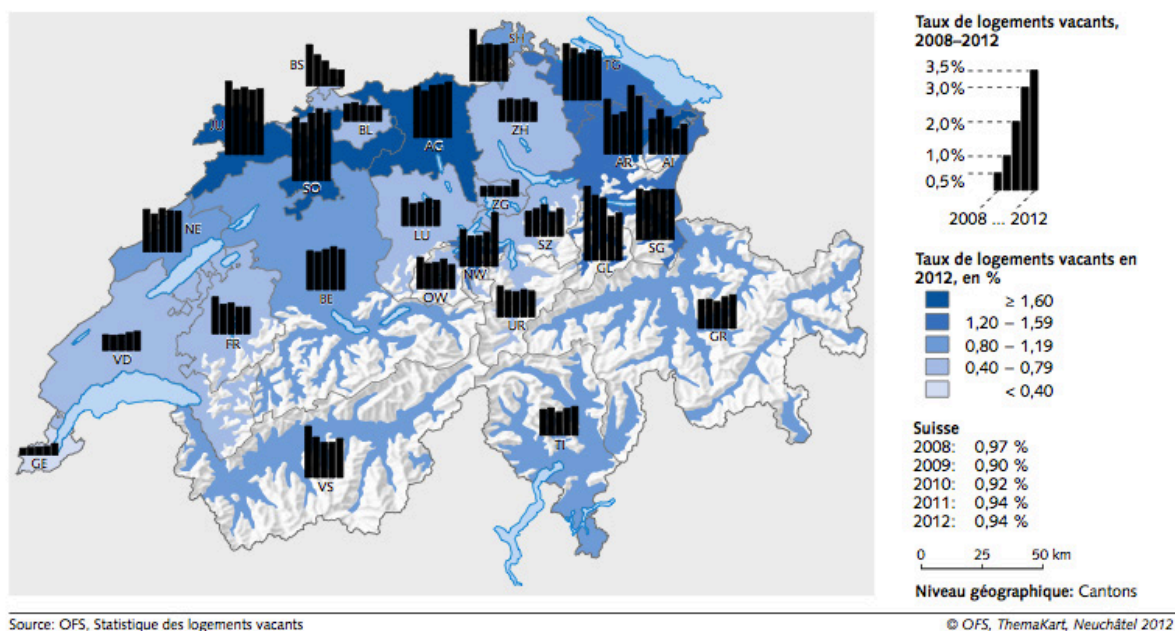
Le sol et les ressources ne sont pas extensibles, et le canton de Genève fait face à une problématique : L'exiguïté de son territoire. Dès lors, l'utilisation rationnelle du sol et la sauvegarde du paysage et du patrimoine apparaissent comme des préoccupations majeures de l'aménagement. L'article 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) mentionne « *une utilisation mesurée du sol* », avec un objectif stratégique : stabiliser l'utilisation du sol à 400 mètres carrés par habitant (LAT 1979, art.1).

### *Répondre à la crise du logement*

Actuellement, la combinaison d'une demande toujours croissante, d'une offre insuffisante en logement, d'une pénurie de zones à bâtir et d'une exiguïté du territoire, place Genève en situation de crise importante. Cette crise du logement constitue une mine d'or pour les milieux immobiliers (risques minimes, gains assurés). Comme le constate Urs Zuppinger, urbaniste lausannois : « *La production de logements est limitée par l'offre restreinte de terrains effectivement constructibles...cette pénurie nivelle le prix des logements vers le haut de gamme et il y a en Suisse romande un nombre suffisant de ménages aisés, prêts à assumer ces prix pour acquérir ou louer les logements construits*» (Zuppinger 2012). Comme souligné précédemment, cet état de fait est renforcé par une position étatique peu interventionniste à l'égard du marché immobilier. Le droit de profit étant inscrit dans la constitution fédérale.

### *Répondre à la création de logement à prix abordables*

Selon l'Office fédéral des statistiques, Genève constitue le canton avec le taux de logement vacant le plus bas : 0.39 au 1<sup>er</sup> juin 2014, ce qui représente 863 logements disponibles dans tout le canton. Il en résulte que Genève détient un record mondial de pénurie de logement qui affecte toutes les classes de la population, et contraint les nouveaux arrivants à se loger en dehors du canton. Genève est également la ville de Suisse qui a le taux le plus faible de mobilité dans le logement (moyenne de 17 ans de présence dans le même logement). Cette faible mobilité est causée par une difficulté grandissante à trouver un autre logement à loyer abordable et une impossibilité à trouver un logement dont le loyer correspond à l'ancien bail. Cette situation tend donc à exclure les nouveaux arrivants. Aussi, cette nouvelle population fait face à une triple fermeture : plus de logement à prix abordables dans le canton (émigration), accès très limité en voiture (congestion, saturation), et absence d'accès satisfaisant en transports publics. Par conséquent, les écarts de qualité de vie se creusent, le canton fait face à une perte de revenus fiscaux et les conséquences environnementales sont désastreuses : 500'000 traversées de la frontière par jour, 14'000 pendulaires et 95% du trafic est automobile (Etat de Genève 2013).

Figure 3 : taux de logements vacants en Suisse<sup>1</sup>

La crise actuelle à laquelle Genève est confronté se décline au niveau social, environnemental et économique et la situation est amplifiée par l'attractivité de la ville. Une notoriété mondiale qu'a acquis Genève au cours des dernières années. Cette notoriété s'explique par une volonté de rendre la ville attractive, notamment pour les multinationales. Par conséquent, depuis quelques années une tension peut s'observer entre la population locale et les nouvelles populations (expatriés).

### *Répondre à une vision en cohérence avec les projets actuels (PA, PAV, PAFVG)*

Plusieurs projets sont actuellement en cours d'élaboration, parmi eux : le Projet d'agglomération : Il prévoit 100'000 nouveaux habitants et la construction de 50'000 logements d'ici 2030, ce qui représente 2'500 nouveaux logements par année. Le Projet d'Agglomération Franco-Valdo-Genevois (PAFVG) : la région compte environ 915'000 habitants et prévoit 200'000 nouveaux habitants d'ici 2030. L'objectif étant de construire 4'000 logements par année afin d'éviter un renchérissement des loyers en ville de Genève. Le Projet Praille-Acacias-Vernet (PAV) : projet de requalification de la zone industrielle, avec 20'000 emplois et 6'000 logements supplémentaires. L'objectif est de créer une zone urbaine mixte avec une priorité sur l'emploi. Chacun de ces projets met en avant la nécessité d'une densification afin de répondre aux objectifs de logements et d'emplois supplémentaires. Des questions se posent systématiquement : où construire ? Quel est le potentiel urbain du futur ? La densification doit-elle se faire au centre ville, défini par les anciennes fortifications ? Ou doit-elle viser un déploiement urbain en périphérie de la ville qui s'étendrait jusqu'aux frontières à travers un tissu bâti continu ?

### *Répondre à la limitation du trafic automobile et des impacts environnementaux*

<sup>1</sup> <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/news/publikationen.html?publicationID=5042>

Comme vu précédemment, le développement de la ville se fait essentiellement en périphérie, notamment par le biais de déclassement de zones agricoles. Il en résulte un étalement urbain lourd de conséquences (augmentation du trafic automobile et des impacts environnementaux). Ce développement se fait même au delà des frontières cantonales et sur la zone transfrontalière (terrains moins chers, législation plus souple, coûts de construction moins élevés) (Guenin & Lacroix 2004 : 12). Or ce type de politique n'est pas durable. L'attractivité grandissante de la ville invite alors à repenser son organisation territoriale à l'interne et non selon une logique de déploiement en périphérie et vers l'extérieur. Ainsi, il faut réfléchir à l'organisation d'une densité de qualité, à savoir, une partition égalitaire des zones de constructions (équilibre centre ville-zones villas) afin que le centre ne subisse pas une surdensification entraînant sa conséquence première : la perte de qualité de vie. La solution d'une ville compacte, compte tenu du contexte genevois, paraît être la solution la plus pertinente en terme de durabilité. Une densification de la ville accompagnée d'une optimisation du réseau des transports publics ainsi qu'un effort particulier mis sur la qualité du cadre de vie, permettrait une économie de sol, la préservation du paysage et de la campagne avoisinante, une diminution de l'utilisation des transports individuels et une diminution des impacts environnementaux.

### *Répondre à un urbanisme aux densités contrastées*

*« Il est donc essentiel aujourd'hui de se concentrer sur la zone constructible existante, en réinventant les densités et urbanisations possibles, afin d'en optimiser le potentiel et d'en combler les carences avant de chercher à étendre la superficie »* (Guenin & Lacroix 2004 : 13). La densification doit être couplée à une mixité fonctionnelle et sociale, elle doit être mesurée et ponctuelle, un travail sur le vide est primordial afin d'assurer l'oxygénation de la ville et une qualité de vie. De fait, un urbanisme aux densités contrastées permet la création d'espaces de qualité.

## **2.3. La surélévation dans le contexte genevois**

---



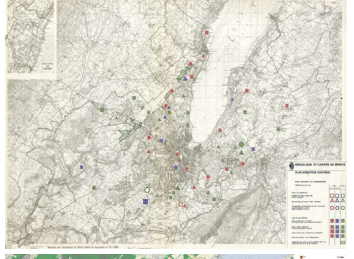
La surélévation constitue officiellement, depuis l'entrée en vigueur en 2008 de la Loi sur les surélévations, une réponse, parmi d'autres, à l'objectif de densification de la ville. En effet son potentiel de densification est estimé dans une fourchette allant de 3'000 à 5'000 logements supplémentaires à terme (FAI 2013). Elle est donc considérée comme l'un des remèdes à l'étalement urbain, au mitage du territoire. Une solution appropriée qui n'utilise pas de sol, préserve la zone agricole, permet de créer de nouveaux logements dans des quartiers déjà équipés en infrastructures, services et emplois. Ainsi, elle réduit les déplacements pendulaires et de fait, les impacts environnementaux. Elle permet, si elle est correctement réalisée, une densification sans étouffer la ville : elle maintient un équilibre entre espaces bâtis et espaces libres. Par ailleurs, pour être de qualité, le projet de surélévation doit faire l'objet d'une réflexion approfondie autour des questions patrimoniales, architecturales, urbanistiques, techniques, sociale, etc. De fait, cette pratique de surélévation n'est pas nouvelle, elle s'inscrit dans une tradition historique visant à trouver des solutions de densification et d'accueil de nouvelles populations dans un contexte bien précis : le canton de Genève.



## 2.3.1. Histoire de la surélévation dans l'urbanisme genevois

### 2.3.1.1. Brève synthèse de l'histoire urbanistique de la ville de Genève

Période	Urbanisme genevois	Illustration
58 av. JC. Le Pont, passage	Epoque gauloise, refuge à la confluence du Rhône et de l'Arve. Genève joue déjà à cette époque un rôle géopolitique, de part sa position à l'échelle du continent. Elle s'impose comme le passage obligé du Plateau helvétique au Midi. Figure de Pont et de carrefour.	
1444 la pêche miraculeuse, ressource	Sa situation à l'émissaire d'un lac lui octroi un certain nombre d'avantages. L'eau comme ressource presque infinie qui atteste de la prospérité de la Cité, de son autonomie politique.	
1536-1602 Le refuge, la protection	Réforme de 1535, persécution confessionnelle. Genève se dote d'une enceinte fortifiée. Malgré son territoire exigu, elle accueille les réfugiés protestants, ce qui lui donne une identité cosmopolite. De 1550 à 1580, la population passe de 13'000 à 17'000. Ce repli à l'intérieur oblige la ville à utiliser rationnellement l'espace disponible. C'est le début des surélévations. Elle acquiert également une place plus importante sur le plan économique et intellectuel.	
1858 Blotnitski, la promesse	1849, démolition des fortifications, c'est la fin de l'Ancien régime, l'arrivée de la démocratie et l'entrée de Genève dans l'ère industrielle (ouverture au monde). Guillaume-Henri Dufour et Jean-Jacob Fazy mettent en place un plan général d'urbanisation (151 ha) : la Ceinture fazyste. « Plan Blotnitski ». On assiste à un changement d'échelle : développement de la ville au delà des limites politiques.	
1929 Plan Camille Martin, l'extension des zones	1895 : plan d'extension de Genève, Carouge, Plainpalais et Petit Saconnex. Nouvelles artères et alignements. Premières volontés de protection de paysage, critiques du plan. 1920 : « Loi pour la conservation des monuments et la préservation de sites », ancêtre de l'actuelle LPMNS. Un des membres de ce groupe (Martin), devient directeur du Bureau du plan d'extension. Adoption de deux lois : « Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LExt) » et la « Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) ». Le plan prévoit cinq zones d'habitats, une zone industrielle et Martin initie le développement urbain en étoile (développement le long des voies de communication avec pénétrantes vertes).	

<p>1936 Plans Braillard-Bodmer, mailles et paysage</p>	<p>Entre 1933 et 1937 : plusieurs plans spécifiques (visant un développement rationnel de l'agglomération). 1936 : plan directeur régional - trois types de surfaces qu'il convient de préserver : les surfaces réservées à l'agriculture, les surfaces publiques, et les sites à classer. Noyau urbain dense autour duquel un double maillage vient s'implanter : réseau routier et réseau vert. Trame orthogonale orientée N-E/S-O. Objectif : passage destiné aux piétons sur l'ensemble du territoire. Ce plan représente le mouvement moderne en architecture.</p>	
<p>1945-1961 Plans Marais, Cités nouvelles et infrastructure routière</p>	<p>1948 : publication du rapport de la commission d'étude pour le développement de Genève : répartition décroissante des densités construites. Proposition de deux Cité satellites : Peney et La Plaine. La mobilité automobile est importante, elle est consacrée à cette planification (symbole de liberté individuelle). Concept morphologique : immeubles barres implantés dans la verdure. Meyrin sera choisie pour être la première Cité satellite (proximité avec le CERN).</p>	
<p>1966 Plan alvéolaire, ceintures, radiales et pénétrantes vertes</p>	<p>1966 : plan directeur : réorganisation de l'agglomération à partir du centre. Quatre secteurs autour de celui-ci, chacun ceinturé par des voies express de circulation. Influence de Le Corbusier avec son principe de hiérarchisation des sept voies à Chandigarh. Problématique de l'exiguïté du canton (les zones villas représentent 60% des constructions et accueillent 9% de la population). Ce plan directeur vise alors une harmonisation d'un habitat groupé, unités hiérarchisées (créer de l'identité par quartier). Il prévoit plus 10'000 hab/an. Les pénétrantes de verdure sont maintenues (symboles d'une continuité biologique).</p>	
<p>1975 Plan directeur, autoroute de contournement</p>	<p>Hausse du prix du pétrole, conscience environnementale, hypothèse démographique plus prudente. Le plan : utilisation maximale des zones de construction existantes, mixité fonctionnelle, diminution du trafic pendulaire. Abandon des voies express, développement des transports publics, planification de l'autoroute de contournement, abandon de l'idée de traversée de la rade.</p>	
<p>1989 La ville sur la ville, les réseaux</p>	<p>LAT de 1989, déclinée en neuf plans sectoriels. Objectif : maintien de l'équilibre ville campagne, les zones à bâtir existantes suffisent ; Maintient d'une diversité des secteurs économiques ; Maintient des travailleurs dans le canton (part de logements sociaux). Parallèlement, la LDTR est adoptée en 1983.</p>	
<p>2001 Vers le Grand Genève, l'agglomération transfrontalière</p>	<p>Plan directeur de 2001 « Genève 2015 » : nouveauté du développement durable et de la dimension transfrontalière. Deux échelles distinctes : agglomération urbaine et agglomération franco-valdo-genevoise. Urbanisation différenciée, modérée (notamment pour les quartiers anciens). Possibilités de déclassement (limitées). Introduction des PAC. CEVA et nouvelles lignes de tram.</p>	

**Tableau 2 : synthèse de l'histoire urbanistique de la ville de Genève (Etat de Genève 2013 : 33-55)**

### 2.3.1.2. La surélévation dans une perspective historique

La surélévation n'est pas une opération nouvelle à Genève. Bien au contraire, elle s'insère dans un passé historique et patrimonial bien précis, et qui fait la particularité de cette ville. Déjà dans l'histoire, Genève visait à une utilisation mesurée du sol : durant le 18<sup>ème</sup> siècle, l'exiguïté de la ville, insérée à l'intérieur des limites de ces fortifications, oblige Genève à planifier une densification car elle fait face à une croissance démographique. En 1640 déjà, les quartiers des Rues Basses, de la Madeleine et de Saint Jean, ont été surélevés. En 1685, la révocation de l'Edit de Nantes, mettant fin à la tolérance religieuse, a entraîné une vague d'exil des protestants de France. Genève à cette époque, constitue un terre de refuge et les incidences économiques, intellectuelles et urbanistiques se font rapidement ressentir : un changement dans la structure de la ville à travers une réflexion sur la densification, la ville se voyant dans l'obligation de prendre des mesures en terme de logement. Ainsi, un certain nombre de bâtiments a été surélevé (logement pour la population croissante et création d'ateliers d'horlogers). Notamment dans le quartier de Saint Gervais, la ville entame une réflexion autour de l'organisation de l'espace urbain et surélève des bâtiments (initialement de deux étages), de trois ou quatre étages de plus. A cette époque, les surélévations ne suivaient aucunes restrictions particulières et étaient limitées par les technologies de l'époque (FAI 2013). De manière plus récente, le Lignon « *a été conçu en hauteur pour dégager de grands espaces libres* » (FAI 2006 : 2). Parallèlement, une politique patrimoniale dans le sens d'une protection du centre ville a toujours été présente à Genève. Depuis, plusieurs courants de pensées se sont succédés, parfois réfractaires à la densification urbaine. Cependant, la ville comme lieu de croissance, de transformation urbaine et sociale a toujours su s'adapter aux nouveaux contextes et aux nouveaux besoins (Avenir Suisse 2008).

*« Par ces caractéristiques géopolitiques et géographiques, le territoire genevois a cette problématique de la rareté du sol dans ses gènes. De ce fait, la communauté genevoise a toujours été devant trois choix stratégiques extrêmes : d'un coté, bloquer toute extension, de l'autre, poursuivre un étalement sans fin, et enfin, se réaliser sur elle même »* (FAI 2006 : 2).

### 2.3.2. La surélévation dans le contexte actuel : les controverses

Aujourd'hui, la ville fait face à une situation démographique plus ou moins similaire à celle du XVII<sup>ème</sup> siècle, et « *la distorsion entre l'attractivité économique et l'exiguïté du territoire se solde par une grave pénurie de logement* » (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 15). Le nombre de pendulaires (80'000 employés quotidiens) a augmenté de manière considérable et a provoqué des nuisances environnementales amplifiées et une diminution de la qualité de vie. Dans ce contexte de crise aigue du logement, le canton a récemment légiféré pour faire de la surélévation un principe de densification urbaine dans la loi sur les surélévations d'immeubles adoptée par le Grand Conseil en 2008. Partant du principe que la surélévation crée de nouvelles surfaces habitables sans mobiliser de terrains supplémentaires, cette opération constitue depuis 2006, un sujet de débat public et soulève une question principale : constitue-t-elle une réponse à l'actuelle crise du logement ?

Bien que cette stratégie historique de surélévation revienne légitimement aujourd'hui à Genève, la réflexion en amont des projets de surélévation a évolué. En effet, à l'époque les surélévations étaient particulièrement diversifiées, car elles étaient effectuées de manière

ponctuelle sans réelle vision d'ensemble. Aujourd'hui, l'un des changements majeurs est justement de parvenir à adopter une vision plus large dans ce type d'opération afin de satisfaire des objectifs esthétiques, patrimoniaux et architecturaux. Mais aussi, les surélévations de l'époque ont été réalisées sur plusieurs siècles, aujourd'hui elles sont réalisées sur un laps de temps bien plus restreint. Les temporalités se sont resserrées et on assiste au passage d'une vision sur le long terme à une vision sur le court terme, d'un traitement à l'échelle du cas particulier à un ensemble cohérent (Avenir Suisse 2008 : 14).

Ce projet a engendré un certain nombre d'oppositions, notamment de la part des associations et des syndicats tels que *l'Association suisse des locataires (ASLOCA)*, *Patrimoine Suisse Genève*, et le syndicat SSP-VPOD. Les oppositions découlaient de la crainte que ces surélévations ne soient destinées qu'à des couches sociales aisées, et que leurs réalisations entraînent de manière générale, une perte de qualité de vie pour les habitants (perte d'ensoleillement, suppression des greniers des immeubles, difficulté de stationnement, etc.) ainsi qu'une non prise en considération de l'harmonie architecturale et patrimoniale d'un quartier, d'une rue ou d'un immeuble.

Dans les faits, ces oppositions sont devenues plus offensives lorsque, dans certains cas, les craintes découlant de la loi se sont révélées être justifiées. Les exemples sont multiples, parmi eux : les surfaces issues de l'opération de surélévation étant aménagées sous forme d'appartement de luxe, duplex et autre typologie effectivement réservée à une couche sociale aisée ; les gabarits issus de la loi faisant l'objet de dérogations multiples ; l'absence d'une réflexion quant à des aménagements annexes (infrastructures de proximité) ; l'absence d'une réelle considération patrimoniale ; et l'augmentation des loyers des étages inférieurs justifiée par la plus value architecturale de l'immeuble, offerte par la surélévation ou par des travaux annexes de rénovation.

Actuellement, à Genève, la tension entre d'une part les promoteurs immobiliers, propriétaires et régies et d'autre part, la ville, les associations et les habitants est bien réelle. Elle s'observe de plus en plus dans la presse mais également lors de débats organisés par des associations de quartier dans lesquels cette question revient systématiquement.

### 2.3.3. Cadre légal

#### 2.3.3.1. Les premières lois autour de la surélévation

C'est à la moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle que les premières lois sur la construction ont vu le jour à Genève, avant la surélévation pouvait se faire sans aucune restriction particulière.

La période allant de 1850 à 1879 est marquée par l'adoption successive de cahiers des charges par le Conseil d'Etat, définissant les alignements, les gabarits et les matériaux à utiliser pour la construction des futurs bâtiments. A cette époque déjà, chaque quartier faisait l'objet d'un plan particulier. Ainsi, le premier cahier des charges général fixait une hauteur des bâtiments uniforme sur chacune des rives (17,55 mètres pour la rive gauche et 20 mètres pour la rive droite). La recherche de l'harmonie de la rade était très importante. Les règles concernant les gabarits étaient qualifiées de « clauses permanentes » impliquant une impossibilité de modification. On constate donc une certaine rigidité sur la question des

gabarits. Cependant, les dispositions concernant la hauteur maximale des bâtiments vont fluctuer : en 1850, la hauteur des corniches sur la rive gauche sera fixée à 18,5 mètres, puis à 20 mètres en 1852, parallèlement, les bâtiments du square du Mont Blanc obtiennent une dérogation à 22,45 mètres (FAI 2013).

En 1854, la hauteur maximale des corniches est fixée à 20 mètres pour les deux rives avec une certaine flexibilité car les dérogations sont possibles : « *le gabarit pouvant exceptionnellement être élevé ou abaissé* » (Aubert 1981 : 14) tout en assurant une cohérence de l'ensemble et un traitement au cas par cas. Cette logique a permis un aménagement harmonieux des nouveaux quartiers. En 1879, le cahier général maintient la hauteur de 20 mètres à la corniche mais il modifie la forme des toitures avec un objectif : permettre l'aménagement d'un étage supplémentaire dans les combles (FAI 2013). En 1895, la loi impose un plafond maximal de 21 mètres à la corniche aux constructions, soit un mètre supplémentaire comprenant l'étage mansardé (FAI 2013).

En 1921, la loi maintient le plafond maximal de 21 mètres, et crée toute une série de règles de distance sur rue et sur cour. En 1929, lors de la division du canton en cinq zones par la Loi sur les constructions et les installations diverses, la hauteur maximale en première et deuxième zone est maintenue à 21 mètres avec une généralisation de l'utilisation des combles (FAI 2013). En 1940, la loi est révisée, « *les combles habitables seront remplacés par un étage en attique avec toit plat ou à pente. Les combles au dessus de l'attique ne sont pas habitables* » (Aubert 1981 :16) et le nombre d'étage est fixé à sept (en comptant le rez-de-chaussée).

En 1961, le gabarit légal est porté à 24 mètres en zone 2 et à 21 mètre en zone 3. A cette époque, on assiste à une vague de démolitions / reconstructions d'immeubles anciens, notamment dans les quartiers du XIXe siècle et les grands ensembles. La possibilité de construire un étage en attique est supprimée, cette suppression découle d'un souci d'esthétisme. « *Les constructions doivent être couvertes par une toiture en terrasse ou par un toit dont la pente n'excède pas 35 degrés et dont le faitage ne s'élève pas à plus de 4,50 mètres au dessus de la dalle de couverture* » (Aubert 1981 : 16). La possibilité d'aménagement des combles habitables est supprimée sauf exception : si « *les locaux du rez-de-chaussée ne sont destinés ni à l'habitation ni au travail* » (Aubert 1981 : 16). A cette époque, la création de logements supplémentaires arrive à répondre aux besoins de la population. En 1967, la loi réintroduit la possibilité de construire un étage en attique ou dans les combles. Le gabarit à la corniche demeure, quant à lui, fixé à 24 mètres. Par ailleurs, une nouvelle forme de toiture est demandée : « *La forme de la toiture se trouve en effet définie par un angle dont la base est la dalle de couverture prolongée en saillie de 1,50 mètre et dont le second côté s'élève à 35 degrés, la ligne de faitage ne pouvant dépasser 4,50 mètre au dessus de la dalle de couverture* » (Aubert 1981 : 16-17).

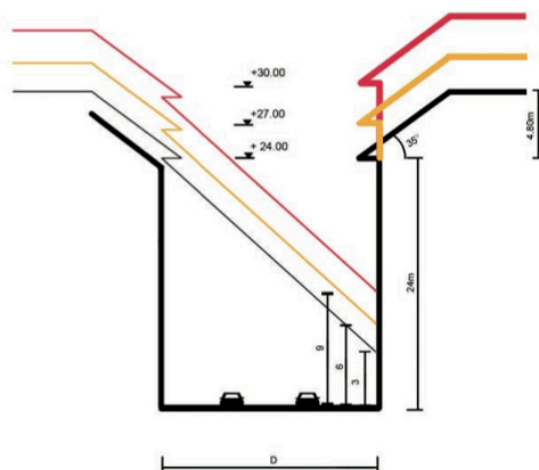
Finalement, en 2008, la nouvelle loi sur les surélévations pour la construction de logements, porte le gabarit légal à 30 mètres en zone 2 et à 27 mètres en zone 3 (FAI 2013 : 14).

### 2.3.3.2. La Loi sur les surélévations d'immeubles (10088)

#### Histoire

Deux élus du Parti radical genevois (Hugues Hiltbold et Thomas Büchi) initient dès 2005, un projet de loi sur les surélévations d'immeubles. Ils mettent en place un projet visant à « systématiser la possibilité de surélévation de deux étages de tout immeuble de plus de 5 ans. L'objectif était de créer des conditions de rentabilité suffisantes pour inciter des promoteurs à engager des opérations à Genève en dehors de la vieille ville » (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 15). Avant 2005, seules les surélévations d'un étage étaient accordées, au cas par cas, par dérogation. Comme le souligne le représentant de la Commission d'architecture, cette loi, « a eu un effet de motivation pour les propriétaires, qui vont commencer à y réfléchir. Ça peut être des transformations de combles, des surélévations » (Entretien CA 2013). Ce projet de loi anticipe un risque de dérive spéculative sur la création de surfaces de bureau, en interdisant la transformation de logement en bureau et en obligeant les surélévations à servir uniquement à la création de logement. Ce projet a été adopté le 22 février 2008 par le Grand Conseil, dans la loi 9529 modifiant la loi sur les constructions et installations diverses (LCI).

Cette loi précise que la hauteur maximale des constructions peut passer de 24 à 30 mètres dans la zone 2 (appelée aussi ceinture fazyste, cette zone correspond aux quartiers du XIX<sup>ème</sup> - centre de Genève) et de 21 à 27 mètres dans la zone 3 (quartiers des années vingt à cinquante - zone périphérique). Les 6 mètres supplémentaires permettant la création de deux étages de plus<sup>2</sup>.



**Figure 4 : possibilités d'augmentation des gabarits. (Goldschmid 2009 : 78)**

Comme décrit précédemment, ce projet de loi a engendré un certain nombre d'oppositions. Aussi, en mars 2006, l'ASLOCA et le syndicat SSP-VPOD ont lancé deux référendums contre l'application de la loi 9526. Ces deux référendums ont par la suite, fusionnés. Ils illustraient la « difficulté de l'acceptabilité sociale de la densification du tissu urbain » (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 16). En réaction, Mark Muller, ancien conseiller d'Etat libéral en charge du Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), a invité les différentes parties (référendaires, auteurs de la loi contestée et représentants de l'Etat de Genève) à réaliser un travail de concertation. Au terme de ces discussions, les différents acteurs sont parvenus à l'accord suivant : La possibilité de surélever est définie selon la localisation des bâtiments. En zone 2, la possibilité de surélever d'un étage est acceptée si la rue présente une largeur inférieure ou égale à 21 mètres. En zone 3, le seuil de largeur de la voie pour la surélévation d'un étage est fixé à 24 mètres. Dans les deux zones (2 et 3), si la rue a une largeur plus élevée, la construction peut être surélevée de deux étages (la hauteur

<sup>2</sup> [http://www.geneve.ch/legislation/referendum/f/L\\_9529.html](http://www.geneve.ch/legislation/referendum/f/L_9529.html)

supplémentaire pouvant être de 6 mètres au maximum). Le respect des gabarits des surélévations fixés selon la largeur de la rue adjacente, est « *une règle héritée du mouvement des hygiénistes au XIXe siècle, qui voulait que l'ensoleillement parvienne jusque dans la rue afin d'assécher les miasmes dus à l'absence d'égouts*» (Bogadi 2009).

Cependant, le droit à la surélévation n'est pas automatique. « *Il renvoie à l'établissement de cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés. Ces cartes recensent tous les bâtiments en trois catégories, selon que la surélévation est considérée comme possible, discutable sur la base d'une étude approfondie ou impossible*» (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 18). Les gabarits des surélévations ne doivent pas être homogènes, au contraire, il s'agit de respecter une certaine harmonie de l'architecture, et la qualité urbanistique de la rue. « *Ces cartes prévues pour la zone 2 et pour certains quartiers de la zone 3 doivent être adoptées par le Conseil d'Etat*» (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 18).

Cette loi 10088 qui modifie la LDTR (L 5 20), la LCI (L 5 05) ainsi que la LGZD (L 1 35), a donc été adoptée par le Grand Conseil le 22 février 2008. La votation cantonale du 8 février 2009, a ainsi « *entériné les dispositions relatives aux possibilités de surélever. Les modifications de la loi garantissent que les surfaces créées grâce aux surélévations permettent la mise sur le marché de logements supplémentaires et que les coûts des travaux ne puissent être récupérés sur le montant des loyers des appartements existants aux étages inférieurs* » (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 18). Le contrôle de la conformité des travaux engagés dans une opération de surélévation est désormais délégué à la Commission d'architecture. Celle-ci doit alors traiter les demandes de surélévations et de dérogations.

### *Champs d'application*

L'adoption de la loi sur les surélévations d'immeuble (10088) et son entrée en vigueur en 2008 a modifié trois lois à Genève : La Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI – L 5 05), la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR – L 5 20) et la Loi générale sur les zones de développement (LGZD – L 1 35).

- Modification de la LDTR

L'adoption de la loi sur les surélévations a impliqué deux modifications principales dans la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) : premièrement, il n'est pas possible d'utiliser les surfaces de logements supplémentaires obtenues par des surélévations d'immeubles, comme compensation (LDTR 1996, art.8, al.3) et deuxièmement, le coût des travaux de la surélévation ne peut être répercuté sur le montant des loyers des logements existants dans l'immeuble (LDTR 1996, art.11, al.4).

- Modification de la LCI

La loi sur les surélévations (10088) a également modifié la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) en introduisant trois nouveautés : une augmentation du gabarit maximum en zone 2 (LCI 1988, art.23, al.6), qui est désormais fixé à 30 mètres ainsi qu'en zone 3 fixé à 27 mètres (LCI 1988, art.27, al.6). De plus, la nouvelle teneur de l'article 26 précise qu'une surélévation ne peut être autorisée qu'en vue de réaliser des surfaces de logements

supplémentaires, l'opération doit donc être d'affectation unique : le logement (LCI 1988, art.26, al.2). Finalement la LCI introduit la nécessité d'établir des cartes indicatives : le Département est tenu, après consultation préalable de la commune et de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), d'établir des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés. Et ce, en faisant une distinction par quartier (LCI 1988, art.23, al.4). Ainsi, l'autorisation de surélever est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte indicative applicable.

- Modification de la LGZD

La surélévation d'immeuble autorise à s'éloigner d'un plan localisé de quartier, comme il est précisé à l'article 12, alinéa 3 : « *Dans les zones de développement 2 et 3, la surélévation d'immeuble en vue de permettre la création de logements supplémentaires, est constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte d'un plan localisé de quartier adopté avant le 24 novembre 2009* » (LGZD 1957, art.12, al.3).

### *Synthèse des conditions cadres actuelles*

La loi sur les surélévations s'insère dans un contexte particulier : Genève est confrontée, comme vu précédemment, à une grave pénurie de logement et le canton est limité par une certaine exigüité de son territoire. Par conséquent, l'augmentation de la hauteur légale des gabarits constitue un moyen de rationaliser l'utilisation du sol et de répondre en partie à la pénurie de logement. Ci-dessous, les conditions cadres actuelles et les éléments à prendre en considération dans un projet de surélévation :



Carte indicatives (LCI 1988, art.23 et 27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablies par le département, distinction par quartier et selon les zones (2 et 3) des immeubles susceptibles d'être surélevés. L'autorisation de surélever est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte indicative applicable.</li> </ul>
Protection du patrimoine (LCI 1988, art.23, 27 et 83ss)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte de l'harmonie urbanistique de la rue et du gabarit des immeubles voisins ;</li> <li>• Obligation de respecter l'harmonie urbanistique et le caractère architectural de ces quartiers : la vieille ville et le secteur sud des anciennes fortifications; les ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle; le secteur Rôtisserie-Pêlisserie; le vieux Carouge ; les villages protégés.</li> </ul>
Plan localisé de quartier (LGZD 1957, art.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans les zones 2 et 3, la surélévation est constitutive d'un motif d'intérêt général (création de logement) et justifie la possibilité de s'éloigner du PLQ adopté avant le 24 novembre 2009.</li> </ul>
Autorisations (LDTR 1996, art.9, al.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'autorisation est nécessaire si: modification de l'architecture et du volume et/ou création de nouveaux logements ;</li> <li>• L'autorisation est accordée si : les travaux sont d'intérêt général et permettent la création de logements supplémentaires.</li> </ul>
Gabarits (LCI 1988, art. 23, 25, 27 et 29)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone 2 : hauteur maximale : 24 mètres; surélévation : 30 mètres; distance : <math>D &gt; \text{ou} = H-6/2</math></li> <li>• Zone 3 : hauteur maximale : 21 mètres; surélévation : 27 mètres; distance : <math>D &gt; \text{ou} = 3/5 (H-6)</math>.</li> </ul>
Loyers et prix PPE (LDTR 1996, art.10 et 11)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeuble ne peut pas être répercuté sur les montants des loyers des logements existants ;</li> <li>• Le département fixe le montant maximum des loyers des logements après travaux et/ou le prix de vente maximum des logements PPE ;</li> <li>• La durée de contrôle est de 5 ans ;</li> <li>• Exception : logement de luxe ou si les loyers dépassent 2,5 fois les besoins prépondérants de la population.</li> </ul>
Changement d'affectation (LDTR 1996, art.7 et 8)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interdiction (art.7)</li> <li>• Exception: dérogation si circonstances particulières : le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres activités (art. 8 al.1).</li> </ul>

**Tableau 3 : synthèse des conditions cadres actuelles (Annexe II)**

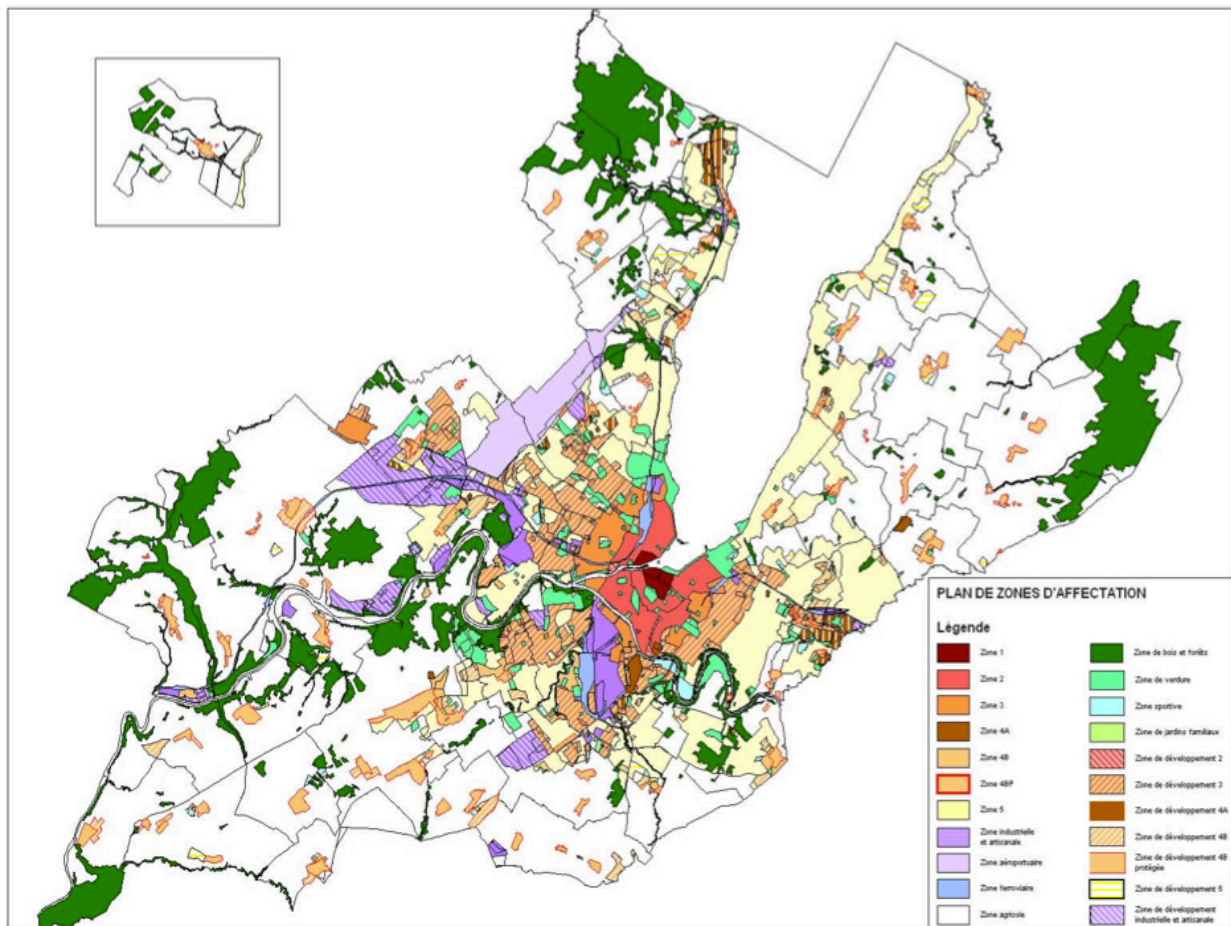


Figure 5 : plan des zones d'affectation<sup>3</sup>

Les lois définissent le cadre général, il est nécessaire de réfléchir également au bien fondé d'un projet de surélévation au cas par cas. Les questions de qualité architecturale (qualité spatiale et urbanistique) du projet, le choix des types de matériaux, de techniques, la valeur paysagère de la ville. Il faut tenir compte de l'équilibre entre espaces construits et espaces vides et contribuer à la qualité paysagère globale.

## 2.4. La notion de qualité appliquée à la pratique de surélévation

### 2.4.1. La qualité d'intégration de la surélévation d'immeuble à son contexte

La qualité urbaine déploie sa réflexion à plusieurs échelles : le bâtiment, en passant par l'ilot/le quartier, à la ville. L'intérêt de cette notion de qualité est d'une part, qu'elle permet d'intégrer les échelles en jouant sur les éléments de qualité propres à chacune d'elles. D'autre part, elle concilie conjointement les actions à chaque échelle pour parvenir à une totalité supérieure à la somme des parties. Dans cette logique, la qualité demeure d'autant plus forte.

Dans ce travail, il s'agira de s'intéresser à l'échelle du bâtiment, tout en considérant l'environnement qui l'accompagne soit la rue, voire le quartier dans lequel le bâtiment s'insère. Si l'on reprend la typologie des qualités définie précédemment pour l'appliquer à la

<sup>3</sup> <http://etat.geneve.ch>

surélévation d'immeuble, chacune d'elle (qualité) fait appel à des aspects différents, relatifs à la pratique de surélévation :

### *La qualité formelle*

La qualité formelle se définit par une réflexion autour des aspects patrimoniaux et architecturaux. En effet, la qualité du logement constitue le premier niveau de l'offre urbaine en terme de qualité. Pour garantir cette qualité du logement, il est nécessaire de viser à une multiplicité des modes d'habiter, et une coexistence des typologies et des formes architecturales tout en respectant la valeur patrimoniale de l'objet. La qualité urbaine d'un espace relève de la qualité de l'agencement, de l'interaction et de la cohérence entre les éléments. Cette cohérence se décline à deux échelles : le patrimoine et l'architecture, deux échelles étroitement liées. « (...) *les lieux doivent offrir à la fois cohérence et lisibilité (...) La qualité urbaine est aussi liée à la diversité et à la cohérence des lieux au sein d'ensembles tels que les rues, les quartiers ou la ville* » (Dind 2009). Ainsi, cette notion de cohérence est toujours mise en tension avec la notion de diversité : *préserver la valeur patrimoniale* et l'unité du lieu, éviter la monotonie en visant à une *diversité des formes et des typologies architecturales, assurer une lisibilité des structures* de par l'ordonnancement des formes, mettre en place des marqueurs symboliques.

### *La qualité fonctionnelle*

La qualité fonctionnelle se définit par une réflexion autour des éléments relatifs aux besoins sociétaux. La question de la densification de la ville doit systématiquement être analysée au travers du prisme de la qualité urbaine. Bien qu'elle comporte de nombreux avantages en terme de durabilité et de qualité urbaine (économie de sol, protection des zones agricoles, maîtrise de l'empreinte écologique, etc.), la surélévation n'est pas bonne en soi, puisqu'elle ne produit pas automatiquement « *une offre immobilière adéquate, (...) une diversité (morphologique, sociale, fonctionnelle), (...) une qualité des espaces publics* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 11). Aussi, dans le cadre d'une surélévation, l'objectif premier est la *prise en considération du contexte social actuel et des besoins prépondérants* tout en visant une acceptation sociale et politique. En situation de crise du logement, les surfaces issues des surélévations devraient dans l'idéal, être d'affectation unique : le logement. Il est entendu que les acteurs désireux de se lancer dans une telle opération ne sont pas tenus par la loi de prendre en considération les besoins prépondérants de la population, il est donc du ressort des autorités compétentes de juger de l'utilité et de la légitimité d'une surélévation. La notion d'efficacité, soit la recherche d'un équilibre entre efficacité économique et équité sociale (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005) doit être au cœur de la réflexion. Malheureusement, la recherche de cet équilibre est soumise à de multiples tensions entre des acteurs et intérêts divergents et à des jeux de pouvoir qui font pencher la balance au profit d'une efficacité économique et au détriment d'une équité sociale. Par conséquent, la notion de qualité fonctionnelle est particulièrement compliquée à définir. Toutefois, la *préservation de la qualité de l'habitabilité* est l'aspect fondamental qu'il convient de préserver. Parallèlement, les habitants de l'immeuble en question ou de la rue ne doivent *pas subir les conséquences négatives* d'une opération de surélévation, telles que les pertes de luminosité pour les immeubles voisins ou les étages inférieurs, des augmentations de loyers injustifiées, ou encore des nuisances subies sans compensation. Finalement, la densification comme

conséquence directe à la surélévation, doit rester vivable, et la *sur densification évitée* (Da Cunha & Guinand 2014).

### *La qualité environnementale*

La qualité environnementale se définit par une réflexion autour des aspects écologiques et techniques. La surélévation d'immeuble dans une ville participe à une densification des espaces déjà bâtis. La verticalisation est une modalité d'urbanisation qui tend à diminuer le coût environnemental et l'utilisation du sol. Puisque la surélévation d'immeuble constitue une manière de densifier la ville, elle est fondamentalement de qualité en terme environnemental à condition que des *mesures d'améliorations énergétiques* sur l'immeuble en question soient prise en parallèle : isolation, réfection du système de chauffage, pose de panneaux photovoltaïques si l'orientation du toit le permet, système de récupération des eaux, etc. Lorsqu'on évoque la qualité environnementale, celle-ci ne s'évalue plus uniquement à travers des améliorations énergétiques au sens stricte, mais à travers le respect d'un certain nombre d'objectifs qui au delà de l'aspect écologique, intègrent une multiplicité de considérations. Celles-ci rejoignent le principe de justice environnementale faisant écho au développement durable (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005). Cet élargissement de la notion de qualité environnementale permet d'intégrer des aspects techniques liés à la qualité de l'habitabilité. Aussi, des *mesures d'amélioration du confort, de l'accessibilité et du paysage urbain* existant doivent être mise en place : choix des matériaux de construction, aspects techniques relatifs au confort, à l'esthétisme, et à l'accessibilité visant à offrir une plus value au bâtiment en question (Da Cunha & Guinand 2014 : 10-11).

### *La qualité des ambiances et usages*

La qualité des usages et des ambiances se définit par une réflexion autour des perceptions singulières des usagers. Il s'agit de l'ensemble des caractéristiques des espaces urbains : visuelles, olfactives, sonores, tactiles, minérales/végétales. Cet ensemble offre une identité propre et unique à l'espace en question et doit faciliter les usages du lieu. L'objectif est de développer une approche sensible de l'espace où la recherche de l'identité individuelle d'un lieu est primordiale. L'espace est comme une scène de théâtre, il faut le mettre en scène, travailler sur les décors, les lumières, les sons, les ambiances, les significations, l'imaginaire (Dind 2009). L'action à petite échelle, celle du bâtiment, doit aborder la question du contexte immédiat qui l'entoure. « (...) *la qualité urbaine se vit à l'échelle du piéton* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 11). Le traitement des rapports entre espaces publics et privés est donc indispensable. Par conséquent, la qualité des usages et des ambiances permet d'élargir l'échelle d'analyse : du bâtiment à la rue d'une part et d'autre part, de l'habitant au passant. La relation entretenue entre l'usager/l'habitant/le passant et la construction est fondamentale, il est donc nécessaire de mettre en place des *mesures visant à une multiplicité des usages et des ambiances* : traitement des espaces interstitiels, traitement des rez-de-chaussée des immeubles, traitement des façades, des espaces de rencontre et des éléments identitaires. « *Espace de l'entre-deux de la ville, l'interface rez-de-chaussée – la rue est la complice d'une composition urbaine qui facilite la marchabilité* » (Da Cunha & Guinand 2014 : 12). Le rôle premier de la ville étant de *garantir une interaction sociale*, les interfaces rez-de-chaussée et façades doivent être utilisées comme levier de facilitation de cette même interaction.

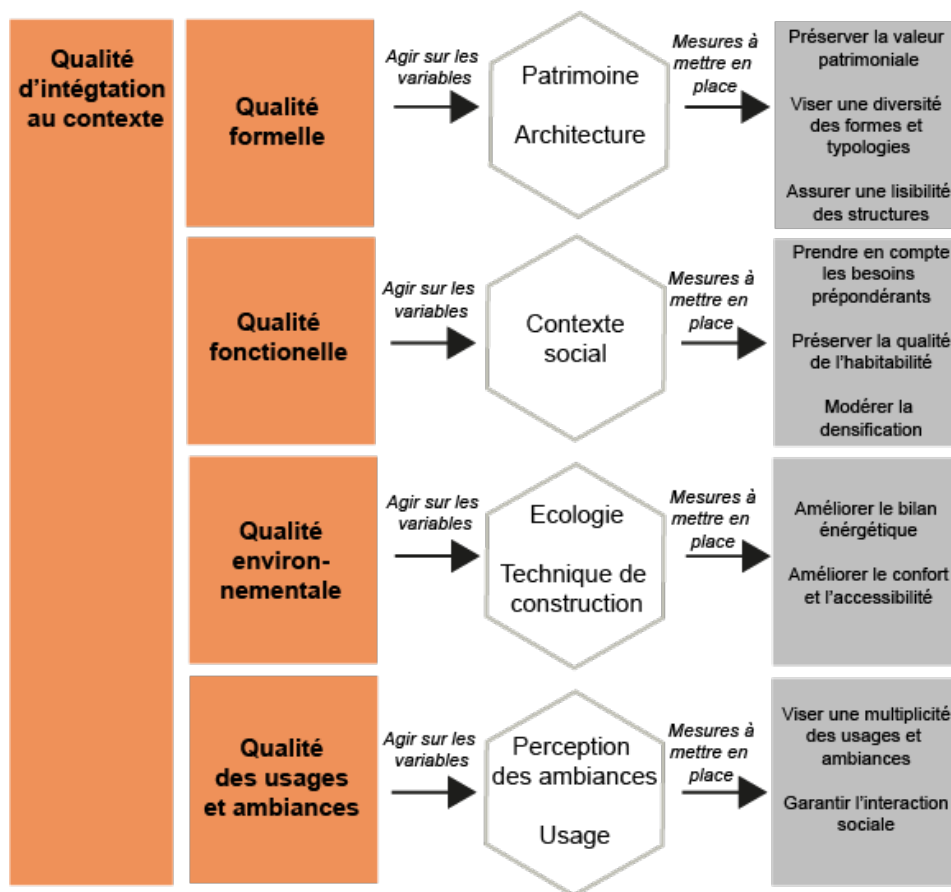


Figure 6 : récapitulatif des dimensions, sous dimensions et mesures à mettre en place pour assurer une qualité d'intégration de la surélévation à son contexte

(Valance 2014)

#### 2.4.2. Les jeux d'acteurs et leur rôles respectifs autour de la surélévation

Il convient avant tout chose, d'éclaircir le rôle joué par l'Etat et les institutions en charge de définir les lignes directrices en amont des projets de surélévations : dans un premier temps, l'Etat définit les lois, notamment la LDTR, la LCI, et la Loi sur les surélévations, qui regroupent les articles relatifs aux questions de gabarits, de zones de constructions, de protection du patrimoine ainsi que les contrôles fixés sur les loyers et les affectations. Ensuite, c'est à la Direction des autorisations de construire du Département de l'aménagement, logement et énergie (DALE) de se charger du suivi des dossiers en consultation avec la Commission d'architecture et la Commission des monuments, de la nature et des sites. Ces deux Commissions jugent de la qualité du dossier selon l'intégration du projet dans l'environnement bâti, la qualité architecturale ainsi que la prise en considération de la protection du patrimoine. Finalement, ce sont elles qui délivrent ou non les permis de construire (FAI 2013).

Le rôle de l'Etat et des collectivités publiques est donc avant tout, de rendre attentifs les maîtres d'ouvrage sur les *besoins prépondérants de la population*. Pour se faire, les autorités compétentes doivent guider l'orientation d'un projet de surélévation pour qu'il respecte au mieux ces besoins. La question de la maîtrise foncière est donc primordiale, l'Etat devrait, dans l'idéal, devenir acteur sur le parc immobilier afin de pouvoir imposer ou influencer certaines décisions et afin de *garantir une certaine mixité fonctionnelle et sociale*. Ce pouvoir d'influence peut alors se traduire à deux échelles : l'échelle du bâtiment en phase d'être surélevé (choix de l'affectation, imposition d'une fourchette de loyer, améliorations énergétiques, système de recyclage, etc.) et l'échelle du quartier concerné (imposition de

mesures complémentaires, réinvestissement d'une partie des bénéfices dans des aménagements annexes, etc.). Parallèlement, les autorités compétentes doivent être attentives aux relations entre les acteurs privés et les habitants et doivent imposer un contrôle systématique afin que les lois soient respectées.

### *Le rôle de l'acteur public, le rôle de l'acteur privé comme maîtres d'ouvrage*

Deux types d'acteurs peuvent être à l'origine d'un projet de surélévation : les acteurs publics (tels que l'Etat, la commune, la ville, et les fondations de tout type) ; les acteurs privés (tels que les propriétaires, régies, promoteurs immobiliers). Le rôle et les intérêts du maître d'ouvrage varient selon s'il s'agit d'un acteur public ou privé. Dans une volonté de simplification, le rôle de ces deux types d'acteurs sera analysé de manière similaire tout au long de ce travail. Au terme de l'analyse, la conclusion permettra malgré tout de faire ressortir les tendances différenciées, si elles existent, entre le maître d'ouvrage public et le maître d'ouvrage privé. L'acteur à l'origine d'une opération de surélévation, qu'il soit public ou privé, doit avant tout respecter la loi (gabarits, affectation, compensation, zones protégées). Il doit également au préalable informer les habitants de son projet. Cette information comprend les éléments relatifs à la surélévation (nombre d'étage(s), augmentation du gabarit, éventuelles rénovations et améliorations énergétiques, etc.). Dans l'idéal, le maître d'ouvrage devrait informer les habitants de leur droits (compensations durant les travaux) et des éventuelles conséquences négatives de la surélévation afin de garantir une transparence maximale. Cette recherche d'un aménagement partagé permettra d'éviter tout blocage politique et citoyen en amont ou en aval du projet de surélévation. Dans la mesure du possible, l'acteur à l'origine d'une surélévation doit adapter son projet au contexte et aux besoins de la population. Dans le cas où il considère que ce n'est pas viable économiquement, il doit limiter au maximum les conséquences négatives de l'opération, telles que des augmentations de loyers, des pertes de luminosité et des nuisances durant les travaux.

### *Le rôle du spécialiste comme maître d'œuvre*

Le maître d'œuvre est celui qui est mandaté par l'acteur à l'origine de la surélévation pour élaborer concrètement le projet. Son rôle diffère selon qu'il soit urbaniste, architecte, paysagiste, ingénieur, géomètre, etc. Dans le cas des surélévations, les maîtres d'œuvre sont généralement des architectes et ingénieurs. L'ingénieur, se charge du contrôle des travaux de viabilité, et des diagnostic tels que les études d'impact et les études de sol. Il propose alors des solutions de constructions adaptées. L'architecte, lui, intervient en aval de la conception du projet, il a en charge la définition du projet architectural et le contrôle de sa bonne exécution. Le rôle du maître d'œuvre est d'adapter la commande au terrain : pour l'architecte, tout l'enjeu sera de développer une stratégie et une typologie architecturale prenant en considération d'une part, les directives du maître d'ouvrage (qui peuvent être plus ou moins strictes) et d'autre part, l'environnement dans lequel l'ouvrage s'insère. L'ingénieur lui, devra gérer les aspects liés aux chantiers, les contraintes de flux, de sécurité et adapter le projet selon les normes parasismiques. Dans le cas de rénovations écologiques, l'architecte et l'ingénieur devront choisir les mesures les plus appropriées : traitement écologique de la toiture, isolations, choix des matériaux de constructions, etc. Le maître d'ouvrage intervient donc au cœur de la production de la qualité urbaine, il est l'intermédiaire entre la théorie et la réalité.

### *Le rôle de l'habitant et des associations comme maîtres d'usage*

Les conditions de la démocratie participative se basent entre autre, sur la recherche d'un urbanisme concerté et négocié. Un dialogue entre propriétaires et habitants doit être assuré. L'individu doit effectivement acquérir un statut d'acteur au sein de la société afin d'assurer le lien sociétaire. Le rapport de soi à la société globale doit être dynamique et dans une logique de dialectique. La participation des habitants dans le projet urbain est importante car ils peuvent témoigner de leur pratique de l'espace. Cela permet une meilleure prise en considération des usages auxquels l'urbaniste, l'architecte n'auraient pas pensé. Comme le souligne A. Da Cunha et C. Kaiser : « *La densification doit être régulée par l'exigence d'une démarche de définition* » faisant apparaître des clefs de lecture d'une qualité urbaine partagée... impératif d'un aménagement participatif, concerté et négocié » (Da Cunha & Kaiser 2009 : 18). Le rôle de l'individu est donc d'être attentif à ses droits et aux outils qu'il peut mobiliser pour participer ou le cas échéant, s'opposer à un projet de surélévation. Les habitants en tant qu'experts de terrain sont donc les mieux placés pour définir ce qu'ils entendent par qualité de vie, leurs avis doivent donc être pris en considération afin d'assurer un projet de surélévation de qualité.

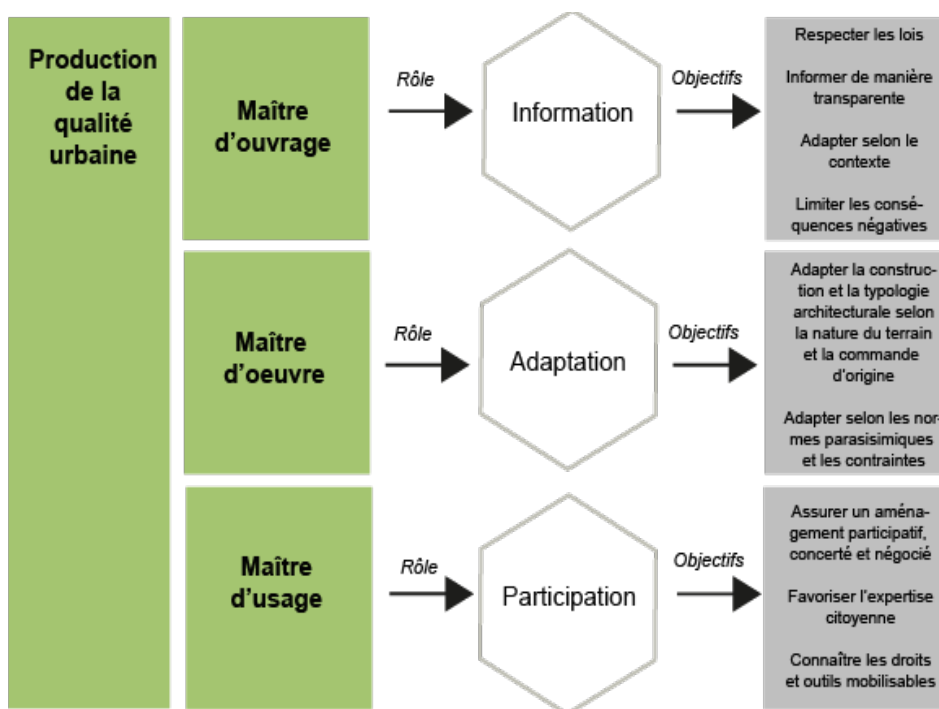


Figure 7 : récapitulatif des dimensions, sous dimensions et mesures à mettre en place pour assurer la production d'une surélévation de qualité

(Valance 2014)

# CHAPITRE 3

## Méthodologie



« *L'analyse qualitative est une activité de l'esprit humain tentant de faire du sens face à un monde qu'il souhaite comprendre et interpréter, voire transformer* » (Paillé & Mucchielli 2012 : 17).

Ce travail vise à évaluer la surélévation d'immeuble au travers du prisme de la qualité urbaine. Cette qualité sera testée à deux niveaux de précision par le biais de méthodologies propres à chaque niveau. Une première partie : l'analyse thématique, reprendra les différents aspects autour de la qualité, abordés dans le cadre théorique pour les approfondir et contextualiser la surélévation à Genève. Cette première partie sera réalisée sur la base d'entretiens semi-directifs avec des acteurs institutionnels ou spécialisés, ainsi que sur la base d'une revue de littérature concernant les surélévations à Genève. La deuxième partie : les études de cas, permettra d'obtenir un niveau d'analyse plus fine par la sélection des cas les plus significatifs et représentatifs de l'opération de surélévation à Genève. Cette analyse sera réalisée sur la base d'entretiens semi-directifs avec les acteurs concernés (maître d'ouvrage, maître d'œuvre, maître d'usage) ainsi que sur la base de micros trottoirs anonymes et mandalas sémantiques avec les usagers et les passants. Les deux parties de ce travail suivront la même structure d'analyse :

L'évaluation de la surélévation autour de la qualité d'intégration au contexte :

- Les éléments patrimoniaux et architecturaux pour la *qualité formelle* : la préservation des qualités physiques d'un lieu, de la valeur patrimoniale, le maintien d'une diversité des typologies architecturales en assurant une lisibilité des structures.
- Les éléments relatifs aux besoins sociétaux pour la *qualité fonctionnelle* : la prise en considération des besoins prépondérants et du contexte, la préservation de la qualité de l'habitabilité et la modération de la densification.
- Les éléments écologiques et techniques pour la *qualité environnementale* : la mise en place de mesures d'améliorations énergétiques et de mesures d'amélioration du confort, de l'accessibilité, et de la sécurité.
- Les éléments liés à la perception pour la *qualité des usages et ambiances* : la mise en place de mesures visant à une multiplicité des usages et des ambiances et de mesures visant à garantir une interaction sociale.

L'évaluation de la surélévation autour du processus de production de la qualité urbaine :

- Le rôle de l'acteur public, le rôle de l'acteur privé comme *maîtres d'ouvrage* : la garantie du respect des lois, d'une limitation des conséquences négatives, l'adaptation du projet selon le contexte, la garantie d'une transparence maximale.
- Le rôle du spécialiste comme *maître d'œuvre* : la garantie d'une adaptation écologique, technique et architecturale entre la commande et le terrain.
- Le rôle de l'habitant comme *maître d'usage* : la garantie d'une expertise citoyenne et d'un aménagement participatif, négocié et concerté.

L'élaboration de ce travail se fera donc sur la base d'une triangulation de méthodes. En effet, dans une optique de compréhension la plus fine possible de la surélévation à Genève, il semble plus judicieux de diversifier la nature des données pour ensuite, les confronter. Cette mixité des méthodes permettra de dégager un certain nombre d'explications concernant les projets de surélévations, mais surtout de vérifier (ou d'infirmer) les hypothèses. Les éléments définis ci-dessus sont les éléments à prendre en considération dans un projet de surélévation

afin d'assurer chaque type de qualité. Par le biais de quatre méthodologies différentes, il s'agira de définir si ces mêmes éléments sont pris en considération dans les faits.

### 3.1. Partie I : L'analyse thématique

---

Cette première partie a pour objectif de dresser un bilan sur le contexte des surélévations à Genève en reprenant chacun des aspects constitutifs de la qualité urbaine. L'analyse thématique a été partiellement réalisée au préalable, dans le cadre d'un stage à l'EPFL (juillet-septembre 2013) sous la direction du Professeur Emmanuel Rey chargé de l'étude « Living Shell »<sup>4</sup>. Cette étude vise au développement d'un nouveau système modulaire de construction légère spécifiquement adapté à l'agrandissement et à la surélévation des bâtiments. Ce stage m'a permis de dresser un bilan très précis sur le contexte des surélévations à Genève : une analyse approfondie des différents aspects autour des surélévations d'une part et d'autre part, une compréhension fine des dynamiques de jeux d'acteurs. Sous les conseils du Professeur Emmanuel Rey, la réutilisation partielle du travail fourni dans le cadre de ce stage (entretiens et revue de littérature), offrira à ce Mémoire, une plus value non négligeable en terme de précision. Il est entendu, que ma question de recherche diffère des objectifs de l'étude Living Shell, il s'agira donc de compléter et d'adapter mon analyse par le biais de recherches ultérieures.

#### 3.1.1. La revue de littérature

La revue de littérature aura pour objectif d'approfondir les différents aspects, qu'il s'agisse des aspects liés à l'intégration au contexte (aspects patrimoniaux, architecturaux, écologiques, techniques, sociaux) ou des aspects liés à la production de la qualité urbaine (rôles respectifs des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre et des maîtres d'usage). L'analyse thématique se base donc sur la littérature existante autour des surélévations en général et du contexte genevois et aura pour vocation de rythmer ce travail en offrant une introduction contextuelle à chaque chapitre.

#### 3.1.2. Les entretiens préalables d'appréciation du contexte des surélévations

Cinq entretiens semi-directifs ont été réalisés au préalable, en partie dans le cadre de l'étude Living Shell, dans une logique d'appréciation du contexte politique genevois et des surélévations. Les acteurs interrogés sont les suivants : un représentant de la Commission d'architecture (GE) ; Eric Flückiger, responsable technique des fondations immobilières de droit public (GE) ; un représentant d'une institution cantonale (GE) ; Pierre Bonnet, architecte du bureau Atelier Bonnet (GE) ; Un architecte genevois ayant préféré l'anonymat.

Ces entretiens préalables ont donc pour objectif de défricher le terrain en apportant une précision supplémentaire à l'analyse des différents aspects. Au niveau méthodologique, ces entretiens ont été réalisés sur la base de grilles d'entretiens dites semi structurées (Annexe III). Il s'agit, d'une liste de questions spécifiques répondant à des thématiques prédéterminées. Lors des entretiens, le caractère semi structuré a permis une plus grande flexibilité. En effet, la grille a été adaptée selon les réponses ; certaines questions ont été ajoutées si l'individu

---

<sup>4</sup> Etude Living Shell, laboratoire d'architecture et technologies durables (LAST), EPFL.

semblait avoir envie d'approfondir un sujet ou au contraire, supprimées lorsque l'individu y avait déjà répondu lors d'une question précédente. Les entretiens semi structurés ont donc permis de garantir une interaction soutenue avec la personne, voire de la mettre en confiance.

L'élaboration des guides d'entretiens de l'étude Living Shell a été réalisée sur la base de questions spécifiques répondant chacune à des thématiques pré déterminées. Ce travail ne s'attardera pas sur les questions d'ordre techniques relatives au système modulaire qui sortent du cadre d'analyse. L'intérêt de ces entretiens, est l'ajout de questions spécifiques relatives à ce travail de Mémoire. Ces questions peuvent être séparées par thèmes et sous thèmes :

- La densification comme mesure de développement urbain
  - o *Opportunité de densification dans un milieu bâti*
  - o *Conséquences de la densification*
- La surélévation comme mesure de développement urbain
  - o *Opportunités de la surélévation*
  - o *Conséquences : positives et négatives*
- Réalisation de la construction
  - o *Matériaux de construction*
  - o *Conception architecturale*
  - o *Exemples de réussites et d'échecs*
- Processus de décision
  - o *Initiateurs des projets de surélévations*
  - o *Incitations*
- Information et communication
  - o *Implication des habitants*
  - o *Collaboration avec les habitants et les associations*
  - o *Rôle de la ville et/ou de la commune*
  - o *Canaux d'information*
- Spécificité du contexte genevois
  - o *La LDTR*
  - o *Les cartes indicatives*

## **3.2. Partie II : Les études de cas**

---

Cette deuxième partie a pour objectif de préciser l'axe de recherche par la sélection de quatre cas représentatifs de cette pratique à Genève. Le cadre théorique a permis d'identifier les enjeux sous-jacents à la surélévation dans un contexte bien précis : Genève. Parallèlement il a permis de cibler quatre études de cas représentatives de cette problématique. Il s'agira, en effet, d'analyser de manière approfondie quelques cas existants de surélévations à Genève. Ceux-ci ont été sélectionnés selon une volonté d'obtenir une diversité de cas : acteurs à

l'origine du projet (privé, public), contexte propre à la localisation géographique, nature des oppositions si elles existent :



**Figure 8 : les quatre études de cas**  
(Valance 2014)

### 3.2.1. Entretiens semi-directifs

Le cadre théorique, l'analyse thématique, les entretiens préalables et le choix des études de cas feront ressortir une diversité d'acteurs impliqués directement ou indirectement dans les différentes opérations de surélévations. Chaque type d'acteurs (maître d'ouvrage, maître d'œuvre et maître d'usage) sera interviewé dans le cadre d'un entretien semi-directif reprenant les différents aspects propres à chaque thématique constitutive de la qualité urbaine. L'objectif étant de dresser un bilan sur la qualité des opérations de surélévations à Genève, d'analyser les différences respectives entre les études de cas et de tester finalement les divergences d'opinions, si elles existent, entre les acteurs. Etant donné le contexte des surélévations à Genève (débat et polémiques actuelles, multiplicité d'acteurs concernés), il semble que la méthode d'entretien soit la plus pertinente, dans la mesure où elle permettra d'adapter les questions et leur formulation selon l'acteur interviewé. L'objectif de l'entretien est également, voire, surtout de faire ressortir les éléments subjectifs sous-jacents aux discours des entretenus. Comme le dit Bernard Zarca, « *Il faut distinguer, dans ce qui est dit au cours d'une interview, les faits objectifs (par exemple le fait d'avoir été apprenti dans tel métier, durant telle période, etc.) et les jugements sur les faits* » (Zarca 1987 : 9). Aussi, dans ce contexte particulièrement controversé des surélévations, l'analyse des éléments subjectifs acquiert une importance primordiale, en espérant obtenir des différents entretiens, un avis le plus transparent possible et détaché de certains intérêts. Comme le précise Stéphane Beaud : « *L'entretien (...), loin de se réduire à une simple communication de face à face entre A et B (...), est aussi une relation sociale entre deux personnes qui se différencient par leurs caractéristiques (...). C'est un rapport de pouvoir* » (Beaud 1996 : 238). Il faudra donc rester critique quant à l'analyse et l'interprétation des résultats.

Le guide d'entretien comprendra des thèmes et sous thèmes, il sera élaboré en trois temps : premièrement, une grille de questions spécifiques relatives à chaque thématiques constitutives de la qualité d'intégration au contexte :

- La qualité formelle : soit les questions liées au patrimoine et à l'architecture
  - o *Valeur patrimoniale*
  - o *Posture architecturale*
  - o *Matériaux de construction*
  
- La qualité fonctionnelle : soit les questions liées au contexte social
  - o *Besoins prépondérants*
  - o *Qualité de l'habitabilité*
  - o *Densification*
  
- La qualité environnementale : soit les questions liées à l'écologie et aux techniques de construction
  - o *Mesures d'améliorations énergétiques*
  - o *Contraintes techniques*
  - o *Rénovation technique*
  - o *Système de compensation*

Deuxièmement, une grille de questions spécifiques, relatives à chaque acteur constitutif de la production de la qualité urbaine :

- La maîtrise d'ouvrage : soit les questions liées au respect du cadre légal et à l'information
  - o *Dérogations aux lois*
  - o *Information des habitants*
  - o *Conséquences négatives*
  
- La maîtrise d'œuvre : soit les questions liées à l'adaptation
  - o *Réalité du terrain*
  - o *Modifications techniques*
  - o *Modifications architecturales*
  
- La maîtrise d'usage : soit les questions liées à l'expertise citoyenne et la participation
  - o *Participation des habitants*
  - o *Conséquences négatives*
  - o *Nature des oppositions*

Troisièmement, des questions relatives à la qualité d'une surélévation en général permettront de conclure l'entretien dans une optique d'élargissement du débat :

- o *Réussite d'une surélévation*
- o *Echec d'une surélévation*
- o *Priorités qualitatives*

La définition de l'échantillon sera déterminée sur la base de la typologie d'acteur de production de la qualité urbaine, définie dans le cadre théorique. Les acteurs interviewés seront donc les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les maîtres d'usage directement concernés par chacune des surélévations sélectionnées pour les études de cas. Chaque cas d'étude sera donc analysé sur un total de trois entretiens, dont les questions différeront légèrement selon qu'il s'agisse d'un maître d'ouvrage, d'œuvre ou d'usage (Annexe IV).

Les informations récoltées lors de ces entretiens seront analysées à deux niveaux : un premier niveau d'analyse fine, par thématiques, visant d'une part à répondre aux hypothèses et d'autre part, à comparer les résultats avec la première partie de l'analyse, la partie théorique. Puis, un deuxième niveau d'analyse, visant à faire ressortir les enjeux, intérêts et controverses qui sous-tendent la surélévation à Genève dans une optique de comparaison entre les avis des trois acteurs. Cette analyse offrira une plus value à ce travail en permettant d'ouvrir le débat sur de nouvelles perspectives de recherches.

### 3.2.2. Micros trottoirs et mandalas sémantiques

#### *Les micros trottoirs pour les usages - Le poids des mots*

Le témoignage anonyme atteste d'une réalité de terrain parfois plus fiable qu'un entretien avec une personne choisie. Aurélien Rouquet et Jean Baptiste Suquet (2010) proposent des explications sur les différentes manières de piloter une recherche méthodologique de terrain en se basant sur les biais potentiels qu'impliquent généralement ce type d'entretien. En d'autre terme, ils précisent notamment la façon dont doit se positionner le chercheur selon ses interlocuteurs. Ceux-ci constituent un système de relation et la seule présence du chercheur peut avoir pour effet de perturber ce système de relation en cassant ou en créant de nouvelles dynamiques. Ceci, d'autant plus, si le chercheur préfère annoncer ce pourquoi il est là. Aussi, lors d'un micro trottoir, il est préférable de présenter l'étude dans ses grandes lignes sans trop s'attarder sur les détails afin de préserver l'interlocuteur de tout a priori (Rouquet & Suquet 2010 : 13). De son côté, Jean Copans, anthropologue, suggère de diversifier la nature des données recueillies ainsi que le profil des usagers afin d'obtenir une exhaustivité des informations mais surtout afin de garantir une meilleure fiabilité à l'étude (Copans 2008 : 12).

Aussi, afin de comprendre les usages et ambiances qui ressortent d'une surélévation d'un bâtiment, il s'agira de réaliser une série de micro trottoirs devant chacune des surélévations retenues pour les études de cas. Ces micros trottoirs (Annexe V) divisés en deux parties, intégreront d'une part des questions relatives aux usages :

- *La dimension espace public vs espace privé*
- *Les usages potentiels du rez-de-chaussée et de la façade*

D'autre part, ils intégreront des questions relatives aux ambiances qui se dégagent du bâti :

- *La perception des ambiances autour de la surélévation en question (selon des adjectifs à classer entre : très, plutôt, entre-deux)*
- *La perception des ambiances autour des surélévations retenues pour les études de cas (mandalas sémantiques et support photo).*

## Les mandalas sémantiques pour les ambiances - Le choc des photos

Mandala signifie cercle en sanskrit, un diagramme symbolique pour la méditation. Support de réflexion classé en deux dimensions : une dimension négative et une dimension positive. L'objectif de ce type de méthodologie est de comprendre la perception subjective d'un espace représenté par une image, soit une portion d'espace avec des degrés de précision et de reconnaissance du lieu variables. Ici les images représenteront les surélévations retenues pour les études de cas. La personne trie alors les images selon des adjectifs définis: accueillant, inhospitalier, esthétique, inesthétique.

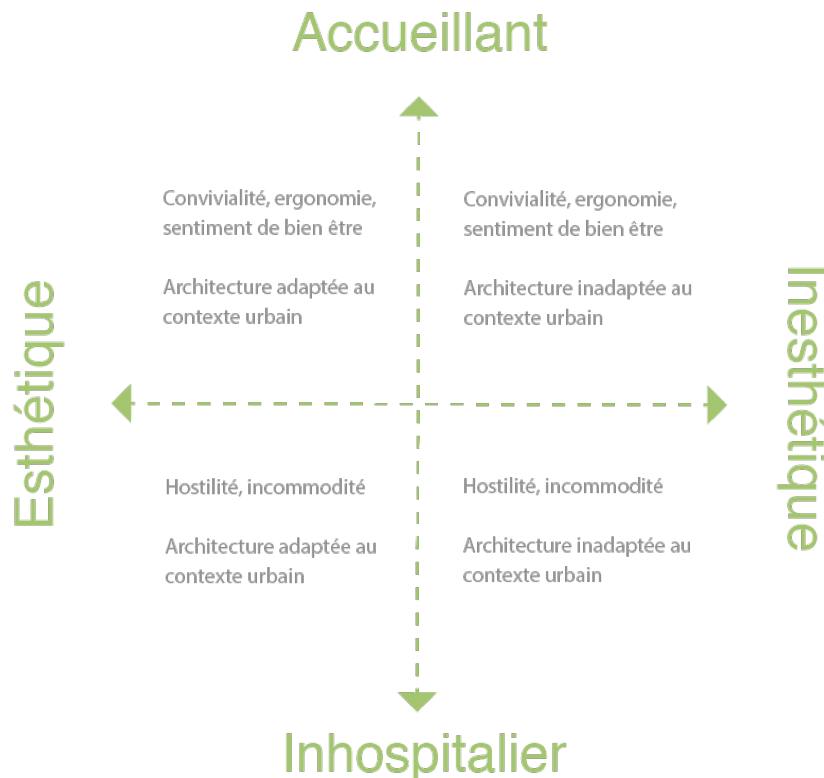


Figure 9 : mandala sémantique (Valance 2014)

*Esthétique vs inesthétique* : ces adjectifs traduisent la question de la lecture du bâti dans une volonté de questionner les usagers de l'espace sur ce qui les entoure. Ces deux adjectifs permettront de faire ressortir les perceptions liées aux décors urbains, à l'architecture, à l'intégration du bâti au contexte environnant.

*Accueillant vs inhospitalier* : ces adjectifs traduisent la question de l'ergonomie de l'espace, la convivialité ou dans le cas contraire, l'hostilité du bâti. Ces deux adjectifs permettront de faire ressortir la dimension d'appartenance et de bien être autour du bâtiment en question.

Au terme des micros trottoirs, il s'agira alors de demander à l'entretenu de trier les photos des quatre surélévations retenues pour les études de cas, sur un support permettant d'intégrer plusieurs adjectifs pour la même photo. L'individu pourra par exemple, placer une surélévation entre l'adjectif accueillant et l'adjectif esthétique (sur les traits-tillés). Ceci offrira d'autant plus de précision quant aux perceptions des ambiances. L'objectif est donc d'obtenir de la part des usagers, une impression, une perception des ambiances par la visualisation des photos et de comprendre les sentiments qui ressortent de chacune des surélévations.

Conception	Dimensions	Sous-dimensions	Variables	Indicateurs	Méthodes
LA QUALITE URBAINE	Qualité d'intégration au contexte	Qualité formelle	Patrimoine Architecture	Préserver la valeur patrimoniale Viser une diversité des formes et typologies Assurer une lisibilité des structures	Questionnaire
		Qualité fonctionnelle	Contexte social	Prendre en compte les besoins prépondérants Préserver la qualité de l'habitabilité Modérer la densification	Questionnaire
		Qualité environnementale	Ecologie Technique de construction	Améliorer le bilan énergétique Améliorer le confort et l'accessibilité	Questionnaire
		Qualité des usages et ambiances	Perception des ambiances Usage	Viser une multiplicité des usages et ambiances Garantir l'interaction sociale	Micro - trottoir
	Production de la qualité urbaine	Maître d'ouvrage	Information	Respecter les lois Informar de manière transparente Adapter selon le contexte Limiter les conséquences négatives	Questionnaire
		Maître d'oeuvre	Adaptation	Adapter la construction et la typologie architecturale selon la nature du terrain et la commande d'origine Adapter selon les normes parasismiques et les contraintes	Questionnaire
		Maître d'usage	Participation	Assurer un aménagement participatif, concerté et négocié Favoriser l'expertise citoyenne Connaître les droits et outils mobilisables	Questionnaire

Figure 10 : récapitulatif du cadre méthodologique (Valance 2014)



# CHAPITRE 4

## Analyse thématique

## 4.1. La qualité formelle

---

La LAT de 1979 a pour effet d'orienter la stratégie d'aménagement vers une densification des espaces bâtis préexistants. Ce changement de stratégie, lié aux nouveaux besoins (croissance démographique, flux de pendulaires, conscience environnementale, etc.), fait émerger toute une série de réflexions autour des questions patrimoniales et architecturales. Que garde-t-on du passé ? Quelles sont les traces à conserver ?

La préservation du patrimoine et de l'architecture n'est pas en contradiction avec la densification des villes. Au contraire, une densification peut mettre en valeur le patrimoine et/ou l'architecture existant(e), à condition qu'elle soit réfléchie et de qualité. Ainsi, lorsqu'on évoque la surélévation, comme l'une des formes de densification, elle peut constituer un potentiel de revalorisation des bâtiments dénués d'intérêts pour contribuer à la beauté d'une ville. D'ailleurs, « *la densification par le haut est une pratique historique qui fait partie du patrimoine urbanistique et architectural genevois* » (Avenir Suisse 2008 : 12).

### 4.1.1. Les aspects patrimoniaux

Etymologiquement, le patrimoine signifie les *biens hérités du père*. Une série d'objets culturels, qu'ils soient matériels ou immatériels, et qui assemblés, sont porteurs d'une histoire qu'il convient de préserver, le patrimoine en tant que témoin d'une identité. Françoise Choay définit l'objet patrimonial selon quatre critères : l'historicité, l'exemplarité, la beauté, l'identité. Le patrimoine comme l'héritage d'une génération passée, représente une ressource collective des générations présentes et un patrimoine commun aux générations futures (Da Cunha 2013a).

Au niveau suisse, la prise de conscience de l'importance de l'héritage patrimonial s'est traduite en 1916 par la création de la Commission fédérale pour la conservation des monuments historiques, ancêtre de la Commission fédérale des monuments historiques actuelle (CFMH). Elle s'occupe des questions liées aux monuments historiques, à la protection du patrimoine culturel et à la protection des sites construits. En 1936, la création de la Commission fédérale pour la protection de la nature et des sites, comme organe consultatif, marque une volonté de préserver les paysages et certains objets patrimoniaux, représentatifs de l'histoire suisse. En 1962, la conservation du patrimoine obtient une base constitutionnelle et le 1 juillet 1966, la Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage entre en vigueur. Cette loi contribua à la création de mesures de protection de la nature et du paysage au niveau cantonal. Il en découlera en 1981, la création de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Le 22 juin 1979, l'adoption de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) marque l'émergence d'une volonté de préserver les espaces libres et la nature en privilégiant une densification des espaces déjà bâtis.

Au niveau genevois, c'est en 1920 qu'est créée la première loi sur la protection des monuments et des sites. A l'origine, celle-ci était destinée aux églises, châteaux, maisons patriciennes, objets naturels remarquables, arbres centenaires, etc. Les années soixante marquent une extension de la conception de l'objet patrimonial : le monument est désormais conçu en relation avec son contexte environnant. La protection du patrimoine ne se fait désormais plus

selon une logique ponctuelle mais selon une conception englobant l'objet et son insertion dans l'histoire. En 1983, la LDTR et les PUS (Plan d'utilisation des sols) exercent une forte influence sur la préservation du patrimoine. Les ensembles d'immeuble datant du XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècles deviennent soumis à des règles de conservation, avec un critère phare : l'unité du cadre bâti. Aussi, toute une série de répertoires systématiques ont été mis en place à Genève, notamment par le Service des monuments et des sites. Dès 1995, la Direction du patrimoine et des sites dresse une cartographie historique de l'ensemble du canton, ce qui permet une lecture diachronique.

S'agissant des lois actuelles, le plan directeur de 2001 à l'horizon 2030 insiste sur l'importance de l'héritage. Il est nécessaire de prendre en considération le passé urbanistique et architectural de la ville (Etat de Genève 2013). Certains secteurs et/ou bâtiments sont protégés et ne peuvent pas faire l'objet de surélévation selon les articles 83 et suivants de la LCI. Il s'agit des bâtiments classés, des bâtiments inscrits à l'inventaire, de la zone de la vieille ville et du secteur sud des anciennes fortifications ; des ensembles du XIX<sup>ème</sup> siècle et du début du XX<sup>ème</sup> siècle ; du vieux Carouge ; des villages protégés. Ces bâtiments ne peuvent être surélevés, sauf exception : « *Une dérogation quant au nombre de niveaux peut être accordée par le département si l'esthétique de l'ensemble le justifie* » (LCI 1988, art.92, al.2).

La loi sur les surélévations d'immeuble de 2008, demande au Département de l'urbanisme d'établir des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés, avec une distinction par quartiers (LCI 1988, art.23, al.4). L'établissement de ces cartes clarifie les possibilités de surélévations. Or dans les faits, les opérations de surélévation ne se font pas uniquement sur les immeubles susceptibles d'être surélevés mais également sur les autres. Ainsi, ces cartes n'ont « *pas de portée juridique propre* » (FAI 2013 : 14). « *Leur rôle est informatif (...) Mais cela ne donnera pas d'autres indications. A la base c'était aussi pour rassurer peut être, les opposants à la loi sur les surélévations...* » (Entretien CA 2013). A ceci, Pierre Bonnet, architecte genevois, ajoute : « *(...) les conditions dans lesquelles ces cartes ont été faites, c'est à dire d'aller très vite en besogne, fait qu'elles ont fâché tout les gens du patrimoine. C'est un outil qui a été fait de manière trop rapide probablement pour être bien fait* » (Entretien Bonnet 2013). Le critère de faisabilité sur lequel se base le département afin d'établir ses cartes, est l'alignement des corniches. Il définit les possibilités de rehaussement des gabarits existants mais ce critère haussmannien est actuellement controversé et critiqué (FAI 2013). Il s'agirait alors de renouveler les cartes indicatives afin de les rendre opérationnelles et créer une commission de surélévation spécialisée (FAI 2013). Cette problématique est également soulignée par un architecte genevois qui déplore l'absence d'une réflexion autour de la densification à l'échelle d'un quartier : « *Ce qui est problématique c'est que ça fonctionne parcelle par parcelle, donc on donne le pouvoir aux propriétaires et on dit tout le reste on s'en fiche. On parle de l'harmonie urbanistique de la rue mais en fonctionnant comme ça, l'harmonie urbanistique n'est pas du tout respectée (...) on pourrait très bien imaginer des plans de densification. En réfléchissant quartier par quartier. Faire du projet urbain selon une logique collective et non individuelle* » (Entretien architecte anonyme 2012).

#### 4.1.2. Les aspects architecturaux

La situation actuelle de mondialisation, d'échange généralisé d'informations, de normes, de techniques amène à interroger la question de l'identité architecturale. Vers quelle architecture nous dirigeons nous aujourd'hui ? Doit-on attribuer des buts universels à l'architecture ou inversement, l'architecture doit-elle revendiquer une identité propre à chaque contexte ?

« *La tradition architecturale du postulat de la densité ne mène pas à une forme de ville pré déterminée. Sur plusieurs siècle d'existence de villes denses, l'homme a développé les typologies les plus diverses afin de loger le plus grand nombre de personnes sur une superficie minimale* » (Avenir Suisse 2008 : 3). La cohérence de l'ensemble est donc faite par une juxtaposition d'éléments. La faisabilité d'une densification dans un espace déjà bâti s'insère dans des situations variées et offre des réponses contextuelles. Le Plan directeur de 2015 introduit cela par le terme « urbanisation différenciée » à travers des formes urbaines connues : l'îlot, la barre, la tour, la cité-jardin, le conglomérat, etc. Ainsi, l'architecture doit viser la production d'un caractère urbain et faciliter l'aptitude des projets à s'insérer dans un site (EPFL Iapa 2009).

L'architecture des surélévations peut être multiple, cette opération peut offrir un regain de qualité architecturale au bâtiment, qui plus est, si elle est accompagnée d'une rénovation. Outre le caractère nouveau offert par l'ajout de surfaces habitables sur un bâtiment dénué d'intérêt architectural, le choix des ouvertures offre également un certain rythme et une identité à la façade nouvellement créée. Il existe quatre types de surélévations selon Mooser, Forestier et Pittet-Baschung:

- La *surélévation directe* : soit l'ajout d'une structure venant se poser directement sur le bâtiment existant, on crée de cette manière, un nouvel ensemble. Ici, la réflexion architecturale est primordiale. La conception de la surélévation peut se faire sur la base du modèle existant (utilisation de matériaux et de couleurs similaires), ce qui confère au bâtiment une unité architecturale homogène. A l'inverse, la surélévation peut être conçue selon une volonté de se différencier du bâti existant (utilisation de couleurs et de matériaux différents). Quelque que soit la conception de base, il demeure indispensable de composer avec l'existant.
- La *surélévation en retrait* : soit l'ajout d'une surface en retrait de façade. Ce type d'opération se fait généralement sur des bâtiments isolés. La diminution de la surface utilisable causée par le décalage de façade peut être compensée par des aménagements de type terrasses. Déjà à l'époque classique, on retrouve ce langage architectural du retrait de façade car l'un des enjeux majeurs de ce type de surélévation est qu'il règle en partie le problème de la perte de luminosité, une critique souvent adressée aux opérations de surélévations. En effet, le retrait de façade permet de respecter l'éclairage de la rue d'une part et d'autre part, en terme d'impact visuel, il diminue la hauteur visible de la façade depuis la rue.
- La *surélévation-habillage* : soit l'élargissement d'un bâtiment par la combinaison d'un ajout d'hauteur (surélévation) et de largeur (annexes, modules en façade). Dans ce cas, la transformation du bâtiment est totale, et il ne s'agit plus réellement de composer avec l'existant mais d'offrir au bâtiment une nouvelle identité. Ce type d'opération est plus fréquemment mis en œuvre sur des maisons individuelles et la plupart du temps, l'extension en largeur fait office d'emballage et donc demeure trop modeste pour être utilisable.

- La *surélévation-extension* : soit la mise en place d'une annexe intégrée au bâtiment afin de supporter les charges de la surélévation. Ce type de surélévation est complexe car il faut tenir compte de la déconstruction d'une partie des façades, ce qui implique de vider le bâtiment de ses occupants. Ainsi, il s'agit la plupart du temps, de bâtiments publics (écoles ou hôpitaux par exemple). A nouveau, la réflexion architecturale sur la composition de cette nouvelle structure avec l'existant est primordiale. Les deux conceptions peuvent être couplées, comme le précise les auteurs « *un même projet peut parfois combiner les deux attitudes* » (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 39).



Quelque soit le type d'intervention choisi, une question demeure : comment intégrer une construction nouvelle à un bâtiment pré existant ? A Genève, les surélévations existantes témoignent de trois attitudes architecturales distinctes :

- *Le principe de l'analogie* : pour lequel l'architecte réfléchit en terme de continuité et de fluidité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. Il ne s'agit pas obligatoirement de viser à une homogénéisation du bâtiment. La différence entre l'« avant » et l'« après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement discrète car elle s'harmonise avec l'existant.
- *Le principe du contraste* : pour lequel la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleurs, de formes ou de matériaux différenciés. Ce type d'intervention peut offrir une dynamique intéressante, en terme de plus value architecturale au bâtiment, et à une échelle plus large, au secteur dans lequel il s'insère (les immeubles voisins, et la rue). Souvent ce type d'intervention est issu d'un choix stratégique visant à offrir une plus value architecturale à un immeuble dénué d'intérêt.
- *Le principe de l'hybridation* : un traitement au croisement des deux attitudes précédentes, pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante. Il peut s'agir par exemple, d'un choix de matériaux similaires, tout en adoptant une forme plus moderne, ou d'un traitement des ouvertures dans la continuité, tel un « rappel » à l'architecture d'origine.

Ces trois attitudes se traduisent concrètement par des jeux de couleurs, de formes et de matériaux. Ces jeux vont servir à traiter le rapport entre l'existant et la construction nouvelle projetée. « (...) on se rend compte qu'il y a une culture de la surélévation qui a été revitalisée, redynamisée par la modification de la loi et on s'aperçoit que des dogmes que l'on croyait inébranlables : comme le fait de différencier très nettement la partie nouvelle de la partie ancienne, (...) peuvent être contestés (...) Il y a une possibilité ici, d'enrichissement du vocabulaire architectural et c'est très intéressant » (Entretien institution cantonale 2013). De son côté, Eric Flückiger, responsable technique des FIDP ajoute : « Le contraste doit exister par contre, (...) je pense qu'une surélévation qui soit juste l'adjonction d'un espace supplémentaire n'est pas forcément une surélévation réussie » (Entretien Flückiger 2013).

Principe de l'analogie	Principe du contraste	Principe de l'hybridation
		
<p><b>Surélévation d'un bâtiment administratif. Rue de Saint Jean 98, Saint-Jean</b></p>	<p><b>Surélévation d'un bâtiment. Boulevard Carl-Vogt 16, Jonction</b></p>	<p><b>Transformation d'un bâtiment industriel en logement, Rue de Saint-Jean 40, rue Beau-Site 3, Saint-Jean</b></p>
<p>Bâtiment de la fédération des entreprises romandes (FER). Aspect de la façade de l'élément surélevé et du bâtiment existant identique. Extension du bâtiment pas ou à peine dissociable du bâtiment existant. Traitement des matériaux dans la continuité : revêtement métallique.</p>	<p>Contraste entre le matériau utilisé pour la façade de l'élément surélevé et celui du bâtiment existant. On constate une rupture de langage au niveau des ouvertures et de l'orientation. L'intervention est marquée par la pose de piliers maintenant la partie haute. Finalement, la hauteur du gabarit casse l'alignement des immeubles alentours.</p>	<p>Immeuble composé de deux corps de bâtiments datant de 1906 et 1920. Années soixante : surélévation de la partie Nord, immeuble d'architecture de manufacture, les baies vitrées ont été conservées. La transformation a permis quatorze appartements supplémentaires ainsi que la création de trois locaux indépendants dans le bâtiment.</p>

**Tableau 5 : les trois attitudes architecturales (Valance 2014)**

### *L'unité architecturale et urbanistique*

La loi de 2008 démontre une confiance accrue dans les projets de verticalisation. Cette loi a permis d'introduire la notion de gabarit en fonction de la largeur de la rue. Cependant, la géométrie des gabarits légaux a été établie en 1929 sur la base des toits en pente, standard de l'époque (pans coupés, toitures percés de lucarne) et n'a jamais été modifiée. « (...) ces gabarits ne tiennent pas compte des situations architecturales diverses, comme la surélévation d'une toiture plate par exemple » (Entretien institution cantonale 2013). Par conséquent, la question des gabarits n'est plus appropriée pour le standard actuel. Il faudrait dans l'idéal intégrer les deux types de toitures (en pente et plates) car très souvent, les acteurs à l'origine d'une opération de surélévation demandent des dérogations de gabarits (LCI 1988, art.11), aussi minimes soient-elles (fig.11) (FAI 2013 : 16). Il s'agirait alors

de revoir, le dimensionnement des gabarits afin de l'adapter d'une part, à des formes de toitures plus contemporaines et d'autre part de permettre une réflexion sur les possibilités de surélévation au cas par cas.

Comme vu précédemment, le Département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue et des immeubles voisins (LCI 1988, art.23, al.3). L'application de cette disposition est confiée à la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) et à la Commission d'architecture, mais non à la Commission d'urbanisme. La Commission d'architecture « s'est dotée d'un protocole systématique d'examen des dossiers » (FAI 2013 : 19). Ce protocole définit trois groupes de projets de surélévations à travers des critères d'évaluations différents : la surélévation d'immeuble du 19 et 20ème siècle (les questions de traitement des corniches) ; la surélévation d'ensembles architecturaux du XXème siècle (Cité Meyrin) (les études de densification) ; la surélévation des immeubles situés dans des contextes hétérogènes (les études au cas par cas). « 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 » (FAI 2013 : 19). Aussi, un traitement systématique des projets de surélévations est assuré par la Commission d'architecture.

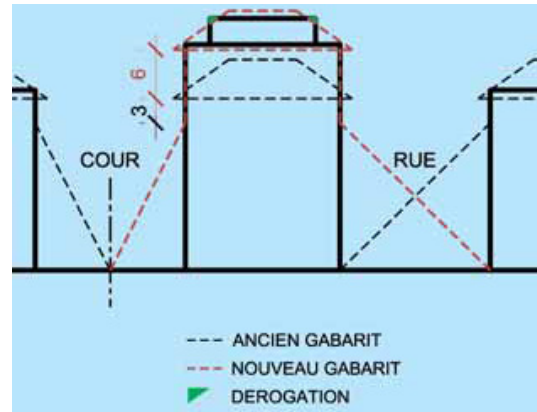


Figure 11 : dérogations de gabarits  
(FAI 2013 : 16)

Dès lors, se pose un problème principal : il s'agit du manque de compétences dans les milieux d'architectes concernant les projets de surélévations. « Les techniques existent, elles sont méconnues. La formation professionnelle des architectes et des ingénieurs doit être complètement revue, car beaucoup d'entre eux n'ont pas les connaissances nécessaires pour rehausser les bâtiments<sup>5</sup> ». Les exigences pour la construction durable nécessitent une révision profonde des pratiques en architecture, et en urbanisme. Le travail collaboratif doit devenir la norme (Morel 2011). « Le rôle de la commune ou de la ville doit être un rôle de prescripteur, d'accompagnateur, qui doit définir les règles et dire ce qu'il est possible de faire ou non. Dans ce sens là, les commissions consultatives, pour autant qu'elles travaillent dans une certaine continuité et qu'elles soient composées de vrais experts, me paraît être une bonne chose » (Entretien institution cantonale 2013).

## 4.2. La qualité fonctionnelle

Les années soixante et septante traduisent à Genève, un développement urbain rapide, la planification de la ville se fait parallèlement au développement économique et à l'installation de l'ONU, la ville acquiert une dimension internationale. Pourtant depuis 25 ans, l'urbanisation de Genève peut se caractériser comme une urbanisation immobile qui se traduit par une

<sup>5</sup> <http://archives.tdg.ch/actu/divers/surelevation-immeubles-genevesolution-illusion-2011-09-20>

grave pénurie de logement et une perte d'attractivité à l'échelle internationale. Cette paralysie débute durant la crise économique des années septante et s'explique par des planifications inefficaces, de mauvaises coordinations dans l'administration cantonale et communale, une certaine fragmentation de la gouvernance, et des oppositions constantes : entre ville et canton, entre acteurs politiques et habitants (EPFL Iapa 2009 : 23).

Afin d'assurer une qualité fonctionnelle dans le cadre d'une opération de surélévation, la prise en considération d'un contexte social et des besoins prépondérants de la population est essentielle. Parallèlement, afin de garantir une qualité de l'habitabilité, il convient de modérer et d'équilibrer la densification selon les zones.

#### 4.2.1. Les aspects sociaux

Comme il a été développé dans le cadre théorique, depuis le début du XXI<sup>ème</sup> siècle, on assiste à une crise profonde de logement, la production ne suit pas la demande de logement qui augmente (allongement du niveau de vie et attractivité de Genève par une promotion économique porteuse). Selon l'Office Fédéral de la Statistique, Genève est actuellement, le canton qui a le plus faible taux de propriétaires de leur appartements/maison (17% des personnes qui y vivent en 2010<sup>6</sup>). Ceci implique que le canton de Genève est habité par une majorité massive de locataires (83%). Genève est également la ville de Suisse qui a le taux le plus faible de mobilité dans le logement avec une moyenne de 17 ans de présence dans le même logement. Cette faible mobilité tend à exclure les nouveaux arrivants. On dit aujourd'hui, à propos des habitants disposant d'un bail ancien et payant un loyer modeste, qu'ils font partie de la catégorie des privilégiés. Cependant, cette situation ne signifie pas un refus, de la part de la population résidente, d'accueillir de nouveaux arrivants, mais d'une quasi impossibilité de se mouvoir dans un canton, où le taux de vacance demeure le plus bas de Suisse (0,33 selon le dernier recensement de l'OFS datant du 1<sup>er</sup> juin 2012).

#### *Problématique du logement*

Si les revenus moyens et médians placent Genève en tête au niveau fédéral, le revenu réel (après impôt, assurances sociales et loyers) place Genève en bas de la liste. Actuellement, le canton fait face à une précarité croissante de la classe moyenne, qui est problématique, notamment pour les jeunes qui, dans cette situation de crise, ne trouvent pas de logements à loyers abordables. Cet état de fait est aggravé par la tertiarisation de l'économie qui représente une demande de plus en plus importante. A Genève, le parc de surface de bureaux comprend 3'963'000 m<sup>2</sup> (recensement fin 2012), le loyer moyen étant de 451 CHF/m<sup>2</sup>. La rareté des logements, de la place disponible et les prix disproportionnés qui en découlent contribuent au refroidissement du marché et se traduisent par une hausse significative du taux des surfaces vacantes de bureaux (1,2% pour le canton et 0,8% pour la ville) entraînant, par conséquent une baisse du taux de logements vacants, estimé à 0.39% (ce qui correspond à 863 logements vacants dans le canton) en 2011. En comparaison, le taux de logements vacants moyen en Suisse est de 0.94% (OFS 2012a : 26). On compte également 173 logements vides en ville de Genève (non compris dans les statistiques relatives aux logements vacants) (OCSTAT 2013).

---

<sup>6</sup> Confédération suisse. *Statistique suisse*. Disponible sur URL : [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach\\_region.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach_region.html)



La loi générale sur la protection des locataires (LGL) définit des règles de subventionnements des logements (HLM, HBM, HM). Pour les HLM, et les HM, le subventionnement et le contrôle des loyers se fait sur une durée limitée (25 ans). Les loyers sont ensuite définis de manière libre, au bon vouloir du propriétaire. En ce qui concerne les HBM, il s'agit de logements à caractère sociaux pérennes (les subventions et le contrôle des loyers se fait de manière permanente). En 2006, un accord sur le logement a décrété l'arrêt de production de logement HLM à l'horizon 2027. La Loi pour la construction de logements d'utilité publique (LCL) entre en vigueur en 2007 et définit la proportion de logements d'utilité publique (LUP) à 30% pour les nouvelles réalisations. Ainsi, les lois qui, à l'origine, devaient protéger les citoyens des trop fortes variations de loyers, ne profitent pas forcément aux personnes à revenus modestes.

Parallèlement, ces mêmes lois ne sont parfois pas respectées par certains propriétaires, qui créent, lors de surélévations, des appartements de haut standing au lieu d'appartements destinés à des populations de classes moyennes ou plus modestes. La recherche de profit étant l'une des priorités, on constate en effet très souvent des abus dans la fixation du loyer, généralement surévalué par rapport à l'investissement initial. Le promoteur va plutôt se tourner vers du logement de luxe, qui rapporte bien plus de bénéfices et est préféré aux logements sociaux. Si il en a la possibilité, le promoteur investira plus volontiers dans des surfaces de bureaux dont il peut retirer des loyers bien plus élevés. *« La ville de Genève qui subit une crise du logement monumentale, avec une hausse des prix, une rareté des logements disponibles (...) Au niveau social, les logements du haut sont chers (...) la surélévation provoque des impacts qui vont pas tellement dans le bon sens : ségrégation sociale accrue, gentrification »* (Entretien architecte anonyme 2012). A ce propos, l'exemple des propriétés par étage (PPE) est particulièrement parlant : leur prix de vente est contrôlé par l'Etat, dans une logique d'accès pour la classe moyenne, cependant dans les fait, on constate des contournements inadmissibles : *« presque la totalité de ces logements sont en réalité remis en location, et servent leurs acquéreurs dans de seuls objectifs d'optimisation capitalistique ou de spéculation »* (Etat de Genève 2013 : 20). Or, les appartements en PPE devraient être réservés à ceux qui les habitent. En réaction à ces problématiques, on constate une volonté de la part du canton, de mettre en place une stratégie foncière plus dynamique. Le canton de Genève réalise en effet, l'intérêt majeur qu'il aurait à acquérir des propriétés afin d'influencer les développements souhaités et éviter les transgressions. Le secteur public doit, de part ses Fondations immobilières entre autre, entrer dans le marché du logement, devenir acteur afin d'exercer un effet modérateur sur le prix des loyers et d'assurer du lien social et de la mixité (Etat de Genève 2013).

### *Problématique de la maîtrise foncière*

Genève a toujours été construite sur l'hospitalité : le second refuge (1480-1550), l'accueil des protestants français, etc. Le canton a dans l'histoire, toujours réussi à intégrer dans ses planifications urbaines, sa situation d'exiguïté et donc sa faible marge de manœuvre quant à l'accueil de nouvelles populations. Or, un problème principal se pose actuellement : la relative faiblesse des outils aux mains des collectivités publiques face à la propriété et la difficulté d'acquisition foncière. Cette situation entraîne un développement (nouvelles constructions, fixations de loyers) en contradiction avec celui préconisé par les collectivités publiques. En conséquence, deux ensembles distincts se contredisent : d'une part, l'institution de la propriété privée, régie par le droit privé, elle règle les modalités de l'appropriation et

d'utilisation du sol. D'autre part, les politiques d'aménagement, régies par le droit public, elles gèrent l'affectation du sol.

La nature conflictuelle des relations entre ces deux ensembles s'est aggravée en 1969, lors de la modification de la Constitution fédérale. Cette modification a entraîné l'adoption de l'article 22 quater visant à fournir à l'autorité, la légitimité et la compétence d'intervenir en matière d'aménagement (Cst 1999, art.22 quater). Simultanément, la modification a entraîné l'adoption de l'article 22 ter, à savoir la garantie de la propriété privée en l'assimilant à une liberté individuelle. *« L'agencement de l'article 22 Cst. - la garantie de la propriété (22ter) précède la politique publique de l'aménagement (22quater) - confirme la dépendance de la seconde à l'égard de la première à la fois chronologiquement et hiérarchiquement »* (Narath, Ruegg, Zuppinger, Prélaz-Droux, Renard, Fauconnet-Falotti 2008: 14-15). La loi fédérale sur l'aménagement du territoire ne permet pas aux collectivités publiques d'assurer une certaine concordance entre l'affectation du sol prévue par les plans et l'utilisation réelle du sol, gérée par les privés. De plus, le droit suisse n'offre pas la compétence d'expropriation pour des motifs d'aménagement (bien que cette compétence ait été envisagée dans les années septante). Ainsi, dans la situation actuelle, *« le plus sur moyen pour une autorité de réaliser la concordance entre utilisation et affectation du sol reste donc la mise en œuvre d'une politique foncière. En se rendant maîtresse des parcelles à développer, elle se retrouve évidemment dans une situation idéale »* (Narath, Ruegg, Zuppinger, Prélaz-Droux, Renard & Fauconnet-Falotti 2008 : 16). L'acquisition des terrains par la ville afin d'accroître la maîtrise foncière publique, est problématique, notamment dans une situation de crise : les propriétaires refusent de céder leur biens fonciers ou tentent de négocier à des prix excessifs. *« Il y a contradiction entre outils de contrôle des sols et de planification contraignants versus liberté des agents économiques de la construction. Le cadre public (...) et la recherche de rentabilité du marché s'opposent ; en l'absence de maîtrises foncières et d'ouvrage publiques, les blocages sont inévitables »* (EPFL Iapa 2009 : 150).

La rareté du foncier et sa difficulté d'acquisition ne sont pas les seules responsables de la crise du logement. Il faut également prendre en considération les marchés immobiliers, de plus en plus volatiles. Ils font, notamment à Genève, l'objet de « bulle spéculatives » allant à l'encontre des priorités d'aménagements, à savoir la construction de logements pour l'accueil de toutes les catégories sociales de la population croissante. La temporalité privilégiée par les logiques sous-jacentes au marché immobilier est en contradiction avec la planification urbaine, qui ne prend son sens que dans le moyen et le long terme (Narath, Ruegg, Zuppinger, Prélaz-Droux, Renard & Fauconnet-Falotti 2008).

Dès lors, il existe des instruments à Genève pour l'acquisition du foncier : soit par le biais d'échange (acquisition de gré à gré) avec des privés, soit par le biais de la préemption. Dans les deux cas, l'acquisition est motivée, pour la production de logement mais surtout car cette acquisition constitue un instrument de mise en œuvre des plans localisés de quartiers (PLQ). En ce qui concerne l'acquisition de gré à gré, la pratique est relativement rare, pourtant cette solution garantit une plus grande marge de manœuvre dans l'utilisation ultérieure de l'objet faite par la ville. Il s'agit d'un échange entre la collectivité et un ou des propriétaires (exemple du stade de la Praille dans les années nonante ainsi que le secteur de la gare des Eaux-Vives qui devrait se finaliser à l'horizon 2015). Ces deux types d'échanges, permettent aux collectivités de mettre en place les bases du développement recherché dans un secteur. En ce qui concerne le droit de préemption, il est *« la faculté en vertu de laquelle une personne (le*

*préempteur, en l'occurrence la ville) peut exiger d'une autre personne (le promettant ou le vendeur) le transfert de la propriété d'une chose. Il s'agit donc d'un droit d'acquisition conditionnel soumis à deux conditions : la conclusion d'un contrat de vente (ou d'un acte qui lui est assimilé) ; la déclaration par le préempteur de sa volonté d'exercer son droit. Dans ce cas, le promettant se voit donc imposé un acheteur » (2008: 123). Très souvent le droit de préemption est utilisé pour la promotion de logements sociaux et/ou pour la réalisation d'un développement rapide dans un secteur. Ce droit est également utilisé parfois comme un instrument incitatif vis-à-vis des promoteurs.*

Or, dans une telle situation de crise du logement, l'acquisition de biens fonciers par la ville demeure d'autant plus difficile. Les propriétaires n'étant pas prêts à céder leurs biens pour des raisons de sécurité individuelle (être propriétaire est la garantie d'une certaine stabilité financière) ou à des fins plus sombres, comme la réalisation de bénéfices en profitant de la situation de crise, le lien entre prix foncier et densité des constructions étant établi.

Par conséquent, la question du détenteur de la maîtrise foncière est primordiale : celui-ci détient la responsabilité d'assurer une offre de logement diversifiée et accessible à toutes les classes sociales. Actuellement, les terrains appartiennent pour l'essentiel à des privés. Cet Etat de fait *« pousse la rente foncière vers le haut et incite les propriétaires concernés à thésauriser le sol. Or (comme vu précédemment) les collectivités publiques ne sont pas outillées pour inciter les propriétaires privés du sol à mettre en valeur leur terrains à bâtir et encore moins pour les inciter à se tenir à un prix du sol qui permettent de réaliser des logements à loyers abordables »* (Zuppinger 2012). Une collaboration systématique privé-public, permettrait à la ville de fixer les priorités quant aux besoins de la population. L'articulation de la maîtrise foncière avec l'aménagement du territoire permettrait de garantir la production de logement pour toutes les classes de la population, mais également de répondre aux objectifs actuels du développement durable et plus précisément des plans localisés de quartiers (gestion économe du sol, qualité du cadre de vie, proximité des équipements et services, etc.).

### *Problématique de la sur densification*

*« Nous sommes désolé de cette loi sur les surélévations qui a ouvert la voie à une densification immeuble par immeuble (...) sans réflexion d'urbanisme ni contrepartie pour la qualité de vie en ville »* (Rémy Pagani dans FAI 2013 : 20).

Rémy Pagani, conseiller administratif et ancien maire de Genève, soulève ici une problématique primordiale : la logique de densifier pour densifier. Afin de répondre aux objectifs préconisés par les plans directeurs cantonaux à l'horizon 2015 et 2030, la densification de Genève doit passer par une réflexion autour de la qualité urbaine. Il s'agit alors de mettre en place une réflexion quartier par quartier parallèlement à une réflexion à l'échelle de la ville, voire du canton afin d'assurer une densification de qualité. Actuellement en moyenne, le canton comprend 11'240hab/km<sup>2</sup>. A titre d'exemple, les quartiers des Pâquis, des Eaux-Vives et de Plainpalais comprennent environ 25'600hab/km<sup>2</sup>, soit plus du double.

L'Etat de Genève estime qu'il y a une légitimité à densifier ces espaces, car la densification est devenue un objectif d'utilité publique. Par ailleurs, il existe un autre objectif d'utilité publique légitime : il s'agit de la qualité de vie en ville. L'enjeu est d'associer ses deux objectifs

primordiaux, sans que l'un ne se fasse au détriment de l'autre. Une politique de densification doit être basée sur une négociation avec les habitants qui ont une meilleure connaissance du terrain et saisissent mieux la réalité du territoire. Une densification ne peut se faire sans compensation au niveau de la qualité de vie. Les compensations peuvent être multiples, elles dépendent du contexte. Comme le précise le représentant d'une institution cantonale: « *Les arguments qui sont apportés par les gens fondamentalement opposés à la surélévation, c'est de dire : on augmente la population dans un quartier, or les infrastructures publiques ne suivent pas et sont très difficilement adaptables (...). On peut construire des immeubles mixtes, ou travailler sur les questions d'insertion d'équipements publics dans les nouveaux immeubles donc c'est un argument assez secondaire à mon avis, qui est tout à fait solvable* » (Entretien institution cantonale 2013).

S'agissant des opérations de surélévations, les compensations concernent essentiellement les pertes de luminosité pour les habitants des étages inférieurs, voire pour les habitants des immeubles voisins, et les nuisances dues aux travaux de surélévation. Les compensations sont actuellement essentiellement financières, toutefois on peut aisément imaginer d'autres formes de compensations : le réinvestissement des bénéfices retirés de l'opération de surélévation dans des projets d'ordre collectifs, comme le verdissement d'une cour intérieure, l'aménagement d'équipements publics (participation au financement d'espaces communs, de transports publics, d'écoles, d'hôpitaux, etc.), de services de proximité, etc. La compensation peut également se faire à un niveau plus individuel, pour les habitants de l'immeuble concernés par la surélévation, comme des rabais de loyers, des frais de relogement et des indemnités relatives à l'immeuble surélevé.

Afin d'assurer à la ville de Genève, une qualité de vie urbaine, les questions de compensations sont centrales. Cependant, les collectivités publiques n'ont pas ou peu de compétences pour pouvoir imposer certaines conditions de compensation à un propriétaire désireux de se lancer dans une opération de surélévation. Pour cela, les collectivités publiques devraient dans l'idéal, acquérir une maîtrise, au moins partielle du foncier afin de pouvoir imposer ces conditions.

### *L'exemple de Bienne*

L'exemple de Bienne, est particulièrement intéressant. En effet, Bienne a poursuivi depuis un siècle une politique régulière d'acquisition des terrains, elle ne connaît pas de pénurie de logement (le taux de logement vacant oscille autour de 2 %). La ville de Bienne a allié politique foncière et politique d'aménagement : la commune est propriétaire de 25 % des terrains ce qui représente l'essentiel du sol constructible encore non bâti de son territoire. La ville a toujours prôné une logique d'acquisition progressive des terrains. De fait, elle a acquis sur le marché foncier, une importance non négligeable, une prédominance sur les acteurs fonciers, privés. Cette position lui procure un certain nombre d'avantages, comme la fixation des prix, qui demeurent très bas en comparaison nationale. Elle a opté pour une politique de location de son patrimoine foncier à divers usages, ce qui permet à son service immobilier de retirer des bénéfices qu'il réinvestit dans de prochaines acquisitions foncières. « *La pratique puise son origine dans le passé industriel de la ville: elle avait besoin de loger les ouvriers et ouvrières de ses usines à proximité des lieux de travail à des loyers compatibles avec les salaires versés* » (Zuppinger 2012). Mais Bienne a également modifié sa stratégie de développement sous l'impulsion d'« Expo 02 » qui a lancé toute une dynamique pour modifier

l'image de la ville et y faire une série de travaux importants. L'importance des propriétés foncières de la ville, lui a permis de mettre en place toute une série de projets à l'échelle de secteurs, comme la mise en valeur de la vieille ville, de la place centrale de la gare avec un nouveau parking, la valorisation du secteur allant de la gare au lac, l'assainissement du Palais des Congrès et de la Maison du peuple, et bien d'autres (Da Cunha 2013b).

Malheureusement, Bienne constitue une exception en Suisse. A Genève, les collectivités publiques disposent d'un patrimoine foncier très réduit, ce qui ne leur permet pas d'avoir un impact sur la fixation des prix du marché foncier local. « *Dès lors, au vu des prix du marché, elles ne peuvent que puiser dans la caisse publique lorsqu'elles essaient de mener une politique d'acquisition foncière active* » (Zuppinger 2012).

### 4.3. La qualité environnementale

---

La densification des villes, par le biais notamment des surélévations d'immeubles, permettrait d'économiser la ressource « sol » en parvenant plus facilement à une stabilisation à 400m<sup>2</sup> par habitant. Mais surtout, la densification est une solution qui contribuerait à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à une réduction de l'utilisation d'énergies fossiles et participerait au maintien des espaces verts. En effet, un urbanisme dense implique une diminution de la distance moyenne entre lieu de domicile et lieu de travail, une diminution des déplacements individuels motorisés et leur remplacement par des déplacements en transports en commun. Une utilisation rationnelle du sol permet également une rationalisation de l'utilisation des ressources naturelles.

#### 4.3.1. Les aspects écologiques

La politique énergétique du canton de Genève se base sur les principes de la « Société à 2000 Watts » qui préconise une réduction massive de « *la consommation énergétique globale – sans pour autant diminuer le confort – tout en recourant le plus possible aux sources d'énergies renouvelables* »<sup>7</sup>. Un des secteurs clés visé par la politique énergétique est le secteur du bâtiment et des installations techniques. « *Aujourd'hui l'exploitation d'un bâtiment d'habitation requiert en moyenne 1400 watts par personne, alors que les nouveaux bâtiments les plus performants n'exigent que 350 watts, soit 4 fois moins (...). Le défi le plus important concerne la rénovation du parc de bâtiments existants* »<sup>8</sup>. Le bâtiment, comme unité métabolique consomme de l'énergie (chauffage, électricité), mais également de l'eau, de la matière, et du sol. L'enjeu majeur est d'assurer une maîtrise de la consommation énergétique sans que celle-ci n'implique une perte de confort. Le standard suisse Minergie vise à promouvoir la construction ou la réhabilitation des bâtiments en réduisant la consommation d'énergies fossiles tout en assurant des ambiances confortables et saines, et une utilisation d'énergies renouvelables. Celles-ci peuvent être l'énergie solaire thermique, ou photovoltaïque ; les chaudières collectives au bois ; la géothermie ; le système de cogénération, etc. Aussi, le management environnemental des bâtiments interroge la qualité des procédés et des produits de construction qui seront utilisés pour la structure, la construction ou les partitions des bâtiments (Da Cunha 2013c).

---

<sup>7</sup> Source : <http://etat.geneve.ch/dt/energie/contexte-872-4951-12121.html>

<sup>8</sup> Source : <http://etat.geneve.ch/dt/energie/contexte-872-4951-12121.html>

## Cadre réglementaire environnemental

L'objectif de la *Loi fédérale sur la protection de l'environnement* (LPE, 814.01) consiste en la conservation durable des ressources naturelles. L'article 10 de la LPE précise la nécessité de réaliser une étude d'impact pour toute installation susceptible d'affecter l'environnement. L'application de la LPE au canton de Genève, la *Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement* (LaLPE, K1 70), reprend les mêmes principes. Ceux-ci restent relativement généraux, ils se préciseront dans la loi fédérale sur l'énergie.

La *Loi fédérale sur l'énergie* (LEne, 730.0) définit les objectifs écologiques à l'horizon 2030. Elle vise une augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables ainsi qu'une stabilisation de la consommation finale d'énergie des ménages (LEne 1998, art.1, al.3 et 5). Dans le secteur du bâtiment, il est de responsabilité des cantons d'élaborer leur propre politique énergétique, à savoir la définition de normes énergétiques, la consommation des bâtiments, la part maximale d'énergies non renouvelables, etc. Et ce, tout en respectant les objectifs prescrits par la Confédération. Aussi, la *Loi sur l'énergie du canton de Genève*, (LEn L2 30), définit, à l'article 15, les prescriptions en matière de construction et de rénovation. « *Tout nouveau bâtiment ou toute extension d'un bâtiment existant sont en principe équipés de capteurs solaires thermiques, lesquels couvrent au minimum 30% des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire (...) exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables, ou en cas de toiture mal orientée* » (LEn 1986, art.15, al.2). Dans le cas d'exception, la loi précise qu'il y a nécessité de solution de remplacement (LEn 1986, art.15, al.5 et 6).

Concernant les répercussions du coût des travaux sur les loyers, le même article définit les types de mesures pouvant être répercutées sur les loyers. Il s'agit des « *mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment ; mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie ; mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques ; mesures visant à utiliser les énergies renouvelables ; le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faibles consommations* » (LEn 1986, art.15, al.11). Pour les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population (maximum 3'405.- / pièce / an), la hausse du loyer fixé après travaux devra tenir compte de la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire et de la contribution énergétique du locataire (celui-ci ne pourra pas excéder 10.- / pièce / mois) (LEn 1986, art.15, al.12).

Finalement, la loi prévoit des bonus conditionnés à l'amélioration énergétique du bâtiment : « *Les propriétaires d'immeubles d'habitation, qui ont déposé une demande d'autorisation de construire pour des travaux de rénovation fondée sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (...), peuvent demander l'octroi d'une subvention* » (LEn 1986, art.15a, al.2). S'agissant des constructions de bâtiments et installations des collectivités publiques, des Fondations de droit public et des Caisses de pension, elles « *doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique (...) Les constructions nouvelles et les rénovations de bâtiments (...) font l'objet d'un concept énergétique et respectent les prescriptions fixées par la présente loi et le règlement pour les bâtiments d'importance* » (LEn 1986, art.16, al.1 et 2).

## Normes et standards énergétiques

L'année 2009 a été décisive à Genève, puisque le 29 juillet, la nouvelle Loi sur l'énergie a été votée. Cette loi concerne essentiellement le secteur du bâtiment et des constructions qui consomme 50% des énergies fossiles du canton. Les nouvelles constructions doivent désormais répondre aux normes Minergie, mais la loi invite également les propriétaires à rénover leurs bâtiments tout en limitant les répercussions du coût des travaux sur le montant des loyers. Le Service cantonal de l'énergie (ScanE) et le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) sont en charge de ces problématiques énergétiques et ont pour mission de modérer la consommation énergétique, d'encourager la production et l'utilisation d'énergies renouvelables comme énergies de substitution à l'énergie nucléaire et aux énergies fossiles. Le ScanE vise également à subventionner les travaux destinés à une économie d'énergie dans les constructions. S'agissant des dispositifs de subventionnement, le canton de Genève alloue des aides financières relatives à la performance énergétique des bâtiments, dans les domaines suivants : l'énergie solaire (solaire thermique et solaire photovoltaïque) ; la production de chaleur (les énergies renouvelables et les chaudières à bois) ; le label Minergie (les bâtiments neufs, les rénovations et Minergie-P)<sup>9</sup>.

Le label Minergie est un standard de construction suisse qui a pour valeur de référence la consommation énergétique des bâtiments au mètre carré et qui permet de définir la qualité d'une construction. Il vise à optimiser les gains d'énergies passives, minimiser les déperditions thermiques, utiliser l'énergie rationnellement et augmenter l'utilisation des énergies renouvelables. Ce label peut être acquis volontairement par les propriétaires et les maîtres d'ouvrage. La priorité étant d'assurer un confort d'habitat pour les usagers du bâtiment. Les principales préoccupations du label sont d'assurer : une enveloppe étanche par une isolation thermique de qualité ; une aération douce et automatique ainsi qu'une production de chaleur adaptée et efficace. La méthode de calcul de la qualité énergétique de l'enveloppe d'un bâtiment, se base sur les normes de la SIA (380/1 et 380/4) et vont même au delà.

Les exigences pour les immeubles d'habitation sont les suivantes : concernant le chauffage additionné à l'eau chaude sanitaire, les dépenses énergétiques ne doivent pas dépasser 42kwh/m<sup>2</sup>.an ; concernant l'électricité pour les appareils électroménagers, les dépenses énergétiques ne doivent pas dépasser 17 kwh/m<sup>2</sup>.an. Généralement, le label Minergie est demandé pour des bâtiments appartenant à des collectivités publiques, des Caisses de pension, voire des coopératives d'habitation sans but lucratif. Les frais de labellisation démotivent les particuliers, qui sont aussi généralement moins sensibles à ce type de problématiques environnementales (Da Cunha 2013a). Les rénovations sur un bâtiment existant peuvent être multiples. En effet, on peut agir sur :

- *L'isolation de l'enveloppe du bâtiment* : le renforcement des mesures d'isolations thermiques se traduit par un doublement de l'enveloppe des bâtiments accompagné de l'installation de double vitrage, de pose d'isolations extérieures, et d'une augmentation de l'étanchéité de l'enveloppe. Ceci permet une réduction considérable de la consommation énergétique du bâtiment. En effet, un immeuble soumis à ces rénovations, diminue sa consommation de chauffage, d'eau chaude et d'aération de 50% en moyenne (Charollais, Lamunière & Nemeč 1999). Finalement, une intervention de ce type permet au propriétaire, une rentabilité sur le long terme.

---

<sup>9</sup> Source : <http://www.bfe.admin.ch/energie/00580/00582/index.html?lang=fr>

- *La rénovation de la toiture* : elle permet également un gain d'énergie, puisque les greniers actuels ne sont que très rarement correctement isolés. Ainsi, l'état du toit ne satisfait pas, dans la plupart des cas, les normes techniques. C'est pourquoi le propriétaire pourrait profiter de l'opération de surélévation pour effectuer des travaux de réajustement et de rénovation des combles et de la toiture. Un toit en pente garanti une utilisation optimale des énergies renouvelables (solaire thermique ou photovoltaïque, lumière naturelle zénithale, récupération des eaux pluviales) (Promotoit 2012). La toiture peut également être végétalisée, ce qui permettrait de mieux réguler l'écoulement de l'eau de pluie et sa récupération (lavage du linge, arrosage des jardins, etc.). La question de la rétention d'eau via la végétalisation des toitures est très intéressante car en absorbant l'eau de pluie, elle permet d'éviter la surcharge des évacuations des eaux claires. La végétalisation des toitures permettrait aussi de rafraîchir l'air par évapotranspiration et de limiter la température à 40 degrés en plein soleil (contre 80 degrés pour une toiture traditionnelle) (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 64).
- *L'amélioration du système de chauffage* : par un système d'utilisation d'énergies alternatives, renouvelables, telles que le bois, la pompe à chaleur ou les capteurs solaires. Il s'agit par exemple, de remplacer un chauffe-eau traditionnel par un chauffe-eau solaire. La réflexion autour du système de chauffage doit être couplée à l'isolation du bâtiment. Elle doit prendre en considération les améliorations réalisées sur l'enveloppe du bâtiment et qui ont occasionné une diminution des besoins en chaleur.
- *L'amélioration du système de conduite et d'aération* : viser un système d'aération doux avec un bon rendement de récupération de chaleur. Mais aussi, remplacer les conduites en considérant la protection acoustique et en anticipant d'éventuelles extensions ultérieures<sup>10</sup>.

Actuellement de nombreux logements et immeubles anciens ne répondent pas aux conditions optimales d'un impératif écologique. Or, la rénovation coûte cher et les propriétaires évitent de se lancer dans ce type d'opération qui représente un investissement financier particulièrement important. Par conséquent, la surélévation pourrait constituer une solution. Une toiture ancienne représente en moyenne 30% des déperditions d'énergie, sa rénovation énergétique par le biais d'une surélévation pourrait constituer une alternative intéressante (Promotoit 2012). Les propriétaires profiteraient alors d'une forme d'économie d'échelle puisque l'étanchéité et l'isolation de la toiture doivent être souvent refaites dans les deux cas. De plus, s'agissant de l'installation d'un système de captage (panneaux photovoltaïques et panneaux solaires thermiques), les immeubles traditionnels aux toitures à deux pans ne sont pas toujours orientés de manière favorable pour assurer l'installation d'un système de captage optimal. De fait, la surélévation offre ce nouveau potentiel, de part une reconfiguration de la volumétrie du toit et une modification de l'orientation (choix de pentes optimales) (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 23). Les nouvelles toitures peuvent alors accueillir des panneaux photovoltaïques (électricité) et solaires thermiques (eau chaude sanitaire) qui, si ils font l'objet d'une réflexion architecturale approfondie, peuvent être parfaitement intégrés à l'immeuble (Da Cunha 2013c). Finalement, ces travaux d'assainissement, contrairement aux travaux de surélévation, peuvent être répercutés, en partie, sur les loyers existants. Mais également, les propriétaires désireux d'entreprendre des travaux de rénovation peuvent demander des subventions, sous formes de bonus conjoncturels (LEn 1986, art.15a). Ainsi, la faisabilité financière d'un projet de surélévation augmente lorsqu'il est couplé à un projet de

<sup>10</sup> [http://www.minergie.ch/tl\\_files/download\\_fr/Faltblatt\\_Modernisieren\\_mit\\_Weitblick\\_fr.pdf](http://www.minergie.ch/tl_files/download_fr/Faltblatt_Modernisieren_mit_Weitblick_fr.pdf)



rénovation écologique. Cette solution s'avère être un bon compromis liant les deux parties : le propriétaire et le canton.

La politique de subventionnement soulève malgré tout, un problème principal : celui d'une absence de contrôle de qualité systématique des travaux de rénovation. Le subventionnement se faisant en amont, il n'est pas garanti que le propriétaire entreprenne une rénovation de qualité et durable sur le plan énergétique. Il faudrait dans l'idéal, passer à un système de subventionnement après réalisation des travaux, afin de s'assurer de la qualité de l'opération.

#### 4.3.2. Les aspects techniques

La qualité environnementale met en avant la nécessité d'intégrer une réflexion allant au delà de l'aspect écologique à proprement parler : la qualité de l'habitabilité, de l'accessibilité et du paysage urbain. Pour y répondre, la mise en place d'un certain nombre de mesures techniques est nécessaire (choix de matériaux de construction, amélioration de l'accessibilité et du confort, de la sécurité, prise en considération des contraintes liées au chantier).

##### *Matériaux de construction*

Les matériaux de l'époque moderne sont essentiellement le béton, dont le caractère monolithique rend la réparation difficile ; le métal et le verre, dont la qualité s'est nettement améliorée depuis plusieurs dizaine d'année; et l'aluminium, qui depuis les années soixante a fait l'objet d'un renouvellement de formes et d'applications novatrices. Il est très difficile lors d'une rénovation, de ne pas altérer l'architecture d'origine (nouvelles fenêtres, largeurs des menuiseries, matériaux utilisés, etc.). De plus, les normes d'isolation actuelles nécessitent des vitrages beaucoup plus lourds qui engendrent le remplacement des menuiseries métalliques par des profilés de sections plus larges (remplacées par du plastique, du bois-métal ou du bois) (Charollais, Lamunière & Nemec 1999). Aussi, dans un projet de surélévation et selon l'attitude architecturale que l'on adopte, la réflexion quant au choix de matériaux est double, elle doit d'une part, intégrer une dimension architecturale, à savoir être capable de jouer avec l'existant et d'autre part, faire attention de ne pas dégrader le bâtiment d'origine. En effet, le choix des revêtements de façades garantit « *la pérennité esthétique de l'ouvrage* » (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 58).

##### *Accessibilité*

Premièrement, la surélévation d'immeuble engendre le remplacement complet ou partiel des infrastructures permettant d'accéder à la partie surélevée. Cet accès doit être garanti, il faut donc, dans le cadre d'un projet de surélévation, adapter les réglementations liées à l'accessibilité pour ce cas particulier. Toute transformation impliquant l'ajout de logement dans un immeuble doit respecter la primauté du principe d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Les normes d'accessibilité de la partie surélevée doivent donc satisfaire aux exigences d'accès pour les personnes en situation de handicap. Aussi, il est impératif de desservir le ou les nouveaux étage(s) par la création d'un ascenseur, ou la mise aux normes de la cage d'escalier (rampe handicapée, élévateur plate-forme, passage du brancard, etc.). La surélévation peut donc être l'occasion de créer pour tout l'immeuble un nouveau mode de

desserte des étages. Si il n'est pas envisageable de créer une cage d'ascenseur à l'intérieur du bâtiment, sa création peut se faire à l'extérieur, via une circulation verticale en façade.

Deuxièmement, la construction d'un ou plusieurs étages sur un bâtiment existant implique également de repenser la desserte des réseaux de distribution, qu'il s'agisse du chauffage, de l'eau, de la ventilation et de l'électricité. La loi L230 (Loi cantonale sur l'énergie) impose, la réalisation d'un concept énergétique par le maître d'ouvrage pour toute construction nouvelle (LEn 1986). Par ailleurs, les diverses obligations en terme d'isolation thermique peuvent être appliquées uniquement à la partie surélevée. « *Dans tous les cas, les normes existantes sont suffisamment tolérantes et ne constituent pas un facteur décourageant* » (Avenir Suisse 2008 : 11). Par conséquent, un projet de surélévation est souvent, dans le cas d'une rénovation, l'occasion de repenser entièrement le système de réseaux et les installations techniques du bâtiment d'origine.

## Sécurité

L'évaluation des risques liés à la sécurité doit être faite dans le cadre de l'étude de faisabilité du projet de surélévation. Bien que les normes incendies à respecter concernent uniquement la partie surélevée, il est indispensable d'intégrer dans l'évaluation des risques, les accès à cette partie : soit la cage d'escalier ou l'ascenseur. A Genève, les immeubles dont les niveaux de planchers sont supérieurs à 27 mètres sont considérés comme « élevés ». Les exigences de protection incendie qui en découlent se révèlent être particulièrement strictes. Dans le cas où les normes ne sont pas atteintes sur le bâtiment existant, certains projets de surélévations sont impossibles. Les mesures préventives sont contenues en Suisse, dans les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI)<sup>11</sup>. Trois concepts fondamentaux doivent être obligatoirement respectés :

- *Le concept de protection constructif* : vise à assurer la sécurité d'une part, en séparant le bâtiment par différents compartiments ou « espaces de confinement de l'incendie » et d'autre part, en utilisant des structures porteuses résistantes en cas d'incendie. Les normes européennes définissent trois critères qui déterminent la résistance au feu d'un matériau : la résistance en tant que telle, soit la durée de résistance, ce critère concerne les éléments porteurs; l'étanchéité au feu et finalement l'isolation, ces derniers concernant les éléments de compartimentage.
- *Le concept de protection technique* : les mesures techniques de protection peuvent être « *les installations d'arrosage dites sprinkler, ou plus rarement par (...) l'injection de gaz inertes dans les locaux* » (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 49).
- *Le concept de protection organisationnelle* : soit le plan d'évacuation des locaux et d'intervention des pompiers, les accès doivent être continuellement libérés et les parois de ces accès doivent être revêtues d'un matériau incombustible.

Parallèlement, il existe différentes mesures de sécurité : la mise en place d'un système d'alarme, d'un système de désenfumage et de lutte contre l'incendie, ou la remise en état totale de la cage d'escalier ou d'ascenseur pour les remettre aux normes des nouvelles constructions. Quoi qu'il en soit, afin d'éviter un investissement de temps et d'argent inutile, il

---

<sup>11</sup> [www.praever.ch](http://www.praever.ch)

est nécessaire d'engager un ingénieur ou un expert afin de prévenir un refus de construire pour des raisons de sécurité<sup>12</sup>.

### *Les contraintes liées au chantier*

Les installations de chantier (grues, échafaudages) « *ne peuvent souvent être rentabilisées qu'à travers des travaux supplémentaires, telles que les rénovations de façades ou des opérations en coordination avec le fond voisin, de manière à rentabiliser l'opération par des économies d'échelles. Les choix constructifs sont déterminants sur les renchérissements générés par le chantier dans le contexte d'une surélévation en site urbain et dans un immeuble habité* » (Avenir Suisse 2008 : 6).

Les nuisances liées au chantier sont multiples : bruit, poussière, saleté, échafaudage gênant la vue, etc. L'objectif est de diminuer au maximum ces nuisances (temps et surface) car elles impliquent des compensations financières et de relogement (le dernier étage est généralement vidé pendant la durée des travaux). La mise en place d'un chantier entraîne également des coûts de location du domaine public, dont les dispositions légales sont définies dans le chapitre II du règlement concernant l'utilisation du domaine public. La demande d'autorisation est double. Premièrement, le propriétaire doit obtenir l'autorisation de construire par le canton. Deuxièmement, l'autorisation de l'utilisation du domaine public est délivrée cette fois par la commune (RUDP 1988). Cette occupation du domaine public fait l'objet d'une taxe, dont le montant est défini à l'article 5A du règlement fixant le tarif des empiètements sur ou sous le domaine public. Ce montant constitue une taxe fixe qui s'évalue à 13 CHF par mètre carré et par mois (RTEDP 1988, art.5A). Parallèlement, un émolument administratif est perçu et son montant varie selon la complexité de la requête. L'émolument de base étant de 60 CHF (LC21316 2011). L'installation des échafaudages et l'utilisation de grue représentent donc un investissement financier non négligeable. Le temps d'exécution des travaux doit être limité au maximum afin de réduire les charges indirectes liées au chantier.

De part des considérations d'ordre techniques, la surélévation peut donc être capable d'améliorer l'accessibilité et le confort pour les habitants car elle est l'occasion de repenser le mode de desserte des étages ainsi que le système de réseaux et des installations techniques du bâtiment d'origine. Elle peut également, être l'occasion d'offrir une plus value à l'ouvrage afin d'améliorer le cadre de vie des habitants. En effet, le choix des matériaux s'insère dans une réflexion à deux dimensions : la dimension technique dans une optique de respect des différentes réglementations et la dimension architecturale : le choix des matériaux doit être adapté au style architectural existant, et ce, en vue d'offrir une plus value esthétique à l'ouvrage.

## **4.4. La qualité d'ambiance et d'usage**

---

L'espace public est un outil du séjour urbain et de la contemplation. Il est vecteur de qualité si il est bien réalisé. La plupart des approches sur la qualité d'un espace en terme d'ambiance et d'usage concilient un aspect subjectif (perceptions des usagers) et objectif (contexte environnant). L'échelle de notre étude, le bâtiment, ne peut être considéré comme un espace

---

<sup>12</sup> <http://www.surelevation.info/technique/>

public en tant que tel. Par ailleurs, il communique, de part sa position, avec son espace public le plus direct : la rue. De plus, le bâtiment n'est pas un espace privé par définition, il est capable de créer des espaces ouverts, de rencontre et de convivialité. Tout l'enjeu, à cette échelle d'analyse, est de réussir à délimiter la frontière entre l'espace privé, soit l'habitation, et l'espace public, soit le rapport entretenu par le bâtiment à la rue (rez-de-chaussée) et au ciel (toit).

#### 4.4.1. Bien être et qualité de l'espace

Jan Gehl et William Whyte, architecte et urbaniste, ont tous deux travaillé sur la notion de qualité des espaces publics. Comme vu précédemment, cette qualité est définie par le nombre d'activités facultatives que l'on peut y trouver. L'appréhension de la qualité d'un espace se traduit aussi bien de manière objective (aspect externe et objet matériel) que subjective (perception et satisfaction personnelle) (Gehl 1979). Gehl définit alors seize facteurs favorisant un espace public de qualité : la protection contre la circulation et les accidents, la protection contre la violence et la criminalité, la protection contre l'influence défavorable du climat, la protection contre des expériences sensorielles désagréables, la possibilité de faire de la marche à pied, la possibilité de s'asseoir, la possibilité de rester debout, la possibilité de bien voir aux alentours, la possibilité d'entendre et de parler, la possibilité de jeux et de récréation, la possibilité d'autres activités, la possibilité de trouver la paix et le calme, la réponse aux besoins physiologiques, la mise en place de services à petites échelles, l'aménagement en vue de profiter des facteurs positifs du climat, l'aménagement en vue de profiter des expériences sensorielles positives (Gehl 1979). Si l'on reprend ces seize facteurs pour les adapter à l'échelle du bâtiment et de la surélévation, il en résulte de multiples propositions d'aménagements visant à améliorer la qualité des ambiances et des usages :

Tout d'abord, s'agissant de la protection contre la circulation et les accidents, la possibilité de faire de la marche à pied, de rester debout, de jouer et se récréer, de réaliser d'autres activités, d'entendre et de parler et finalement de trouver la paix et le calme, les aménagements pouvant être mis en place sont les suivants : agrandissement du trottoir, animation du rez-de-chaussée et/ou de la toiture en espaces de jeux et de rencontre, et aménagement d'espaces de détente (jardins) sur le toit. Ensuite, la protection contre la violence et la criminalité, ainsi que la possibilité de bien voir aux alentours, peuvent être résolues en partie, par la mise en place d'un éclairage public satisfaisant. Concernant la protection contre l'influence défavorable du climat, l'on pourrait imaginer l'aménagement d'une structure de type toiture au rez-de-chaussée pour les piétons. L'optimisation des travaux et du chantier de la surélévation permettra de diminuer les expériences sensorielles désagréables (bruit, poussière, odeur, etc.). S'agissant des possibilités de s'asseoir, et de répondre aux besoins physiologiques, les aménagements pouvant être mis en place sont les suivants : escaliers, bancs, estrades, fontaines, et espaces de jeux sur le toit. Les services à petites échelles se traduisent par des micros aménagements tels que des panneaux de signalisation et/ou d'affichage, un plan de ville, une poubelle, un stationnement vélo et poussette. Ensuite, la végétalisation de la toiture (économie d'énergie et récupération des eaux) permettra de profiter des facteurs positifs du climat. Finalement, un jeu sur les qualités esthétiques et architecturales et la création de vues permettra de profiter des expériences sensorielles positives.

2. protection contre la violence et la criminalité	éclairage public satisfaisant
3. protection contre l'influence défavorable du climat	structure de type toiture au rez-de-chaussée
4. protection contre des expériences sensorielles désagréables	Optimisation des travaux et du chantier
5. possibilité de faire de la marche à pied	agrandissement du trottoir
6. possibilité de s'asseoir	escaliers, bancs, estrades
7. possibilité de rester debout	agrandissement du trottoir
8. possibilité de bien voir aux alentours	éclairage public satisfaisant
9. possibilité d'entendre et de parler	agrandissement du trottoir
10. possibilité de jeux et de récréation	agrandissement du trottoir, animation du rez-de-chaussée et/ou de la toiture en espaces de jeux et de rencontre
11. possibilité d'autres activités	agrandissement du trottoir, animation du rez-de-chaussée et/ou de la toiture en espaces de jeux et de rencontre, et aménagement d'espaces de détente (jardins) sur le toit
12. possibilité de trouver la paix et le calme	aménagement d'espaces de détente (jardins) sur le toit
13. réponse aux besoins physiologiques	escaliers, bancs, estrades, fontaine, et espaces de jeux sur le toit
14. mise en place de services à petite échelle	panneaux de signalisation et/ou d'affichage, plan de ville, poubelle, stationnement vélo et poussette
15. aménagement en vue de profiter des facteurs positifs du climat	végétalisation de la toiture
16. aménagement en vue de profiter des expériences sensorielles positives	jeu sur les qualités esthétiques et architecturales, création de vues

**Tableau 6 : récapitulatif des facteurs de Gehl adapté au bâtiment (Valance 2014)**

La création de beaux espaces, générateurs de bien être demeure malgré tout très difficile à définir, puisque la dimension éminemment subjective des usagers est une dimension primordiale et diffère d'un individu à l'autre. Dans le cadre d'une étude sur la qualité de l'espace et du bien être urbain, les auteures, Samia Lamraoui et Aicha Boussoulim ont travaillé sur les réalisations de l'architecte Fernand Pouillon en Algérie dans les années cinquante. Elles ont relevés des éléments particulièrement intéressants dans la fabrication d'usages et d'ambiances : premièrement, l'idée que les dispositifs spatiaux améliorent le *confort de l'espace*. En effet, un lieu diversifié en terme d'aménagements et de micros aménagements traduit des ambiances variées et des pratiques multiples de ce lieu (activités différenciées). Ensuite, l'idée que les dispositifs spatiaux permettent l'apparition du *sentiment de sécurité*. Une identité architecturale et paysagère marquée entraîne un sentiment d'appartenance et renforce donc ce sentiment de sécurité. Finalement, l'idée que le caractère du lieu influence le rapport affectif que l'individu entretient avec ce lieu. Le choix des matériaux de construction, les jeux de couleur, d'ombre, de lumière, la présence d'une végétalisation sont des éléments qui offrent au lieu une identité singulière et « *développe le rapport sensible aux espaces* » (Lamraoui & Boussoulim 2012 : 757).

#### 4.4.2. Fabrication d'ambiance et d'usages nouveaux

##### *Traitement du rez-de-chaussée*

Le rez-de-chaussée est un élément clé dans le contexte urbain puisqu'il représente une zone de transition entre espace public et privé. Comme vu précédemment, la mise en place de micros aménagements (éclairage, stationnements poussette et vélo, panneaux d'affichage, de signalisation, bancs, etc.) peut contribuer à animer le rez-de-chaussée. Sa fonction est

interactive, elle peut être une entrée à l'immeuble, un commerce artisanal, un bureau, un espace de rencontre. A Genève, la fonction du rez-de-chaussée évolue à travers les époques : entre l'Antiquité et le Moyen âge, le lien entre l'activité pratiquée au rez-de-chaussée et l'habitant de l'étage supérieur est fréquemment admis. Les habitants résidants au dessus de leur lieu de travail. La période de la disparition des fortifications et de l'apparition de la ceinture fazyste marque une évolution de la fonction du rez-de-chaussée allant dans deux directions opposées : l'aménagement d'espaces publics, très ouverts sur rue ; ou à l'inverse, des espaces fermés accessibles uniquement aux habitants de l'immeuble. La troisième période commence après la deuxième guerre mondiale, et dans les années cinquante : on passe de la morphologie d'immeuble en forme d'îlot à celle de barre et ces éléments urbanistiques nouveaux fonctionnent indépendamment les uns des autres. Par conséquent, les usages du rez-de-chaussée deviennent obsolètes pour les individus extérieurs à l'immeuble (Harri 2013).

La densification actuelle de la ville doit dès lors, intégrer la fonction des rez-de-chaussée comme lieu privilégié. La mixité fonctionnelle et sociale est l'un des objectifs définis dans les plans directeurs cantonaux à l'horizon 2015 et 2030 (Annexe II). La planification de la ville doit donc intégrer la conception de bâtiments et de quartiers qui regrouperont une diversité d'activités. Pour répondre à ces objectifs, les communes peuvent imposer des quotas de mixité par le biais des plans localisés de quartier (LGZD 1957, art.3, al.1). Ces dernières années, on constate une configuration fréquemment pratiquée : les rez-de-chaussée servent à l'implantation d'activité commerciale (boutique, restaurant), administrative (bureau), voire artisanale (Harri 2013).



**Figure 12 : exemple d'une surélévation - Rue Bovy-Lysberg 2, Plainpalais**

**Le caractère polygonal de la surélévation est du à la coupe particulière des deux pans (angle de la rue Bovy Lysberg et de la rue Hornung) coupés symétriquement des deux côtés. Avant la surélévation, le bâtiment s'élevait sur trois étages plus les combles, soit un étage de moins que les immeubles alentours. Cette situation faisait apparaître ce qu'on appelle une « dent creuse » sur la place du Cirque. Les architectes Andrea Bassi et Roberto Carella ont rehaussé l'immeuble d'un étage à l'aspect minéral. Le rez-de-chaussée est doté d'une grande terrasse, l'implantation de ce bar à vin permet d'animer cet espace situé devant une artère de circulation et de marquer l'entrée sur la Plaine de Plainpalais (Valance 2014)**

### *Traitement de la toiture*

Dans le cadre d'une surélévation, le choix du traitement en retrait d'attique ou en prolongation de façade découle essentiellement d'un choix urbanistique qui dépend de certaines contraintes (largeur de la rue, zone de construction, ensoleillement, etc.). Le traitement par prolongation de façade offre un volume beaucoup plus intéressant que le traitement par retrait d'attique. Ce dernier a par contre l'avantage de pouvoir créer des logements avec des balcons généreux ou d'aménager une terrasse sur le toit. En effet, le traitement de la nouvelle toiture issue de la surélévation est également l'occasion d'offrir un espace supplémentaire pour les habitants de l'immeuble. La création de terrasses sur les toits contribue à l'oxygénation en milieu urbain et garantit des espaces de loisir et de détente aux habitants de l'immeuble. Ces espaces semi privés peuvent être mis à profit pour favoriser les rencontres entre les habitants, développer de nouveaux usages. Ce type de traitement améliore donc le cadre de vie à l'échelle de l'immeuble.



Figure 13 : exemple d'une surélévation - Rue de Lausanne 78, Pâquis

Surélévation d'un bâtiment administratif datant de 1927 et inscrit à l'inventaire des monuments et sites. Le maître d'ouvrage, Médecin sans frontières Suisse, a surélevé cet immeuble d'un étage supplémentaire harmonieusement intégré à l'architecture existante. La surélévation en bois, montre que ce matériau peut trouver sa place en milieu urbain. La terrasse a été minéralisée et végétalisée afin d'offrir aux usagers du bâtiment, un espace commun, de détente et de convivialité (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 163)

## 4.5. Le rôle du maître d'ouvrage

---

La nature du maître d'ouvrage joue un rôle essentiel dans le traitement des surélévations et explique la façon d'exploiter ce potentiel existant. L'Etat, comme maître d'ouvrage public peut investir dans l'immobilier soit en soutenant des coopératives soit en assurant la gestion des Caisses de pension, soit directement lui même, par le biais de l'Office du logement social qui gère le parc immobilier de l'Etat. Les immeubles locatifs demeurent le plus souvent sous la gestion des Caisses de pension et des Fondations immobilières de droit public. Le maître d'ouvrage privé, lui est de nature multiple. Il peut être propriétaire, promoteur immobilier, mais également régie ou société.

### 4.5.1. L'information

#### *Le maître d'ouvrage public*

## La ville de Genève

Le parc immobilier de la ville Genève comprend 5,25% des logements existants sur le territoire de la ville, ce qui correspond à près de 5'400 logements. Ce patrimoine immobilier est constitué à 95% de logements sociaux. Le parc est géré par la gérance immobilière municipale (GIM), qui fonctionne comme une régie traditionnelle. La date du 8 avril 2009 marque l'entrée en vigueur du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social (LC21531 2009). Ainsi, la GIM est une gérance qui vise la mise en place d'une « véritable politique sociale du logement ». Les loyers sont fixés selon les revenus et le nombre de personne par ménage (taux d'occupation). Les conditions pour obtenir un logement de la GIM : être résident depuis minimum deux ans et être contribuable à Genève<sup>13</sup>.

## Les Caisses de pension

C'est la Loi sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), qui définit le règlement quant à la gestion du deuxième pilier (LPP 1982, art.56). Les employés et employeurs cotisent dans ces caisses professionnelles afin d'assurer une partie de leur retraite. Les Caisses réalisent des placements avec cet argent, notamment dans le secteur de l'immobilier (placement dans la pierre), plus durable car il s'agit d'objets rentables sur le long terme. Avant, les Caisses de pension investissaient dans l'immobilier pour loger leurs propres assurés, aujourd'hui, elles se doivent d'être attentives aux besoins prépondérants de la population, et doivent également respecter la LDTR. On peut citer l'exemple de la Caisse des établissements hospitaliers (CEH) ou encore la Caisse des employés de l'Etat (CIA). La ville de Genève a également sa Caisse de pension, la Caisse des employés de la ville (CAP).

Les Caisses de pension sont donc des propriétaires institutionnels. Elles bénéficient d'avantages spécifiques. Elles visent notamment à une rentabilisation sur le long terme (et non le court terme comme c'est généralement le cas des privés), un financement en fonds propres et une mutualisation des risques (équilibre financier) de part l'étendue de leur parc immobilier. Mais les surélévations réalisées par les Caisses de pension « *restent ponctuelles et ne sont prises en considération que lorsque d'autres travaux (par exemple de rénovation) s'avèrent nécessaires et permettent une économie d'échelle* » (Avenir Suisse 2008 : 8-9).

## Les fondations immobilières de droit public

Il existe plusieurs Fondations qui investissent dans l'immobilier. Elles sont subventionnées par l'Etat qui ne construit pas directement de logement mais leur en donne la charge, leur objectif principal étant l'attribution de logements. Il existe cinq Fondations à Genève, toutes gérées par le secrétariat des Fidp (Sfidp). Quatre de ces fondations sont de type HBM (Habitations Bon Marché), il s'agit des suivantes : Emile Dupont, Emma Kammacher, Jean Dutoit, et Camille Martin. La cinquième fondation : Fondation René et Kate Block, est spécialisée dans les appartements protégés pour personnes âgées. Le Sfidp, prend en charge la partie opérationnelle de la gestion des fondations, il se structure en trois services : le service juridique, technique et de location (Entretien Flückiger 2013). Le service technique structure son organisation autour de trois pôles :

---

<sup>13</sup> <http://www.ville-geneve.ch/>



- La construction : qui prévoit 1'000 logements supplémentaires dans les trois ans pour un budget de 340 millions de francs.
- L'exploitation et l'entretien des logements : qui gère 7'000 logements et prend en charge tous les travaux à partir de 3'000 francs.
- L'énergie : relativement récent, ce troisième pôle a trois ans. Pour tous les projets neufs, il impose un concept énergétique de haut standing. Pour les rénovations, il demande d'appliquer des mesures simples qui fonctionnent bien, il collabore notamment avec le ScanE du service de l'énergie de Genève, et avec le programme éco21. Il utilise le système ENERGOSTAT, forme de monitoring des consommations des immeubles qui sert à vérifier le bon fonctionnement des capteurs solaires ou les habitudes de dépenses énergétiques des locataires.<sup>14</sup>

Les fondations de droit public sont non lucratives, elles jouent un rôle social en assurant des loyers modérés et visent une rentabilisation sur le long terme, tout comme les Caisses de Pension. Elles n'entretiennent pas de contact direct avec les locataires, ce travail est délégué à 15 régies différentes. Au niveau légal, les Fidp se basent sur deux lois principales : la LGL (Loi générale sur le logement et la protection des locataires) et la RGL (Règlement d'exécution de la loi

Fondation	Nombre de logements
FHBM Camille Martin	1'373
FHBM Emma Kammacher	1'480
FHBM Jean Dutoit	1'598
FHBM Emile Dupont	1'517
Fondation René et Kate Block	756
<b>TOTAL</b>	<b>6'724</b>

Figure 14 : inventaire du parc immobilier des FIDP au 31 décembre 2011

[http://www.fidp.ch/index\\_parc.htm](http://www.fidp.ch/index_parc.htm)

générale sur le logement et la protection des locataires) qui définissent les réglementations concernant les pratiques de location. « *Et ce sont ces règles qui vont développer le cadre de fonctionnement des immeubles de droits publics, les HBM* » (Entretien Flückiger 2013).

### L'Hospice général

Il existe aussi de grands offices cantonaux propriétaires, comme l'Hospice général (institution publique de l'Etat de Genève). L'Hospice est propriétaire d'un grand parc immobilier. L'Etat attribue des subventions à l'Hospice général en signant un contrat de prestation définissant le financement des aides à l'assistance. Un problème se pose actuellement, l'Etat est en train de diminuer le budget des aides à l'assistance attribué à l'Hospice général. Dès lors, l'Hospice se voit dans l'obligation de faire fructifier son parc immobilier en construisant des logements de haut standing, au détriment des besoins prépondérants de la population.

### *Le maître d'ouvrage privé*

En termes de droit, les propriétaires sont des bailleurs. A Genève, la grande majorité des bailleurs sont des professionnels du logement. Le bailleur est considéré comme un investisseur qui place de l'argent dans l'immobilier et qui, en retour, obtient un

<sup>14</sup> <http://www.fidp.ch>

bénéfice/rendement sur l'argent investi. La recherche de profit étant l'une des priorités, on constate souvent des abus dans la fixation du loyer, généralement surévalué par rapport à l'investissement initial.

Généralement, ce sont les propriétaires connaisseurs qui se lancent dans les opérations de surélévation. Ceux-ci sont capables d'assurer les coûts et les risques associés à une telle opération (notamment la fiscalisation des investissements associés aux surélévations). La plupart du temps, on peut expliquer la faible utilisation du potentiel existant de surélévation par la crainte ou le manque d'intérêt des propriétaires face à ce type d'opération (Ung 2010). On constate notamment que les propriétaires âgés sont moins enclins à réaliser ce type de projet, ne voyant pas forcément l'utilité d'investir dans leur immeuble. Chez les propriétaires plus jeunes, l'investissement dans une opération de surélévation se traduit par une forme de garantie, de stabilité financière future. Certains propriétaires recourent à des professionnels de l'immobilier (régies, promoteurs, etc.) et ces professionnels jouent un rôle actif dans l'élaboration des projets et conseillent les propriétaires (propositions, pilotage technique, etc.). Les surélévations sont, la plupart du temps, réalisées par des propriétaires qui disposent de connaissances suffisantes ou par ceux qui font appel à une aide professionnelle externe. Dans une situation de propriété par étage (PPE), les difficultés décisionnelles se voient amplifiées, car la réalisation d'un projet nécessite l'accord de tous les propriétaires de l'immeuble (Avenir Suisse 2008 : 7-8).

L'Atelier Bonnet Architecture avait, dans le cadre d'une étude menée en 2007, mis en évidence les causes de la sous-exploitation du potentiel de surélévation à Genève. Parmi elles, la complexité du contexte législatif et technique qui induit une part de risque et décourage les propriétaires. Une tentative de simplification a été mise en place par l'établissement de cartes indicatives, même si elles n'ont pas de valeurs légales, elles lèvent une part d'incertitude sur la recevabilité et faisabilité des projets de surélévations. De plus, l'attente d'un préavis positif ou négatif de la part de la CMNS et/ou de la CA est généralement longue et il y a un risque de recours (Avenir Suisse 2008).

Le promoteur privé donne la première impulsion à un projet. Il existe plusieurs catégories de promoteur : le promoteur-entrepreneur ; le promoteur-prestataire ; le promoteur-maître d'ouvrage. Il s'agit d'une personne physique qui prend le risque financier d'une construction destinée à la vente ou à la location. Il vise généralement une rentabilisation sur le court terme, la réalisation d'un chiffre d'affaire élevé et une minimisation des risques. Il assure la recherche de terrain et son acquisition, il rend le terrain constructible soit par viabilisation ou par éviction des occupants, il s'occupe de la conception du projet, du montage financier, des procédures administratives (demande de permis de construire) et gère la construction des immeubles (Avenir Suisse 2008). Des associations de promoteurs existent, et les propriétaires ont leur équivalent de l'ASLOCA pour les locataires: la Chambre genevoise immobilière, qui les conseille et les défend juridiquement.

En matière de construction, les promoteurs investissent plus volontiers dans des surfaces de bureaux que dans des surfaces de logements. La législation demeure plus souple pour les bureaux que pour les logements (contrôle des prix, exigence du respect d'un quota de logements sociaux) et les loyers qu'ils peuvent retirer d'une affectation de bureau sont bien plus élevés qu'une affectation logement. Cependant, la Loi sur les surélévations interdit la création de bureaux dans les surfaces issues des surélévations, sauf si certaines

circonstances particulières le justifient. En effet, dans le cas où le bâtiment est déjà affecté principalement à d'autres activités que du logement, et que le changement d'affectation est conforme avec les conditions de vie du quartier, le promoteur peut obtenir une dérogation au sens de l'article 8 de la LDTR. Sinon, les promoteurs sont dans l'obligation de construire du logement. Par conséquent, le logement de luxe, qui rapporte bien plus de bénéfices est préféré aux logements sociaux et l'on constate depuis plusieurs années, une augmentation flagrante des propriétés par étages (PPE), qui ne représentent quasiment aucun risque puisque la plupart des appartements sont vendus avant même leur construction.

### *Urbanisme participatif et de la coopération*

Déjà en 1996, Ignacy Sachs écrivait : « *La réforme de la planification urbaine ne peut faire l'économie d'une réforme foncière et se doit d'associer étroitement la planification socio-économique et culturelle avec l'aménagement spatial (...) Il lui faut par conséquent s'appuyer sur la concertation permanente de tous les acteurs sociaux et déboucher, chaque fois que possible, sur des arrangements contractuels entre eux-ci. L'économie de marché a certes un rôle majeur mais à condition qu'elle soit démocratiquement régulée et subordonnée en dernière instance à l'impératif social* » (Sachs 1996 : 10).

Une bonne interaction et échange entre tous les acteurs en amont du projet, augmente son potentiel d'influence et ses chances de succès. Pourtant, on constate actuellement, des rapports quasi systématiquement tendus entre les autorités, les propriétaires et les habitants. La problématique principale est celle de la non transparence des projets de surélévations. De nombreux exemples ont démontré que les habitants n'étaient pas invités à participer et à donner leur avis. Cette situation n'est bien évidemment pas durable, puisqu'elle engage les différents acteurs dans un conflit perpétuel : de leur côté, les propriétaires qui daignent informer de manière transparente les habitants et prendre en considération leurs opinions et remarques, et de l'autre côté, les habitants, qui, même si d'accord sur le principe, s'opposent à ce type de projet puisqu'il n'y sont pas intégrés. Le problème principal qui se pose est l'absence d'un contrôle systématique par les autorités. Comme l'a souligné le représentant d'une institution cantonale lors de l'entretien : « *Ca me paraît impensable de ne pas impliquer les habitants dans ce type de projet (...) Il s'agit d'informer très clairement sur les conséquences et de tenir compte de tous les problèmes que ça peut engendrer pour tel ou tel habitant. A Genève, les habitants devraient être systématiquement informés de ce type de projets, mais ils ne le sont pas forcément car on n'a pas de moyen de contrôle* » (Entretien institution cantonale 2013).

La résolution, du moins partielle de ce conflit, doit passer inévitablement par la garantie d'une transparence de la part des propriétaires et d'une intégration des différents acteurs dans l'élaboration du projet. « *Pour la surélévation, il faut vraiment travailler de manière extrêmement serrée avec les habitants (...) les informer systématiquement peut être la solution* » (Entretien Flückiger 2013). En effet, les acteurs à l'origine d'une surélévation doivent informer les habitants de la rue (voire du quartier) concerné et respecter une transparence dans l'explication de leur projet. Il est nécessaire pour les milieux immobiliers de prendre en considération les remarques et suggestions des locataires, car il y a souvent plus d'expertise dans la communauté des locataires (Morel 2011). « *L'habitant est dépositaire d'un savoir (...) Son point de vue mériterait d'être considéré* » (Entretien institution cantonale 2013). De leur côté, les habitants et/ou le secteur associatif doivent obtenir les outils nécessaires pour

d'éventuelles négociations/oppositions (connaissance du projet, connaissance de la loi, possibilité de négocier).

Cette problématique de la non communication n'est pas propre au secteur de la construction, elle se traduit actuellement à différentes échelles. Et pourtant, la tendance actuelle se dirige progressivement vers un urbanisme participatif, lequel donne la possibilité aux acteurs de se reconnaître dans leur légitimité locale à faire entendre leurs opinions. Cette tendance est le reflet d'une volonté, issue notamment des principes du développement durable, d'intégrer une multitude d'acteurs dans l'élaboration des projets urbains. On octroie aux habitants une compétence d'expertise de terrain qu'il s'agit d'associer dans un processus de co-production. Une coopération avec les acteurs institutionnels (autorités politiques, collectivités publiques, services techniques, urbanistes, architectes, ingénieurs, entreprises de construction, etc.), les groupes d'intérêts (associations, coopératives, investisseurs, Caisses de pension, propriétaires), ainsi que les usagers et habitants (communautés, familles, voisinages, individus), permet le développement de stratégies concertées, d'une cohabitation harmonieuse entre locataire et milieux immobiliers et donc la garantie d'une acceptabilité sociale et politique.

Au niveau légal, et au sens de l'article 43 de la LDTR, intitulé « Consultation des locataires », les alinéas 1, 2 et 3 précisent que : « *Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter en dehors de toute résiliation de bail, lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux au sens de la présente loi. Il leur expose son projet et les informe de la modification de loyer qui en résulte. Il leur impartit un délai de 30 jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions éventuelles* » (LDTR art 43 al.1). Le Département doit veiller à ce que le propriétaire informe individuellement les locataires et en cas de non respect, le Département peut refuser la délivrance de l'autorisation de travaux (LDTR art.43, al.2 et 3). « *Il appartient au propriétaire ou son mandataire de prendre contact avec ses locataires et son voisinage. Il n'y a aucune obligation légale de le faire. La seule obligation légale c'est la parution de la feuille d'avis officielle d'une requête, donc d'une demande de surélévation et d'autorisation de construire (...) Concernant les locataires, il y a aussi une obligation par la LDTR, de les informer de manière plus spécifique* » (Entretien CA 2013). Aussi, le propriétaire doit systématiquement informer les habitants de ses projets, il doit reconnaître l'expertise citoyenne et lui donner les moyens de s'exprimer (organisation de réunions, débats publics, etc.). L'amélioration de l'acceptabilité politique et sociale d'un projet de surélévation et la diminution des blocages, doivent automatiquement passer par une discussion intégrant la multiplicité d'acteurs concernés de près ou de loin par l'opération.

#### **4.6. Le rôle du maître d'œuvre**

---

Lors d'une surélévation, toute la difficulté pour le maître d'œuvre comme spécialiste est d'adapter la commande au terrain, soit la théorie à la réalité. Or, il existe de nombreuses contraintes qui très souvent, nécessitent une modification à la commande d'origine. Le maître d'œuvre doit en effet tenir compte des capacités de charges et de la capacité statique du bâtiment, de la nature des sols, prendre en considération les normes parasismiques SIA et

finalement adapter le choix de matériaux selon les préoccupations écologiques, économiques et de qualité du cadre de vie.

#### 4.6.1. L'adaptation

##### *Les matériaux de façade et de structure*

Telle une enveloppe protectrice, un revêtement de façade est une protection du bâtiment face aux agressions climatiques, et participe à la régulation de la température. Afin d'éviter la surchauffe du bâtiment, une lame d'air ventilée peut être interposée derrière le bardage ce qui facilite également le séchage après la pluie et la longévité des éléments de bardage. La pose d'un double vitrage constitue une bonne solution pour garantir une isolation thermique et phonique. Cette méthode a également l'avantage de conserver la fenêtre d'origine. La Commission d'Architecture recommande en effet, de conserver les ouvertures existantes (les fenêtres) afin de garantir une continuité architecturale avec le bâti préexistant, notamment si celui-ci s'inscrit dans un ensemble (CMNS 2010).

La réflexion concernant le choix de matériaux de structure doit, quant à elle, intégrer une dimension technique, soit un choix de matériaux qui tienne compte de la capacité de charge du bâtiment. Dans le cas d'une surélévation, le choix des matériaux se fait principalement selon leur légèreté. La construction légère, à sec est donc préférable : le bois, le verre, le métal et le crépi sont les matériaux privilégiés pour ce type d'opération. La construction lourde et humide (maçonnerie, béton, brique) demeure, quant à elle, défavorable pour ce type de projet. Le choix des matériaux doit également tenir compte des phénomènes climatiques, tels que le vent, la pluie, le gel, la neige, et le soleil.

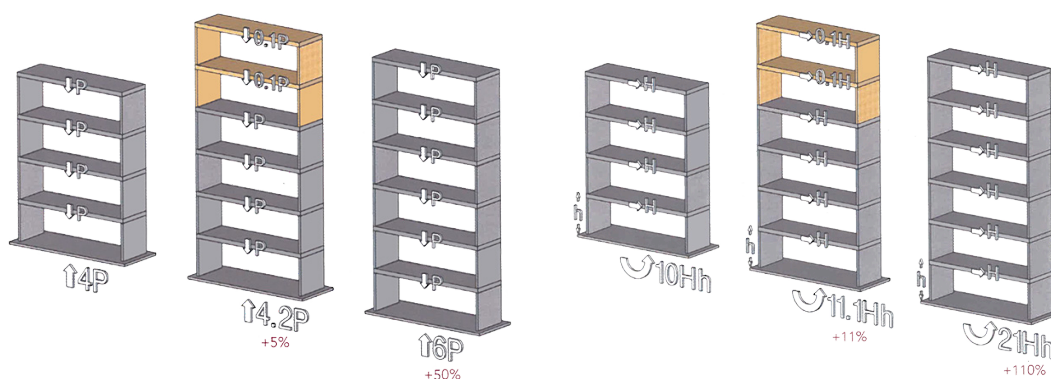
##### *Les contraintes statiques*

Lors d'une opération de surélévation, il convient d'évaluer la capacité porteuse de charge du bâtiment en question. C'est ce que l'on appelle l'étude de la structure. Parallèlement, il est important de réaliser une étude de la nature des sols, nécessaire afin de déterminer la stabilité du bâtiment et sa résistance à une charge supplémentaire. La portance du terrain joue en effet son rôle : elle peut invalider une opération de surélévation. Il est par exemple, plus facile de construire sur un terrain plat, que sur un terrain en pente (Ung, 2010). La combinaison des deux études (de structure et de sol) va permettre de déterminer la capacité de charge du bâtiment, et si nécessaire, va anticiper les travaux de renforcement de la structure.

La capacité statique des bâtiments dépend de leur dimension. Un grand bâtiment supporte mieux un supplément de charge statique qu'un petit bâtiment ou qu'un bâtiment étroit. De fait, *«le poids additionnel est souvent déterminant pour la faisabilité des projets de surélévation, car les structures porteuses des immeubles existants sont rarement à même de supporter une augmentation importante des charges verticales»* (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 25). Selon la capacité, il existe différents choix de matériaux de structure. La résistance aux charges horizontales, quant à elle, est déterminée par un calcul de résistance au séisme (normes SIA). Il y a une différence entre les bâtiments de type massifs (19ème siècle, début 20ème siècle) et les bâtiments des années cinquante, à structure ponctuelle en béton armé.

Le choix des solutions techniques de construction de la surélévation se fera selon la structure existante du bâtiment. Cela dépend ensuite, de la configuration de l'immeuble et des caractéristiques du terrain. Des consolidations sont parfois nécessaires, ce qui ajoute des coûts supplémentaires, aussi il est préférable de choisir des structures à ossatures (ponctuelles) et des matériaux de constructions légers comme le bois, le métal ou le crépi. En effet, « une surélévation en structure légère représente une surcharge de l'ordre de 10 à 15 % sur les fondations d'un immeuble classique de 6+R » (FAI 2006 : 1). Les deux critères à retenir quant au choix des matériaux de la surélévation sont le poids et les capacités statiques du matériau en question. Le bois et le métal par exemple, sont des matériaux légers possédant d'excellentes capacités statiques. A titre de comparaison, le poids du béton est cinq fois plus élevé que celui du bois, avec un rapport de 25 kN/m<sup>3</sup> pour 5 kN/m<sup>3</sup>. Les éléments structurels sont également à prendre en considération, les ossatures bois et métal seront privilégiées à une structure en béton. En comparaison, le poids d'une paroi en béton est dix fois plus élevé qu'une même paroi à ossature bois, avec un rapport de 5 kN/m<sup>3</sup> pour 0.5 kN/m<sup>3</sup> (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011).

S'agissant finalement de la capacité d'adaptation aux contraintes sismiques, de manière générale, « les forces de poussée latérale à absorber sont proportionnelles à la masse des différents étages » (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 26). Par conséquent, les matériaux légers sont à nouveau privilégiés. A titre de comparaison, une surélévation en béton représente une augmentation de la charge sismique de 50% tandis qu'une surélévation en bois représente une augmentation de 10%. Voici les raisons pour lesquelles un choix de matériaux légers, tel que le bois et/ou le métal accompagné d'un choix de matériaux structurels en ossature légère sont plus avantageux pour ce type d'opération.



**Figure 15 : A gauche : situation initiale et augmentation du poids en fonction de la matérialisation de la surélévation. P = poids d'un étage en béton. A droite : effort d'encastrement en admettant une charge horizontale proportionnelle au poids des étages. H = force horizontale proportionnelle au poids d'un étage en béton (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011 : 26)**

La question de l'habitat sur les toits offre de multiples possibilités. L'aménagement des combles demeure la solution qui nécessite le moins d'impact sur la structure de la toiture existante. La surélévation par ajout d'un ou plusieurs étages habitables en prolongation de la façade existante, ou par retrait d'attique, nécessite un renforcement de la structure existante

du bâtiment afin de supporter la charge supplémentaire amenée par la surélévation. Il est très rare mais envisageable dans des cas exceptionnels que le toit soit en assez bon état pour qu'il soit déplacé tel quel au dessus de la surélévation.

### Normes parasismiques : SIA 2018, facteur de conformité

Une surélévation entraîne une perte de sécurité sismique, mais celle-ci est minime. Lors d'une surélévation, il est nécessaire de réaliser un contrôle selon les normes de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA 2018). Il s'agit d'un cahier technique réalisé par l'Office fédéral de l'environnement en 2004 qui vise à vérifier la sécurité parasismique des bâtiments existants. Cette sécurité dépend de plusieurs facteurs :

- *La nature du sol* : les sols rigides (rocher, molasse) offrent le plus de stabilité aux bâtiments. Il est plus difficile, voire parfois impossible de construire sur des sols fins, saturés, ayant une topographie défavorable (en pente) ou risquant des glissements de terrain.
- *Le contreventement* : comme système statique destiné à stabiliser le bâtiment par l'absorption des effets horizontaux. Ces effets sont augmentés de manière considérable lors d'une surélévation. Très souvent, des renforts au système statique de contreventement se révèlent nécessaires (Avenir Suisse 2008). Le contreventement peut être de nature multiple : il peut s'agir de noyaux, telles des cages d'ascenseur ou d'escalier, qui assurent une forte rigidité et stabilité ; de treillis, un système particulièrement rigide ; de cadre translatabile, un système peu rigide; de cadre avec parois de remplissage, un système vulnérable et finalement, un système mixte colonnes-maçonnerie porteuse, qui est plutôt défavorable. Le choix du système de contreventement est particulièrement important car il joue un rôle déterminant dans la tenue au séisme des structures porteuses.
- *Les matériaux de construction* : sont également déterminants s'agissant de la conformité parasismique du bâtiment. Par exemple, la maçonnerie et le béton armé ont une bonne résistance et une capacité de déformation plastique élevée (ductilité forte), contrairement à la maçonnerie non armée faiblement ductile et peu résistante. L'acier, quant à lui, est généralement doté d'une bonne ductilité.

(OFEG 2005).

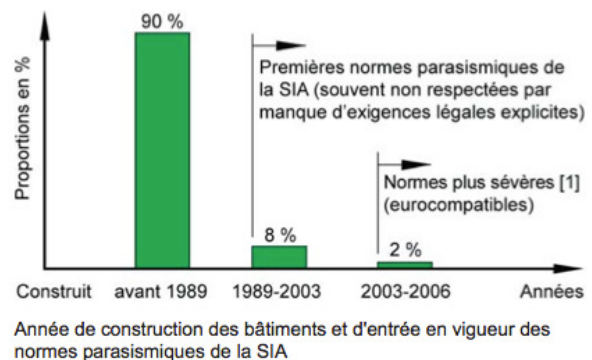


Figure 16 : Année de construction des bâtiments et d'entrée en vigueur des normes SIA<sup>1</sup>

« Selon le facteur de conformité du bâtiment (qui indique dans quelle mesure sa structure porteuse satisfait aux normes SIA pour la sécurité sismique des nouvelles constructions), un renforcement peut s'avérer nécessaire. En pratique, l'intervention est nécessaire lorsque le facteur de conformité est inférieur à 0.25, ce qui est très rare à Genève » (Avenir Suisse 2008 : 11).

Toute transformation et/ou rénovation d'un bâtiment, quel qu'il soit, exige l'examen de sa sécurité parasismique et chacun de ces bâtiments requièrent un examen adapté à sa situation. La vérification de la sécurité parasismique du bâtiment constitue dès lors, la phase préliminaire dans un projet de surélévation. Dans cette phase, il est judicieux d'engager un ingénieur civil spécialisé en génie parasismique qui sera plus à même d'accomplir la tâche. Une série de méthodes de calcul selon les types de matériaux structurels et de construction, est définie par l'Office fédéral de l'environnement. Il propose également un certain nombre de suggestions afin de minimiser le coût de renforcement sismique, si il est nécessaire. Ce coût peut en effet varier entre 1 et 20% de la valeur du bâtiment (Wenk 2007). Avant toute modification du bâti existant, il donc est nécessaire de réaliser un état des lieux d'une part, de l'existant et d'autre part, des constructions projetées.

## 4.7. Le rôle du maître d'usage

---

L'article 4, alinéa 2 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) précise : « *Elles (les autorités) veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans* ». Le contexte suisse est, en effet, particulièrement propice à l'émergence de formes non institutionnalisées de pouvoir, telles que les associations de quartiers, les groupes d'intérêts, les lobbys, etc. On constate, en effet, que le développement et l'organisation des mouvements sociaux et de la vie associative se traduisent de manière spécifique dans ce système politique particulier. La décentralisation et la fragmentation du pouvoir dans le système politique suisse entraînent un fort degré d'ouverture au développement de toutes sortes de mouvements sociaux et le système de démocratie directe que l'on connaît en Suisse contribue à renforcer l'accessibilité du système politique à ces mêmes mouvements. En effet, ce sont essentiellement les instruments de la démocratie directe, à savoir, le référendum et l'initiative, qui favorisent l'intégration des associations dans le système politique. Ces mêmes instruments renforcent leur pouvoir d'opposition, de négociation et de consultation (Kriesi 1988). Cet état de fait, offre donc une nouvelle conception, selon laquelle les deux acteurs ne sont non plus dans une relation de délégation mais de partenariat et « *doivent être considérés comme de véritables associés partageant un but commun avec les pouvoirs publics* » (Gentile 1997 : 6). Ce contexte spécifique suisse, particulièrement enclin à l'intégration et au développement des mouvements sociaux, pose donc les conditions favorables à un foisonnement important de la vie associative.

### 4.7.1. La participation

On constate depuis le milieu du XXème siècle, une volonté accrue de faire participer la population aux processus décisionnels. Une des critiques majeures faite à l'égard de la démocratie traditionnelle est qu'elle n'arrive pas à intégrer tous les groupes sociaux (non représentativité). Cette émergence du débat public met en évidence des procédures de concertation intégrant une multiplicité d'acteurs, comme le souligne Loic Blondiaux : « *Le débat public est présenté comme un exercice d'intelligence collective dans lequel tous les arguments valent d'être entendus et où la représentativité des participants compte moins en principe que la force de leurs arguments* » (Blondiaux 2008 : 56).

Il apparaît de plus en plus que c'est au niveau du local et de l'urbain que la participation a le plus de portée. Il y a derrière cela l'idée de proximité géographique des acteurs concernés aux



problèmes en discussion. Ce « *paradigme de la proximité* » renvoie à la notion de « *savoir d'usage* » développée par Yves Sintomer. Selon lui, ce savoir d'usage est avant tout local et micro sectoriel. Il y a, à cette échelle, toujours selon Sintomer, une proximité de la communication entre les décideurs et les usagers où le savoir d'usage de ces derniers va enrichir le savoir technique (Sintomer 2008 : 117). De plus, si l'on reprend les propos de Blondiaux, on constate que : « *Dans, la pratique, la participation s'épanouit le plus souvent à l'échelle micro-locale, à travers la généralisation des conseils de quartier, notamment dans les villes* » (Blondiaux 2008 : 66). Dans le cadre de la surélévation d'immeuble, les outils offerts aux habitants pour participer, négocier ou s'opposer sont doubles : les droits et le soutien associatif.

### *Les droits*

Trois outils juridiques principaux sont à disposition des locataires : le droit de bail, la loi générale sur le logement et la protection des locataires et la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi).

*Le droit de bail* inscrit dans le Code des obligations est l'instrument légal clé en faveur des locataires. En effet, l'article 259d du CO précise qu'un locataire dont l'immeuble est en transformation est en droit de demander un certain nombre de compensations : le locataire (de l'immeuble ou d'un immeuble voisin) peut exiger une réduction proportionnelle de son loyer en fonction des nuisances subies : si l'appartement est complètement ou en partie, inutilisable, la réduction de loyer est estimée dans une fourchette allant de 40%-100% ; Si le locataire est victime de nuisances sonores, poussières de chantier, coupures d'eau et d'électricité, vas et viens d'ouvriers, il s'agit d'une réduction allant de 10 à 40% ; Et finalement, le locataire peut demander une réduction de 10 à 20% lors de travaux sur la façade et de présence d'échafaudage<sup>15</sup> (CO 1912, art.259d).

*Concernant, la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)*, les alinéas 1 et 2 de l'article 39C intitulé « *Obligations du locataire* » stipulent que c'est au locataire d'informer l'autorité compétente de toute modification de son loyer. Si l'autorité constate que cette augmentation est abusive, il requiert le locataire de contester cette majoration. C'est alors au locataire de donner suite à cette requête dans le délai imparti (LGL 1977, art.39C al.1 et 2).

Finalement, *la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR)*, définit à l'article 11, alinéa 4 que le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeuble ne peut être répercuté sur les montants des loyers des logements existants (LDTR 1996, art.11, al.4). Une éventuelle augmentation de loyers suite à une opération de surélévation doit donc être justifiée par le propriétaire. Elle est permise de manière exceptionnelle si l'opération a entraîné une amélioration énergétique par la rénovation de l'immeuble dans son ensemble. Cependant, la hausse du loyer fixé après travaux doit tenir compte de la baisse prévisible des charges énergétiques des locataires (LDTR 1996, art.10).

---

<sup>15</sup> [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

Malgré la présence de ces outils juridiques, on constate dans les faits que seule une minorité de personnes utilisent leurs droits. La hausse éventuelle de loyer doit être constatée dans un délai de 30 jours, il est donc de la responsabilité du locataire d'être attentif et d'anticiper ce type de pratique avant la mise en demeure.

### *Le soutien associatif*

L'association se construit en réponse à un problème particulier dans un quartier ou à une échelle plus large. Son objectif premier est de rassembler les habitants, d'entendre leurs revendications, de créer le débat. Aussi, elles sont à l'origine d'une dynamique incitative car elles constituent un espace où l'on dirige le débat vers les enjeux politiques importants, centraux qui peuvent concerner le quartier, la ville et de manière plus large le pays. Les associations agissent, en effet, comme des « armes de contestation » (Blondiaux 2007 : 129) en permettant aux citoyens de s'opposer à des projets jugés comme problématiques. Elles représentent les locataires, les informe et défend leurs droits face aux milieux immobiliers, aux propriétaires et aux pouvoirs publics. Elles sont également un moyen de contrôle de l'action publique et constituent finalement un intermédiaire de discussion/négociation entre les pouvoirs politiques et les habitants. En ce qui concerne les questions de logement et parmi les associations les plus actives, on peut citer : l'Association suisse des locataires (ASLOCA), l'association des habitants du quartier des Pâquis (SURVAP), l'association des habitants de la Jonction, le Forum Saint-Jean-Charmillles, et le collectif du quartier de Saint Gervais.

*L'Association suisse des locataires (ASLOCA)* est une association privée et indépendante qui défend non seulement les individus (locataires) mais également des artisans et entrepreneurs indépendants. Elle est financée par ses cotisations annuelles, ce qui représente 50% et le reste est financé par l'assemblée juridique. Son champ d'action actuel est double :

- Protection contre les loyers abusifs : l'ASLOCA constate une forte proportion de loyers abusifs à Genève, cette pratique étant pourtant interdite. Il existe une protection contre ce type de pratique : le droit de bail (CO 1912, art.259d) qui s'avère être très utile, à condition que le locataire en fasse usage.
- Protection contre les congés-ventes : des hausses de loyers, justifiées par la réalisations de travaux de rénovation de l'immeuble, peuvent entraîner une résiliation des baux des locataires dans l'incapacité de gérer financièrement cette hausse. S'en suit, une mise en demeure pour défaut de paiement, généralement suivie d'une résiliation et d'un avis d'expulsion. L'influence de l'ASLOCA est alors relativement restreinte pour ce type de situation, car une mise en demeure pour défaut de paiement est un motif valable pour une résiliation de bail. Par ailleurs, l'ASLOCA peut d'une part, soutenir le locataire dans son opposition à cette hausse de loyer, et d'autre part, elle peut demander une prolongation de bail pouvant aller jusqu'à quatre ans.

L'ASLOCA a récemment déposé deux initiatives en avril 2011 : la première, « *Bureau et logements de luxe ça suffit ! Construisons des logements locatifs bon marché* » vise à combattre les phénomènes de gentrification qui touchent certains quartiers à Genève, et tente de lutter contre la spéculation foncière. L'initiative prévoit entre autre, de limiter la possibilité de répercuter le prix d'achat du terrain par des propriétaires fonciers, sur les loyers des futurs locataires. La deuxième, « *Stop au retour des congés-ventes. Halte à la spéculation !* », lutte contre les congés-ventes par le biais d'un renforcement de la LDTR. Celle-ci doit garantir le

maintient de l'affectation locative. Elle lutte également pour préserver des loyers modérés et se bat contre des pratiques visant à des démolitions et reconstructions de logements de luxe<sup>16</sup>.

Finalement, l'ASLOCA vise aussi à réactiver l'aide directe pour la construction de logement d'utilité publique (LUP). S'y oppose : le lobby de la propriété privée du sol (le droit de profit étant inscrit dans la Constitution). Ce lobby a un poids politique important, voire trop important dans le système institutionnel suisse et constitue un frein à l'essor de nouveaux LUP. Les loyers demeurent alors tributaires de l'évolution des prix sur le marché foncier (Zuppinger 2012). Le combat de l'ASLOCA, consiste notamment à faire respecter la LDTR, outil juridique pour la protection des locataires, contre des pratiques souvent douteuses d'augmentation de loyers, de résiliation de bail ou encore de vente d'appartements.

Comme vu précédemment, l'ASLOCA n'est pas la seule association à être sensibilisée par ces questions touchant au logement. Aussi, de nombreuses associations de quartiers se battent à ses côtés, en jouant notamment un rôle d'informatrices d'éventuels abus de la part de propriétaires ou de la part des autorités compétentes. Le cadre associatif constitue donc un outil dans les mains des habitants leur permettant plus facilement de participer, de négocier et de s'opposer. L'impact du cadre associatif sur la sensibilisation des locataires et sur leur participation, facilite finalement l'apprentissage du cadre légal et fait prévaloir l'expertise locale.

---

<sup>16</sup> <http://www.asloca.ch/taxonomy/term/14?q=node/209>

# CHAPITRE 5

## Etudes de cas

Les quatre études de cas se situent toutes en ville de Genève, dans des quartiers différents (fig.17). Deux sur la rive droite soit les quartiers de Saint-Jean et de la Servette et deux sur la rive gauche soit les quartiers des Eaux-Vives et de la Jonction. Ces études de cas présentent chacune des particularités propres (nature du maître d'ouvrage, type d'affectation, architecture, histoire, intégration dans le tissu urbain, etc.). La sélection des surélévations est issue d'un choix volontaire d'obtenir une hétérogénéité des situations afin de faire ressortir au mieux la diversité des enjeux qui composent la qualité urbaine. Ci-dessous, un répertoire cartographique des surélévations réalisées en ville de Genève (Annexe I), les études de cas ressortent en orange.

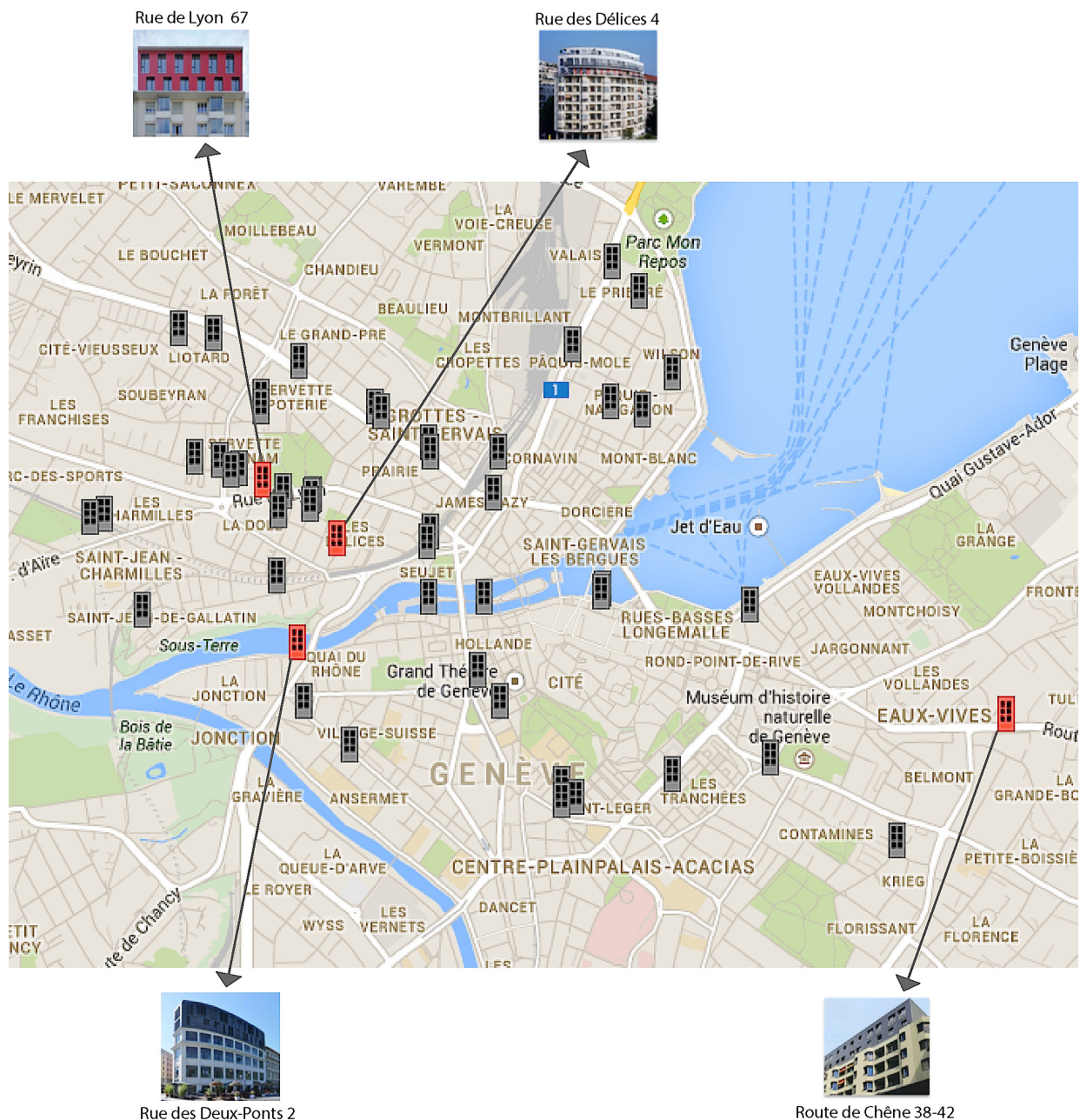


Figure 17 : ce répertoire cartographique a été en partie réalisé dans le cadre du cours de Géovisualisation et traitement de l'information (2013), il a été complété par la suite sur le terrain. Il n'existe à ce jour aucun document répertoriant les surélévations de manière systématique, l'exhaustivité de ce document n'est donc pas garantie (Valance 2014)

## 5.1. Cas d'étude A - Rue des Délices 4, Saint-Jean

---

### 5.1.1. Introduction et contexte

La Caisse d'Assurance du Personnel de la ville de Genève (CAP) a initié en 2008, des travaux de surélévation sur l'immeuble de la rue des Délices 4 dans le quartier de Saint-Jean. Cet immeuble a été construit par le bureau Braillard dans le courant du XXème siècle (1950-1960), il constitue donc un objet architectural d'une grande importance.

Le requérant (La CAP) a donc lancé un concours d'architecture comprenant deux éléments : un projet de surélévation et l'aménagement des combles existants sur l'attique de l'immeuble. L'intérêt de ce concours pour la CAP a été d'imposer des conditions de réalisation prenant en considération une multiplicité d'éléments architecturaux et patrimoniaux. La CAP a notamment insisté sur l'importance historique de cette construction de part l'expression de l'architecture moderne du XXème siècle : le projet de surélévation doit être dans la continuation des réflexions de l'architecture moderne du passé tout en adoptant un style plus contemporain. Il doit reconnaître la valeur patrimoniale de l'édifice en conservant la substance de l'architecture : soit la typologie et la structure de l'immeuble. « *La surélévation se doit d'être une réponse adaptée et critique à ces immeubles de références. Un prolongement qui peut se lire soit en continuité, soit en décalage avec le demi-siècle le séparant de la construction des bâtiments actuels*<sup>17</sup> ». Finalement, la nouvelle construction doit permettre un dialogue avec le bâtiment existant en proposant des éléments différents tels qu'une transformation de l'enveloppe, de la corniche et des volumes ou une utilisation différenciée de matériaux et de couleurs<sup>18</sup>.

C'est le bureau d'architecture Ugo Brunoni qui remporte ce concours en proposant la conservation de la morphologie arrondie du bâtiment tout en différenciant la nouvelle construction du bâtiment existant en jouant sur les matériaux de façade, les textures et la typologie des appartements.

L'immeuble est finalement surélevé de deux niveaux, la cage d'ascenseur est rehaussée et la structure de l'immeuble est renforcée afin de répondre aux normes parasismiques, les façades sont réalisées en panneaux isolants afin de garantir une économie d'énergie. Le coût de cette construction a été estimé à 1.1 millions CHF<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> <http://brunoni-mesple.ch/resource/delicesd.pdf>

<sup>18</sup> <http://brunoni-mesple.ch/resource/delicesd.pdf>

<sup>19</sup> <http://www.maulini.ch/wp/wp-content/uploads/2011/11/Délices.pdf>



Figure 18 : conservation de la morphologie arrondie de l'immeuble existant<sup>20</sup>  
 Figure 19 : création d'appartements traversants et ajout de balcons (Valance 2014)

### 5.1.2. Qualité d'intégration au contexte

#### *D'un socle historique à une interprétation d'un autre temps*

Le concours d'architecture lancé par le requérant, soit la CAP, démontre une volonté importante de préservation de la qualité architecturale et de la valeur patrimoniale de l'objet. Didier Prod'hom, maître d'ouvrage le précise bien : Cet immeuble a « (...) une très forte valeur patrimoniale. En partant de ce constat, la CAP a pris l'initiative de lancer un concours d'architecture (...). Ca a été un des éléments cruciaux du développement du projet. D'après nous ce bâtiment fait partie des bâtiments phares » (Entretien Prod'hom 2014). L'attitude architecturale a suivi une volonté de différencier l'extension au bâtiment existant, afin d'offrir à ce dernier une plus value esthétique tout en respectant l'architecture pré existante. Cette surélévation a donc réussi à assurer une diversité des typologies architecturales. La lisibilité des structures elle, est permise paradoxalement par la forte différenciation entre le bâtiment d'origine et la nouvelle construction. La qualité architecturale du bâtiment existant « a été préservé (...) et à mon avis elle a même été complétée (...) On est face à une dualité d'un immeuble avec un très fort potentiel au niveau qualitatif et par dessus une nouvelle adjonction qui est venue se greffer qui est en relation, en discours avec ce qui se passe en dessous sans avoir d'opposition violente, bien qu'elle soit marquée » (Entretien Prod'hom 2014). Pourtant, bien que le principe du contraste soit effectivement marqué dans cette opération, l'objectif du maître d'œuvre a également été de créer des « rappels » à l'architecture d'origine afin de ne pas la compromettre. En effet, les choix de formes et de matériaux ont permis de trouver un compromis entre le contraste et la similitude : la qualité patrimoniale, « on a cherché à la renforcer. Dans le sens que les éléments très importants sont les éléments verticaux, ces bow-windows donnent une verticalité à la façade (...) On a cherché à mettre en évidence la verticalité et la forme arrondie en créant des couches supplémentaires de l'horizontalité (grâce aux bow-windows) pour donner plus d'effet à la verticalité (...) la volonté était de continuer le discours de l'horizontalité finale mais parallèlement, un volonté de changer la façade, la lumière de la façade. On a choisi des matériaux différents tout en maintenant la même typologie » (Entretien Brunoni & Mestre 2014). L'avis du maître d'usage quant à la qualité esthétique de l'ouvrage diffère cependant de ceux des maîtres d'ouvrage et d'œuvre : « Tout à coup ça fait une coupure avec

<sup>20</sup> <http://www.maulini.ch/wp/wp-content/uploads/2011/11/Délices.pdf>

*des choses qui sont posées par dessus (...) Vu la qualité du bâtiment, je trouve que c'est un peu dommage (...) elle (la qualité) a été galvaudée par la surélévation* » (Entretien Pallardo & Droz 2014). La qualité formelle a fait l'objet d'une réflexion approfondie quant au respect de l'architecture et du patrimoine existant, aux choix de matériaux, de couleurs, et de formes. Les différents avis sur l'esthétisme de l'opération, qu'ils soient positifs ou négatifs, témoignent de la réussite de cet ouvrage en terme de qualité formelle. Il évite la monotonie par le travail sur l'ordonnement des formes, des matériaux et des couleurs.

### *Des mouvements de rotations d'habitants*

Les surfaces de logement supplémentaires obtenues par l'opération sont destinées à des personnes relativement aisées si l'on s'en réfère au loyer, bien plus élevé que dans les étages inférieurs. L'intérêt de cette surélévation, sa particularité, tient au fait qu'elle a permis des déplacements d'habitants au sein même de l'immeuble : *« les gens qui habitaient dans l'immeuble aux étages inférieurs, ont libéré leur logement, dont les loyers sont relativement bas, pour déménager dans les appartements surélevés. En définitive, on a créé des appartements qui répondent à une catégorie plutôt aisée de la population, mais les rotations d'habitants ont libéré des nouveaux appartements accessibles aux familles* » (Entretien Prod'hom 2014). Les architectes chargés de l'opération soulignent malgré tout, la difficulté de maintenir des loyers accessibles à la majorité de la population lors d'une surélévation. Comme le souligne Ugo Brunoni, ceci s'explique par le coût de l'opération : *« On ne peut pas admettre aujourd'hui les loyers de la LDTR. Il y a beaucoup d'entrée en matière : l'échafaudage, les défraiement locataires, la hauteur, les grues, les déplacements, etc. Ca devient vite très cher* » (Entretien Brunoni & Mestre 2014). La volonté d'une rentabilisation au court ou long terme est également un critère déterminant pour la fixation des loyers. Comme constaté précédemment, dans la première partie, le court terme devient problématique car il impose des fixations de loyers très élevés pour des appartements de luxe ne répondant pas aux besoins prépondérants. Dans ce cas-ci, la CAP fonctionne selon une rentabilisation sur le long terme ce qui explique la fixation de loyers plus élevés que pour les étages inférieurs mais non excessifs. *« (...) On maintient à la CAP des loyers particulièrement bas car dès qu'on a nos rendements, on n'est pas dans une volonté d'augmenter plus* » (Entretien Prod'hom 2014). La qualité de l'habitabilité pour les habitants des étages inférieurs, a été préservée voire améliorée. En effet, comme le souligne Didier Prod'hom, *« on a complété et amélioré certains éléments mais les appartements inférieurs n'ont pas subi de changements notoires* » (Entretien Prod'hom 2014). Les maîtres d'usage sont du même avis mais soulignent malgré tout un problème non négligeable en terme de qualité : la suppression des greniers sans compensation : *« La CAP s'est engagée à ne pas augmenter les loyers. On a même eu un gain (...) ils ont refait les ascenseurs (...) maintenant tous les étages sont desservis (...) Il y avait des greniers magnifiques en haut, qui ont été supprimé pour la surélévation, sans aucune compensation. La régie n'a pas voulu trouver une solution. Personnellement je me suis plainte à plusieurs reprises (...)»* (Entretien Pallardo & Droz 2014). La CAP a parallèlement été très attentive aux compensations durant les travaux : *« je pense les seuls à le faire, on note les indemnités locataires, comme le veut l'ASLOCA (...) tous les locataires qui ont subis des conséquences négatives dues au chantier de la surélévation (...) systématiquement à la fin du projet, on réalise un décompte final et on verse les indemnités locataires* » (Entretien Prod'hom 2014). Finalement s'agissant de la densification du quartier dans le lequel cette surélévation s'insère, soit le quartier de Saint-Jean, densifier est l'un des objectifs préconisés par le plan directeur de quartier. En ce sens, cette surélévation est



bienvenue. De plus, le gabarit de l'immeuble ne pose pas de problème en terme de vis à vis ou de luminosité. La façade sud donne sur la voie de chemin de fer et la façade ouest sur la rue des Délices, assez large permettant d'éviter une perte de luminosité pour les immeubles voisins. « *C'est donc un des endroits où il y a réellement un sens de surélever* » (Entretien Prod'hom 2014).

### *Un château de carte en cas de séisme*

Bien que la CAP n'ait pas pu bénéficier du bonus conjoncturel lié aux améliorations énergétiques, elle a pu obtenir des subventions cantonales et fédérales. Les mesures d'améliorations énergétiques de l'immeuble ont été multiples : une isolation de l'enveloppe du bâtiment, la réfection du système de conduite, d'aération et du système de chauffage et finalement la pose de vitrages isolants et de capteurs thermiques. Toutes ces mesures ont été mises en place uniquement pour la partie surélevée. Les étages inférieurs n'ont pas été concernés. *Comme les souligne les architectes, « on n'a pas le label Minergie mais par contre c'est du haut standing énergétique. Les capteurs (thermiques) prennent complètement en charge la partie surélevée mais pas les appartements du dessous »* (Entretien Brunoni & Mestre 2014). Parallèlement, le bâtiment a dû être mis aux normes sismiques. « *En fait on s'est aperçu que ce bâtiment était un château de carte et que la forme en demi lune était problématique en cas de séisme* » (Entretien Prod'hom 2014). S'agissant des mesures d'amélioration de l'accessibilité, l'ascenseur dessert désormais tous les étages et même le sous-sol, auparavant accessible uniquement par escalier. « *On a changé les cabines d'ascenseur mais pas les cages d'ascenseur, car j'ai voulu maintenir l'ancienne cage métallique* » (Entretien Brunoni & Mestre 2014). Finalement, dans le cadre de l'amélioration de la sécurité, les maîtres d'œuvre ont créé un système pour le passage des pompiers par les balcons : « *Il y a une petite astuce avec des portails qu'on doit ouvrir dont les pompiers seuls ont la clé* » (Entretien Brunoni & Mestre 2014).

### *Une géométrie en demi lune propice à la multiplicité d'usage et d'ambiance*

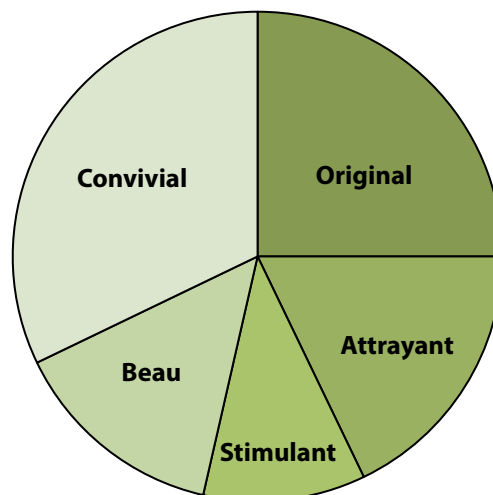
Les micros trottoirs ont permis de faire ressortir les perceptions des passants sur le bâtiment surélevé en considérant son environnement immédiat : le rez-de-chaussée, la rue, les bâtiments voisins. Sur les dix entretiens, huit considèrent que l'espace rez-de-chaussée fait partie du domaine public, dans lequel ils se sentent libre de circuler comme bon leur semble. Les entretenus l'expliquent principalement par l'aménagement du lieu : la végétalisation (coin d'herbe, arbres) du rez-de-chaussée, la présence de commerce de proximité. Certaines personnes le justifient de part leur connaissance du lieu, habitant du quartier, cet espace relevant de leur quotidien. Finalement, les entretenus insistent sur la dimension fondamentalement publique de la rue, et des trottoirs. Cependant, deux éléments viennent relativiser l'ouverture et la dimension publique du lieu : la haie délimitant la rue de l'entrée du bâtiment, ainsi que la présence d'enseignes commerciales placées aux entrées, notamment celle d'un restaurant sur le côté du bâtiment.



**Figure 20 : délimitation entre la rue et le rez-de-chaussée marquée par les haies**  
**Figure 21 : espace semi privatif en demi lune (Valance 2014)**

Si l'on s'en réfère aux facteurs de Gehl, les potentiels de ce lieu en terme d'usage sont multiples. Cette entrée semi privative, constitue un espace de rencontre, et de détente bien éclairé le soir. Sa végétalisation et sa forme en demi lune permettent la création de vue par un jeu sur les qualités esthétiques et architecturales du bâtiment et de son rez-de-chaussée. En terme d'ambiance, ce sont principalement la convivialité et l'originalité du bâtiment qui ressortent des micros trottoirs. A nouveau le traitement de la façade en demi lune et la préservation de cette géométrie dans la partie surélevée permettent de délimiter progressivement l'espace public de l'espace privé par la création de rythmes différents : de la rue comme lieu de passage, de transit à ce jardin semi privatif, comme espace de séjour, de rencontre.

**Rue des Délices 4**  
**Ambiances perçues**



**Figure 22 : perceptions de la qualité des ambiances du bâtiment, n = 10 (Valance 2014)**

Finalement, la qualité des ambiances se définit aussi à travers la comparaison des quatre cas de surélévations. De manière générale, les entretenus ont fait ressortir la convivialité, le sentiment de bien être et l'ergonomie de l'espace immédiat au bâtiment. Ils considèrent également l'architecture comme adaptée au contexte urbain. Si certaines personnes l'ont trouvé hostile et inadaptée au contexte, ils le justifient de part la dimension massive de l'ouvrage ainsi que de part sa situation peu attrayante car face aux voies de chemin de fer.

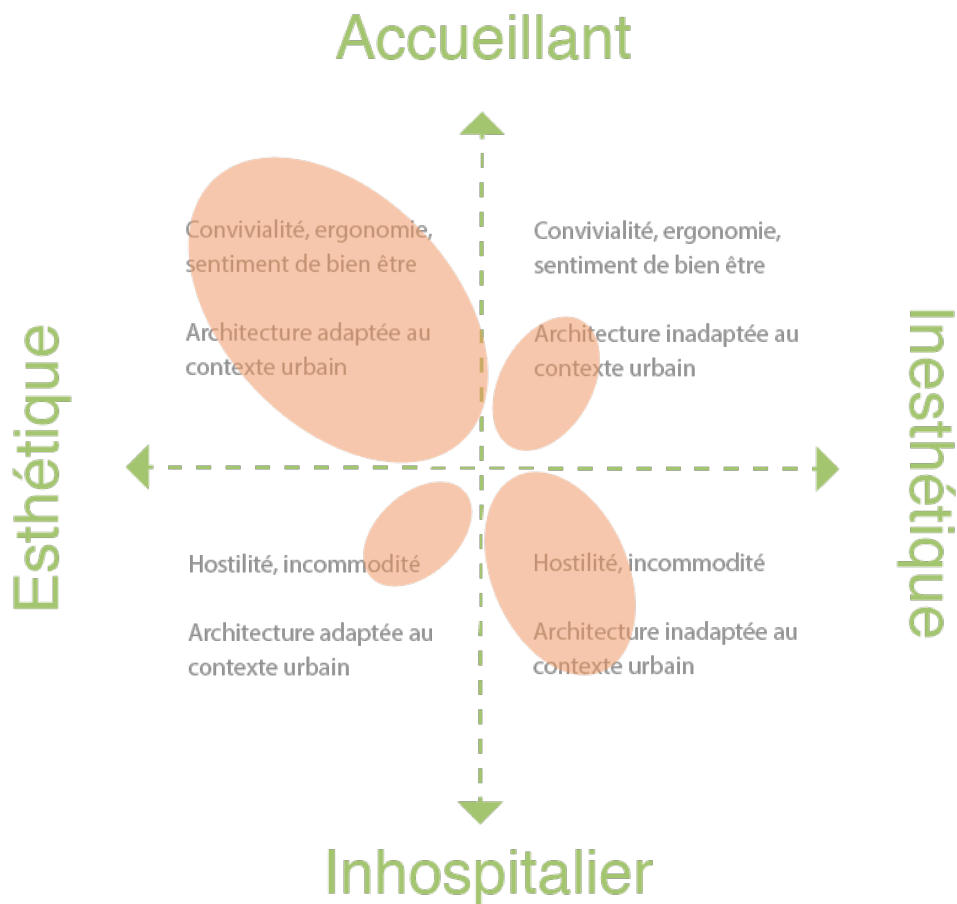


Figure 23 : classification du bâtiment de la rue des Délices sur le mandala sémantique, n = 40 (Valance 2014)

### 5.1.3. Production de la qualité urbaine

#### *Une écoute régulière avec les habitants*

La proposition du gabarit de la surélévation s'est basée sur la nouvelle loi sur les surélévations qui n'était à l'époque, pas encore activée. L'acceptation du projet a donc tenu compte de l'éventuelle future loi sur les surélévations. Si auparavant l'opération aurait du être soumise à dérogation, elle ne l'a pas été dans ce cas-ci. Ugo Brunoni souligne le fait que la Commission d'architecture et la ville étaient au premier abord, réticents au projet mais qu'ils ont été plus flexibles étant donné la nature publique de la maîtrise d'ouvrage. Aussi, bien que jouant sur les temporalités de mise en place de cette loi, l'aspect légal est respecté par le maître d'ouvrage. S'agissant de l'intégration des habitants à l'opération, la CAP a opté pour une stratégie d'information systématique des habitants par le biais de brochures d'information et de réunions spécifiques. « *On fait systématiquement des réunions locataires avant et pendant les travaux. C'est à dire qu'on réunit les locataires, on les écoute et on corrige le projet si il y a des demandes spécifiques, en réalisant des adaptations mineures* » (Entretien Prod'hom 2014). Concernant l'information, la CAP fonctionne selon deux procédures distinctes. Dans ce cas-ci, il s'agit d'une procédure standard comprenant des réunions en amont et pendant le projet et dans lesquelles les habitants ont la possibilité d'exprimer directement leurs doléances. Dans des cas d'immeubles avec un nombre très important de locataires, il s'agit

d'une procédure complexe où l'information passe par les régies qui se doivent d'être toujours accessibles aux questions des habitants. La CAP a donc réalisé un travail d'information complet auprès des habitants. En effet, elle a jugé important de réunir tous les acteurs liés à l'opération, maître d'œuvre compris. *« (...) Tout le monde, tous les habitants ont été invité. Ils ont amené une maquette, il y avait les gens de la CAP, les gens de la régie et l'architecte. Donc ils ont répondu volontiers à toutes les questions qui se posaient. Pour moi ça, ça a été bien fait. Et puis les gens ont pu s'exprimer, certains avec plus de véhémence que d'autre »* (Entretien Pallardo & Droz 2014).

### *Une réponse sortant du discours d'origine*

L'une des particularités de cette surélévation se fonde sur la dimension participative de la maîtrise d'œuvre à la commande d'origine. En effet, les architectes ont proposé un redimensionnement du gabarit du projet : *« Le concours à la base était simplement d'aménager ce toit, mais pas de faire une surélévation. La loi n'était pas encore passée (loi sur les surélévations), mais on a quand même pris le risque de proposer deux étages supplémentaires au lieu du réaménagement des combles »*. (Entretien Brunoni & Mestre 2014). Cette proposition a été très appréciée par la maîtrise d'ouvrage : *« Monsieur Brunoni (...) a donné une réponse architecturale très contemporaine, de qualité et que l'on a considéré comme adéquate. Cette réponse est référencée, publiée et est appréciée comme un bon exemple de surélévation »* (Entretien Prod'hom 2014). Durant la mise en place du chantier, la réalité du terrain n'a quant à elle, pas impliqué de modifications majeures par rapport à la commande d'origine, à l'exception d'un renforcement de la structure du bâtiment. *« L'immeuble (...) a été construit avant 1990, et à ce moment là, il n'y avait pas de restrictions anti sismique. Ils ont donc profité des travaux de la surélévation pour rendre le bâtiment conforme au niveau sismique »* (Entretien Brunoni & Mestre 2014). Ce sont les maîtres d'œuvres qui ont alerté la CAP suite aux études de sol et de structure, les travaux de renforcement ont donc eu lieu une fois le chantier de la surélévation déjà démarré. Le choix des matériaux de construction s'est adapté aux contraintes statiques. Les architectes ont donc opté pour des matériaux légers (façade en bois et bardage en aluminium). Finalement, la CAP est méticuleuse en terme de rénovation écologique, le maître d'ouvrage le souligne bien : *« on a un parc immobilier qui est extrêmement sain, donc très bien entretenu on est toujours dans une volonté de diminuer les charges des locataires (...) Tout le monde est gagnant, la collectivité, l'Etat lui participe par le bonus à l'énergie, nous on participe en partie et le locataire par l'augmentation de son loyer qui est compensé par la baisse prévisible des charges »* (Entretien Prod'hom 2014). Dans le cas de cette surélévation c'est uniquement la partie surélevée qui a été traitée. La maîtrise d'œuvre y a répondu en créant un nouveau système de conduite, d'aération et de chauffage et en plaçant des capteurs solaires sur le toit, rendant autonome en eau chaude, la partie surélevée.

### *Une expertise citoyenne ambiguë*

Si la maîtrise d'ouvrage est de l'avis que l'expertise citoyenne est prise en considération dans l'élaboration du projet, les maîtrises d'œuvre et d'usage considèrent au contraire que la négociation n'a pas été possible. En effet, Didier Prod'hom insiste sur l'importance au sein de la CAP, de faire participer les habitants : *« Il faut dire que la CAP a une petite particularité : puisque l'on donne la priorité aux assurés pensionnés, les locataires sont en règle générale des assurés pensionnés. Donc ils sont un peu propriétaires dans leur tête, (...) financièrement, une partie de leur deuxième pilier fait partie du patrimoine immobilier. Donc le*

*rapport est particulier avec nos locataires. On a des locataires qui sont souvent très regardant, très impliqués et nous de notre côté, on a aussi une écoute qui est très poussée sachant qu'on est face à nos assurés. Il y a un réel échange »* (Entretien Prod'hom 2014). De son côté, le maître d'œuvre explique qu'il est difficile dans le cadre d'un tel projet, de prendre en considération les avis des habitants étant donné la nature très souvent personnelle des requêtes : *« Ce n'était pas un projet participatif (...) Ca a été présenté aux locataires (...) Mais vous savez, lorsqu'ils posent des questions c'est toujours par rapport à leur besoin, comme l'ascenseur, la cage d'escalier, etc. Ce ne sont jamais des questions générales, comme l'augmentation des places de parc pour les habitants des étages surélevés »* (Entretien Brunoni & Mestre 2014). Finalement, bien qu'admettant le fait d'avoir été prévenu et bien informé sur le déroulement du projet de surélévation, les maîtres d'usage déplorent l'absence d'une possibilité réelle de participer et de faire entendre leur requêtes : *« On a été mis devant le fait accompli et de la surélévation et du fait de devoir libérer les greniers, il n'y a pas eu d'autre choix, il n'y a pas eu de dialogue »* (Entretien Pallardo & Droz 2014).

## 5.2. Cas d'étude B - Rue des Deux-Ponts 2, Jonction

---

### 5.2.1. Introduction et contexte

Situé dans le quartier de la Jonction et bordant la rive gauche du Rhône, ce bâtiment anciennement industriel de trois niveaux a été surélevé de deux étages en 2009. C'est la société genevoise Privat Concept, dont le directeur Ali El Alej, qui est à l'origine de cette réalisation. L'opération a impliqué la transformation totale du bâtiment, qui est passé d'une affectation industrielle à une résidence hôtelière destinée aux étudiants : *« Les berges du Rhône »*. Le bâtiment d'origine construit au début du XXème siècle abritait des ateliers de fabrication de cadrans de montre<sup>21</sup>. Concernant sa localisation, le bâtiment est en contrebas du pont Sous-Terre et marque l'entrée de la pointe de la Jonction, rappelée par une géométrie en forme de « V » du bâtiment. Bien que pour le moment la situation de l'immeuble soit un peu excentrée, ce secteur de la Jonction est en plein développement. Notamment dans le cadre du projet de l'Eco quartier de la Jonction, de la mise en place du nouveau pôle universitaire de science et du déplacement du dépôt TPG de la Jonction à Vernier. L'inauguration du tram 14 en 2012 traversant le quartier vient compléter ces projets de développement nouveaux.

En terme architectural et écologique, l'objectif de cette surélévation a été de préserver cette géométrie typique de l'époque industrielle en apportant une dimension nouvelle, plus contemporaine au dessus. Parallèlement des travaux de rénovations écologiques ont été entrepris sur tout l'immeuble, tels qu'une isolation thermique et phonique, la mise en place d'un système de ventilation double flux<sup>22</sup>. Finalement, le toit du bâtiment est équipé de panneaux solaires permettant une économie de 30% des dépenses en chauffage et d'un revêtement visant à absorber en partie les eaux de pluie<sup>23</sup>.

Actuellement, ce campus urbain abrite 120 lits pour étudiants de l'Université américaine

---

<sup>21</sup> [http://www.induni.ch/sites/induni.ch/files/file\\_to\\_download/les\\_berges\\_du\\_rhone.pdf](http://www.induni.ch/sites/induni.ch/files/file_to_download/les_berges_du_rhone.pdf)

<sup>22</sup> <http://www.privatconcept.ch/berges-du-rhone.php>

<sup>23</sup> <http://www.lexension.com/index.php?page=theme&idActu=14943&theme=Immobilier>

Webster dont l'objectif était de s'implanter durablement dans la ville. Toutefois, le bâtiment accueille également des étudiants externes. Son rez-de-chaussée côté Rhône est occupé par la terrasse d'un café/restaurant, côté rue des Deux-Ponts, le bâtiment est équipé d'un lavoir à disposition des étudiants et des habitants du quartier.

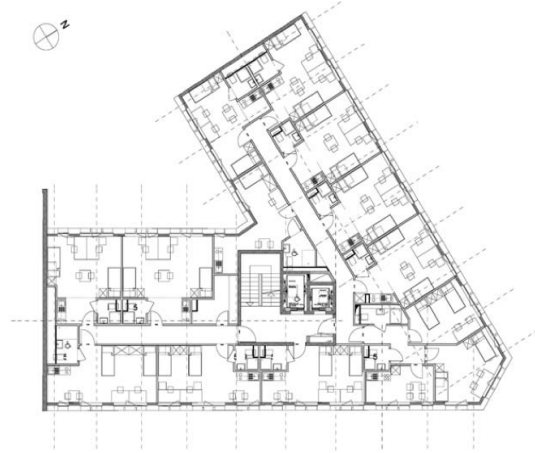


Figure 24 : bâtiment industriel de l'époque  
Figure 25 : plan de l'étage surélevé (5<sup>ème</sup>,<sup>24</sup>)



Figure 26 : bâtiment après surélévation  
(Valance 2014)

### 5.2.2. Qualité d'intégration au contexte

#### *Vers une non-architecture*

Le bâtiment de la rue des Deux-Ponts s'insère dans une période historique et industrielle importante du début du XX<sup>ème</sup> siècle et constitue l'une des premières structures en béton à Genève explique Patrice Bezos, architecte et maître d'œuvre de la surélévation.

<sup>24</sup> [http://www.induni.ch/sites/induni.ch/files/file\\_to\\_download/les\\_berges\\_du\\_rhone.pdf](http://www.induni.ch/sites/induni.ch/files/file_to_download/les_berges_du_rhone.pdf)  
<http://www.privatconcept.ch/berges-du-rhone.php>

Parallèlement, sa localisation à l'angle d'un îlot marquant la séparation entre le quartier de la Jonction et la pointe de la Jonction amplifie sa visibilité dans la tête des gens. « *De ce point de vue là, il avait une série d'intérêts multiples, aucun d'eux n'étant prépondérants à lui seul pour justifier une conservation historique* » (Entretien Bezos 2014). Le bureau d'architecture Favre & Guth SA chargé de cette réalisation a voulu préserver l'identité architecturale de la partie existante et la lecture du bâtiment dans son ensemble. Pour cela il a adopté un style architectural très différent pour la partie surélevée. Patrice Bezos exprime cela en terme de non-architecture : « *On a reproduit certaines lignes mais on a procédé en haut à un régime d'ouvertures, de pleins et de vides aléatoires qui fait qu'en réalité on brouille les pistes par rapport à la structure du dessous. Ce qu'on a fait au dessus, c'est une non-architecture (...) une juxtaposition de panneaux, certains ouverts, d'autres fermés. On ne retrouve pas le régime du porteur du dessous, (...) ni les proportions du dessous (...) Une non-architecture pour ne pas perturber, nier l'architecture du bâtiment qui est dessous* » (Entretien Bezos 2014). L'attitude architecturale adoptée est donc très certainement celle du contraste par la recherche d'une contemporanéité visant à marquer l'intervention : « *Si le bâtiment était plus récent, on aurait plutôt essayé d'unifier. Là on ne construit plus comme ça, il fallait marquer la contemporanéité* » (Entretien El Alej 2014).

### *Une chaîne économique composée d'éléments difficilement isolables*

L'entreprise Beyeler louait ce bâtiment à Rolex avant sa transformation et sa surélévation. Lors du déménagement des locaux de Rolex à proximité du site des Vernets et à Plan les Ouates, le bâtiment a été racheté par la société Privat Concept. Tout en maintenant une affectation commerciale, Ali El Alej, maître d'ouvrage a voulu créer un campus destiné uniquement aux étudiants. Le contrat a été signé avec l'université américaine Webster qui gère désormais l'immeuble. Aussi, d'après Ali El Alej, cette surélévation répond entièrement aux besoins prépondérants de la population : « *Avant, cette université (Webster) louait 80 logements en ville éparpillés à gauche et à droite. J'ai créé un mini campus, j'ai libéré 80 logements en ville et créé 120 lits. Donc j'ai créé des logements en claquant des doigts. En plus pendant une année pour le chantier j'ai employé 300 personnes, donc c'est 300 familles, 300 salaires et après c'est 120 personnes qui vivent là, ils vont faire vivre le quartier, etc. Tout le monde est gagnant* » (Entretien El Alej 2014). Le maintien de l'affectation commerciale a été stratégique pour le maître d'ouvrage, il lui a évité des contraintes en terme de loyers qui aurait rendu difficile la rentabilisation de l'opération : « *Si c'était du logement, Pagani (conseiller administratif et ancien maire de Genève) et tous ces copains m'auraient fait baisser les prix. Je n'aurais pas pu, il y en a eu pour 14 millions de transformation, c'était impossible* » (Entretien El Alej 2014). En terme de besoins sociaux, Patrice Bezos rejoint le maître d'ouvrage sur l'utilité d'une telle démarche dans un contexte de rareté de logement étudiant. Il modère cependant sa réponse quant aux moyens financiers des étudiants de la Webster : « *Le niveau des loyers, je ne suis pas sur qu'il reste dans le cadre de la LDTR, dans la mesure où les étudiants de l'université Webster...disons que ce n'est pas l'université populaire albanaise, ce n'est pas le même type d'étudiant* » (Entretien Bezos 2014). Le montant du loyer moyen pour une chambre ne sera d'ailleurs pas dévoilé par le maître d'ouvrage. Patrice Bezos ajoute : « *Au fond, les logements qu'ils n'occupent pas en ville pour habiter ici, ils sont libérés pour des étudiants qui ont moins de moyens. C'est donc une chaîne économique où il est difficile d'isoler un élément* » (Entretien Bezos 2014). En ce sens, cette opération répond donc indirectement aux besoins de la population puisque ce luxueux mini campus permet effectivement de libérer des studios et appartements en ville par le regroupement des

étudiants de la Webster en un seul et même immeuble. S'agissant de la qualité de l'habitabilité, le maître d'ouvrage a réalisé ici un travail particulièrement intéressant puisqu'il a mis en place deux équipements annexes destinés aux étudiants au sein de l'immeuble : un lavoir auquel ils peuvent accéder avec une clé ainsi qu'un bar populaire au rez-de-chaussée pour favoriser la rencontre. « (...) *Les jeunes ont tout dans le secteur. Ils ont le tram en bas, un bar où ils peuvent s'amuser, une vue magnifique tout en étant en ville, ils peuvent se baigner dans le Rhône, c'est une belle qualité de vie* » (Entretien El Alej 2014). En terme de densification du quartier dans lequel cette surélévation s'insère, le quartier de la Jonction est l'un des plus denses de Suisse. Il sera destiné durant les prochaines années dans le cadre du développement du secteur, à une densification d'autant plus forte. Cet état de fait, est souligné par Patrice Bezos comme quelque chose de fondamentalement positif pour une ville : « *l'intérêt de l'urbanité c'est la densité (...) la ville est vivante lorsqu'elle a un certain rapport à l'urbanité qui se crée par la densification et la diversification. (...) Il faut arrêter de croire que la ville agréable c'est la ville avec d'immenses parcs, où les rues font 30 mètres de larges, ça c'est une notion nostalgico-Rousseauiste de la ville qui est fausse....vraiment fausse* » (Entretien Bezos 2014).

### *Un bilan énergétique et technique de qualité*

En terme écologique, le bâtiment répond parfaitement aux exigences de haute qualité fixées par le service de l'environnement et aux normes de la SIA. Le maître d'ouvrage précise qu'il aurait pu obtenir le label Minergie : « (...) *mais ça ne m'intéressait pas. Pour moi, c'est de l'escroquerie, ce n'est qu'un titre. Et puis, je veux aller plus loin (...) j'aimerais arriver à produire plus que je ne consomme...* » (Entretien El Alej 2014). On compte parmi les multiples mesures d'améliorations énergétiques, l'isolation de l'enveloppe du bâtiment, la réfection totale du système de chauffage ainsi que celui de conduite et d'aération par l'installation d'une ventilation double flux. Sur le toit, le maître d'ouvrage a souhaité combiner une végétalisation partielle de la toiture et la mise en place de panneaux photovoltaïques. « *J'ai inventé des panneaux solaires hybrides. On produit l'électricité et on chauffe l'eau en même temps. En fait, normalement plus ça chauffe et moins ça produit, donc il faut rafraichir, mais en rafraichissant, moi je récupère la chaleur et je la balance dans l'eau, donc je ne jette rien* » (Entretien El Alej 2014). Finalement, la rue des Deux-Ponts comme artère de circulation importante, fait partie des rues les plus bruyantes à Genève. Cette situation a imposé la mise en place d'un triple vitrage, acoustique et thermique. Malgré la qualité du bilan énergétique, Ali El Alej n'a pas souhaité bénéficier d'un bonus conjoncturel lié à la rénovation écologique : « *Je préfère me débrouiller seul, ça fait 25 ans que je suis dans l'immobilier et c'est usant ces demandes, ça prend du temps* » (Entretien El Alej 2014). S'agissant des mesures d'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité, les normes demeurent bien plus strictes pour une résidence étudiante, assimilée à un hôtel. C'est donc un ingénieur sécurité qui a réalisé les plans d'évacuation par un travail sur la typologie des pièces, notamment l'emplacement des cuisines au sein du bâtiment. Parallèlement, toutes les chambres sont équipées d'un système de détection de fumée. La cage centrale d'escalier a quant à elle, été agrandie pour y ajouter un ascenseur : « *c'est ça le secret, ce qui permet de renforcer le bâtiment (...) la structure porteuse. (...) C'est comme un parapluie. Et j'ai d'ailleurs anticipé la prochaine surélévation, l'ascenseur monte déjà sur le toit de l'immeuble* » (Entretien El Alej 2014). L'immeuble comprend désormais une large cage d'escalier et deux ascenseurs, comprenant un monte charge destiné uniquement au passage des brancards et aux déménagements des étudiants.



### *Un environnement immédiat idéal*

C'est dans une quasi unanimité que les entretenus considèrent ce lieu comme relevant du domaine public. Les raisons sont multiples, parmi elles la dimension importante de l'espace immédiat, son ouverture et son accessibilité, la présence des berges du Rhône face au bâtiment, la terrasse du café au rez-de-chaussée, l'absence de barrière et la route jouxtant le bâtiment. La diversité des aménagements, qu'ils soient de nature publique, tel que les berges du Rhône ou de nature privée, tel que la terrasse aménagée au rez-de-chaussée, favorise une multiplicité d'usages et d'ambiances. D'après les entretenus, ici, tout est permis : se balader, se baigner, pêcher, admirer la vue, rencontrer quelqu'un, boire un verre, faire du skate, lire un livre. Le lien entre l'espace public et l'espace privé se fait par pallier progressifs : du Rhône, espace public par excellence, en passant par la rue puis par la terrasse d'un café dont les dimensions publiques et privées se mélangent pour finalement atteindre le bâtiment, et les appartements, espaces fondamentalement privés. L'identité de ce lieu ne se traduit donc pas uniquement par la forme et l'architecture du bâtiment mais surtout de part le lien que celui-ci entretient avec son environnement immédiat.



**Figure 27 : terrasse du café l' « Ethno bar »**

**Figure 28 : berges du Rhône propice à la promenade et la baignade (Valance 2014)**

S'agissant des ambiances ressenties, l'attrait, l'originalité et la convivialité ressortent fortement. L'aménagement du rez-de-chaussée ainsi que la présence du Rhône sont systématiquement décrits comme des éléments clés contribuant à l'attractivité du lieu. Les avis diffèrent sur la qualité esthétique de l'ouvrage, certains déplorent l'absence d'une mise en valeur du bâtiment par la surélévation. D'autres trouvent que le bâtiment passe inaperçu, notamment en raison de son environnement immédiat dont l'identité est visuellement très présente dans les esprits. Qu'il s'agisse du Rhône ou de l'artère de circulation des Deux-Ponts, les éléments alentours créent effectivement un contraste fort réduisant la visibilité de l'ouvrage.

**Rue des Deux-Ponts 2**  
**Ambiances perçues**

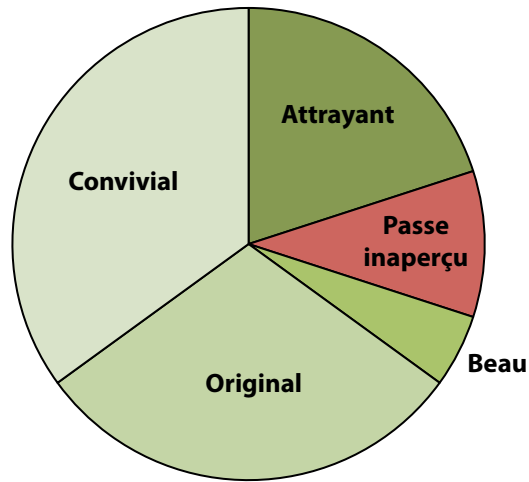


Figure 29 : perceptions de la qualité des ambiances du bâtiment, n = 10 (Valance 2014)

Finalement, cette surélévation entraîne des perceptions d'ambiance relativement similaires pour les quarante entretenus. La majorité considère l'ouvrage comme accueillant et adapté à son contexte environnant. Si certains avis diffèrent, ces divergences s'expriment essentiellement en terme d'esthétisme du bâtiment.

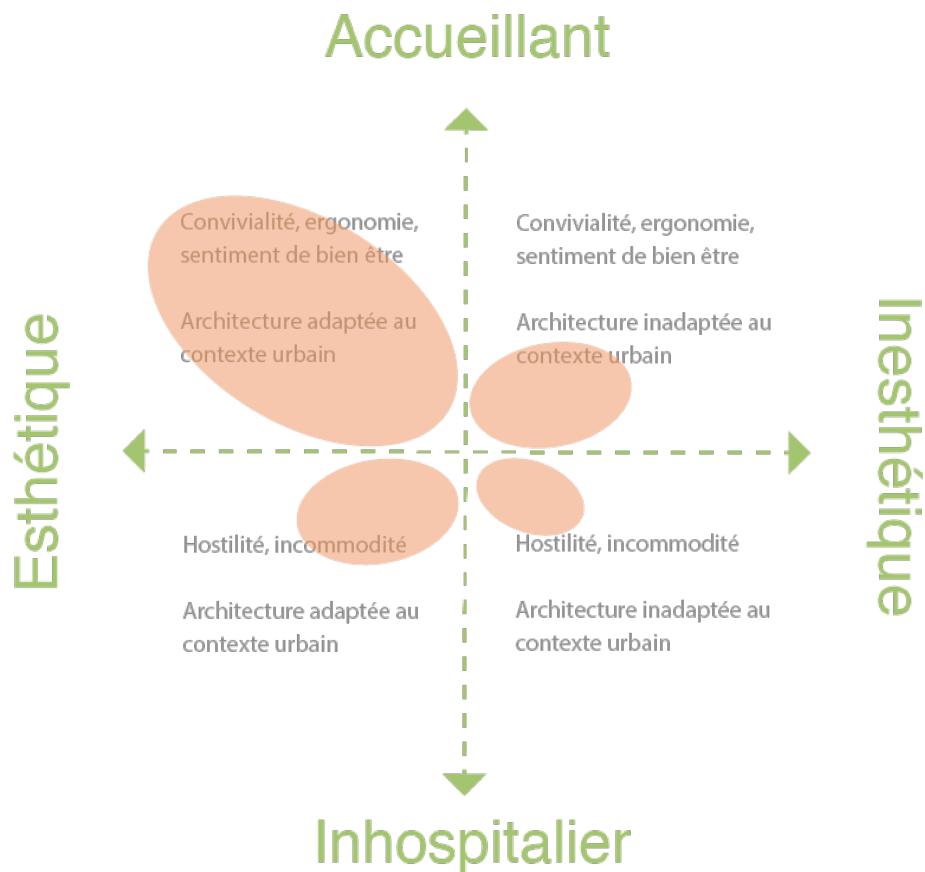


Figure 30 : classification du bâtiment de la rue des Deux-Ponts sur le mandala sémantique, n = 40 (Valance 2014)

### 5.2.3. Production de la qualité urbaine

#### *Des rapports extrêmement conflictuels avec la ville*

Etant donné la nature unique de cette surélévation, le rôle du maître d'ouvrage en terme d'information aux habitants ne peut être évalué. En effet, l'immeuble est resté vide jusqu'à la fin des travaux. Par ailleurs, si l'information préalable des habitants n'avait pas lieu d'être, l'information vis à vis des autorités compétentes a été claire et transparente. Le promoteur, Ali El Alej a développé au fil des années, une véritable stratégie d'anticipation des recours en présentant régulièrement et en amont, ses projets à la CA et la CMNS. « *On a fait en sorte d'éviter les dérogations en anticipant les formes des containers, et puis il fallait en même temps trouver quelque chose d'esthétique...c'est complexe* » (Entretien El Alej 2014). Pourtant dans ce cas, la ville s'est opposée au projet en invoquant une décision du promoteur jugée comme problématique : celle du maintien de l'affectation commerciale du bâtiment dans un contexte de crise du logement. « *La ville s'oppose par principe (...) sauf que moi, j'ai une armada juridique derrière (...) Je n'aurais pas fait d'immeuble d'affectation logement à Genève juste pour éviter d'avoir affaire à Pagani (...) et si c'est pas lui, il m'envoie une association. Jusqu'à maintenant je touche du bois, on a réussi à les dégommer mais ça nous coûte une blinde, il y a des millions en jeu. (...) Les hommes politiques à partir d'une certaine date on les jette, mais pas les hommes d'affaires, eux, n'ont ni frontière, ni temps...* » (Entretien El Alej 2014). Finalement c'est Mark Muller, ancien conseiller d'Etat libéral en charge du DCTI qui accordera le permis de construire. On constate ici, la nature fondamentalement conflictuelle du lien entre la sphère privée et l'espace politique, mais également entre la position de la municipalité et celle de l'Etat, la discussion et la recherche de compromis semblant impossible.

#### *Une adaptation liée à la nature du locataire*

L'accent mis sur l'anticipation d'un éventuel préavis négatif de la CA ou de la CMNS a engendré la mise en place d'une commande architecturale et technique très précise du projet. Le travail d'adaptation ayant déjà été réalisé, en partie, en amont de l'opération, il n'a laissé qu'une faible marge manœuvre aux maîtres d'œuvre responsables. L'architecte a finalement opté pour une démarche architecturale du contraste, de la différence entre l'existant et la partie surélevée afin de « *conserver la lecture des deux objets* » (Entretien Bezos 2014). Les travaux de rénovation dans la partie existante sont venus renforcer ce contraste architectural : « *sur la partie existante on a changé les fenêtres et on a refait pour des raison de patrimoine, les menuiseries métalliques dans les mêmes dimensions, les mêmes couleurs et mêmes matériaux* » (Entretien Bezos 2014). La réalité du terrain n'a, quant à elle, pas impliqué d'importantes modifications par rapport à la commande d'origine. D'après le maître d'œuvre il s'agirait même d'un cas d'école qui s'est bien déroulé, sans grandes modifications durant le chantier et surtout sans avoir impliqué de polémique : « *(...) on a amélioré tout le temps. Mais on n'a pas eu beaucoup de surprises parce qu'on a fait beaucoup d'études en amont* » (Entretien El Alej 2014). L'adaptation a par ailleurs été nécessaire à l'intérieur du bâtiment lorsque le contrat de location a été signé avec l'université Webster. « *Au début on voulait faire une résidence étudiant type et puis lorsqu'on a connu le locataire qui était Webster, on a adapté aux exigences du locataire* » (Entretien Bezos 2014). Ali El Alej a finalement misé sur un style industriel rappelant l'affectation première du bâtiment, tout en proposant des aspects ludiques, tels qu'une couleur associée à chaque étage. « *Les chambres sont high tech, ils ont*

*tout le confort. (...) Ils sont gâtés les petits là bas, il y a aussi la fibre optique, une antenne téléseu » (Entretien El Alej 2014).*

### *Un sondage pour évaluer les préférences*

Comme vu précédemment, l'immeuble était vide lors de la surélévation. L'évaluation de l'avis du maître d'usage n'est donc pas pertinente dans ce cas-ci. Cependant, la participation au projet des futurs étudiants de la Webster a été bien réelle, elle en fait la particularité et l'intelligence de cette surélévation. Le promoteur a voulu créer un campus fonctionnel, apportant aux étudiants une grande qualité de vie. Outre la localisation idéale du bâtiment bordant le Rhône, Ali El Alej a mis en place un salon lavoir et a signé un contrat de location avec un bar au rez-de-chaussée. En amont du projet, plusieurs enseignes se sont portées volontaires pour l'occupation du rez-de-chaussée, le promoteur a donc réalisé un sondage avec les futurs étudiants afin de connaître leurs préférences. *« (...) Comme il allait y avoir 80 nationalités dans le bâtiment, j'ai voulu créer un espace de rencontre en bas. Il y a Starbucks qui s'est intéressé, Mac Donald et j'ai hésité. Donc j'ai fait un sondage avec les étudiants pour savoir ce qu'ils avaient envie d'avoir en bas, et ils ont préféré avoir un bar (...) L'Ethno Bar c'était parfait, c'est de la musique internationale, etc. Donc c'est ce que j'ai choisi, un bar populaire » (Entretien El Alej 2014).* Le promoteur a donc adopté une posture très intéressante car il a pris en considération l'avis et l'expertise des futurs étudiants dans l'élaboration de son projet qu'il qualifie de « global et réussi ».

## **5.3. Cas d'étude C – Route de Chêne 38, 40, 42, Eaux-Vives**

---

### **5.3.1. Introduction et contexte**

L'impulsion de cette opération est née d'un plan localisé de quartier pour le secteur Genève/Eaux-Vives adopté en 2008 et permettant la surélévation de onze bâtiments dans le quartier. L'intérêt de cette surélévation est qu'elle concerne un îlot de trois immeubles situés sur la route de Chêne dans le quartier des Eaux-Vives. Elle s'insère donc dans un secteur qui accueillera dans les prochaines années, le CEVA et la future gare des Eaux-Vives<sup>25</sup>.

Le propriétaire de cet îlot est la section foncière de la SUVA (Caisse d'assurance) basée à Genève, et la réalisation de l'ouvrage a été confiée à l'architecte Fabio Fossati, qui n'a finalement pas pu être interviewé pour cause d'indisponibilité. Ces immeubles de cinq étages sur rez, datant des années quatre-vingt ont été rehaussés de deux étages pour un total de dix appartements supplémentaires (huit duplex et deux simplex) dont les loyers sont contrôlés par l'Etat. Les travaux ont duré un an et depuis le début de l'année 2012, les nouveaux appartements sont habités<sup>26</sup>.

L'architecte a visé l'obtention d'un haut standard énergétique sur la partie supérieure de l'îlot, les mesures prises sont multiples : une isolation thermique en façade et en toiture, la pose d'un triple vitrage, la mise en place d'un système de chauffage à gaz indépendant et

---

<sup>25</sup> [http://www.toutimmo.ch/media/transfert/doc/article\\_1574\\_i\\_2011\\_06\\_13\\_591\\_a.pdf](http://www.toutimmo.ch/media/transfert/doc/article_1574_i_2011_06_13_591_a.pdf)

<sup>26</sup> <http://www.spg.ch/fr/wp-content/uploads/2013/10/Route-de-CHêne.pdf>

finalement la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. La structure de la surélévation a été réalisée par le biais d'un système mixte: bois, acier et béton. Le choix de la couleur et des matériaux tend volontairement à marquer la contemporanéité de l'intervention. Durant les travaux, l'enjeu étant la limitation maximale des nuisances, les ingénieurs ont opté pour une solution originale : la pose d'une toiture provisoire permettant de protéger les habitants de l'immeuble<sup>27</sup>.



**Figure 31 : bâtiment après la surélévation**  
**Figure 32 : toiture provisoire durant le chantier**  
 (Entretien Laporte 2014)

### 5.3.2. Qualité d'intégration au contexte

#### *De l'échelle du bâtiment à celle de la rue*

Les particularités architecturales et patrimoniales de ces trois immeubles, ne se traduisent pas tant dans la qualité des bâtiments en tant que tels mais à travers leur insertion dans le tissu urbain environnant. En effet, les immeubles surélevés font partie d'un complexe d'immeubles tous desservis par la même allée en retrait de la rue et partageant la même cour intérieure. Il s'agit des immeubles de la Société privée de gérance (n°36), des immeubles surélevés appartenant à la SUVA (n° 38-42), de l'EMS « la Petite-Boissière » (n°44) et des Etablissements publics pour l'intégration (n°48). A ce titre, le maître d'ouvrage a exprimé son souhait de réunir les différents propriétaires afin de mettre en place un projet commun de surélévation. « (...) On a attendu l'autorisation pour surélever et dans ce cadre là on s'est rapproché des propriétaires des immeubles voisins pour leur proposer de faire les surélévations en même temps afin d'avoir une synergie, une réduction des coûts et une rationalisation du chantier. La SUVA était tout à fait partante, mais l'EPI ne l'était pas. Donc la SUVA a obtenu son autorisation, nous aussi mais on a eu un recours qui est allé jusqu'au tribunal administratif. On est donc resté bloqué plus longtemps qu'eux et ils ont fait leur surélévation avant nous » (Entretien Laporte 2014).



**Figure 33 : gabarit élevé à la hauteur du bâtiment perpendiculaire voisin**  
 (Valance 2014)

<sup>27</sup> <http://www.spg.ch/fr/wp-content/uploads/2013/10/Route-de-CHêne.pdf>

Afin de préserver l'harmonie architecturale de la rue, le maître d'ouvrage a décidé d'aligner la hauteur des gabarits à celles des immeubles perpendiculaires voisins. D'après Anne Laporte, maître d'ouvrage, l'aspect architectural du bâtiment ne méritait pas d'être reproduit dans la surélévation. Elle a donc opté pour une rupture totale du langage entre l'avant et l'après. Le seul élément maintenu de la partie basse étant la forme des fenêtres. Cette architecture du contraste n'est pas issue d'un choix entièrement volontaire, elle fut également contrainte par le choix des matériaux de construction : « (...) la surélévation se distingue du bâtiment du dessous. C'était un choix de notre part, aussi un choix un peu contraints à partir du moment on a du tenir compte des reprises de charges » (Entretien Laporte 2014). Le fait que les bâtiments existants n'aient subi aucune transformation ou rénovation, marque d'autant plus la différence entre l'avant et l'après et ce, selon que l'on se place à l'échelle de l'immeuble ou à celle de la rue.

### *Des rapports différenciés au voisinage*

La surélévation de ces trois immeubles a permis la construction de dix logements supplémentaires dont huit en duplex. Appartements de haut standing, leurs loyers varient entre 2'500 francs à 3'800 francs par mois. En terme de logement, ces loyers demeurent trop élevés pour répondre véritablement aux besoins de la population, comme le souligne le maître d'usage : « C'est impossible pour la classe moyenne d'envisager de payer ce type de loyers, 3'000 francs c'est énorme. Moi quand j'ai voté la loi, c'était pour combattre le manque de logements à Genève. (...) Finalement ils n'ont pas rempli leur mission et je suis très déçue (...) du point de vue politique ou urbanistique, ça ne résout pas le problème. Si toutes les surélévations sont comme celles-là, elles ne servent à rien » (Entretien Mieville 2014). Si cette surélévation ne résout pas fondamentalement le problème de la crise du logement à Genève, elle répond au PLQ adopté en 2008. Celui-ci visait le développement du secteur Eaux-Vives en cohérence avec les futurs aménagements du CEVA et de la nouvelle gare, soit la construction d'immeubles de logements et administratifs. S'agissant de la qualité de l'habitabilité, les immeubles existants ont subi deux modifications principales, l'une, positive, est l'amélioration de l'ascenseur existant au numéro 40 uniquement. Celui-ci permettant de desservir les étages surélevés. L'autre, négative, est la suppression d'un espace de jeu couvert au bas de l'immeuble, remplacé par les nouvelles caves destinées aux habitants de la surélévation. Parallèlement, le maître d'usage souligne une dégradation de la convivialité dans l'immeuble suite à la surélévation. D'après Maria Mieville, cet état de fait s'explique par l'absence d'investissement des nouveaux habitants dans l'immeuble, elle souligne la problématique de la mixité des classes sociales au sein d'un même ensemble : « ils ne parlent pas la même langue, même si ce n'est pas un prétexte, mais je crois qu'ils ne veulent pas tout simplement. Ça ne se mélange pas et puis leurs enfants ne vont pas dans les mêmes écoles que les nôtres. Les leurs vont à l'école internationale juste à côté (...) On a aussi fait une fête des voisins et aucun d'eux n'est venu (...) Dans notre immeuble, ça a toujours été très mixte, il y a des italiens, des portugais, des brésiliens et on s'entend tous bien, ce n'est pas une question de nationalité mais une question de motif » (Entretien Mieville 2014). A ceci s'ajoute, la problématique de la temporalité de l'habitat : « ce sont tous des fonctionnaires internationaux, des expatriés (...) avant on connaissait tout le monde, on faisait beaucoup de fêtes de voisin, c'était convivial. Aujourd'hui, (...) beaucoup de gens sont parti et les nouveaux ne s'intègrent pas (...) Je pense que pour eux, c'est un dortoir, ils restent là une ou deux années. Ils sont de passage et après ils sont loin » (Entretien Mieville 2014). Ceci s'explique donc par un rapport différencié à l'habitat, plus ponctuel, moins sédentaire et dont la

conséquence première constitue l'absence d'enracinement et d'intégration au sein de l'immeuble.

### *Un cas d'école énergétique et technique*

Aucune amélioration énergétique n'a été réalisée sur la partie existante. Par ailleurs, le maître d'ouvrage a souhaité à ce que la partie supérieure puisse atteindre un haut standard énergétique, afin de répondre aux normes Minergie. Les mesures sont multiples, elles ne concernent que la partie surélevée : l'isolation totale de l'enveloppe de la partie haute, la création d'un système de conduite et d'aération, la création d'un système de chauffage à gaz indépendant du système pré existant qui suffit à chauffer les dix appartements, la pose d'un triple vitrage pour une isolation phonique totale et finalement la mise en place de panneaux solaires en toiture assurant le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. Cependant, pour l'obtention du label Minergie, le maître d'ouvrage aurait dû engager des travaux sur l'ensemble du bâtiment : « *la globalité de l'immeuble ne suffit pas pour obtenir le label, mais on est aux normes* » (Entretien Laporte 2014). De petits travaux d'entretiens qui n'ont pas eu d'impact sur le confort des habitants, ont malgré tout été réalisés sur la partie existante. Concernant la desserte des nouveaux étages, un seul des trois ascenseurs existants a été rénové et prolongé, celui du numéro 40. Le maître d'ouvrage a souhaité limiter les nuisances dues à la fréquentation dans les deux autres immeubles. Il n'a pas été possible, pour des raisons techniques, de prolonger l'ascenseur jusqu'au dernier étage, aussi un couloir central éclairé par une verrière nouvellement créée permet de desservir les duplex à partir du 7<sup>ème</sup> étage. Les réseaux de distribution ont finalement été complétés et les normes incendies, respectées. Dans l'ensemble, cette surélévation a pleinement répondu aux normes énergétiques et techniques de construction.

### *Un lieu fonctionnel mais peu attractif*

Les perceptions du lieu en terme d'espace public ou privé sont partagées. La dimension publique s'exprime généralement par la présence de la voirie, et des transports publics (le tram et le bus). Les entretenus soulignent également la dimension fonctionnelle et bien organisée de cet espace. L'aspect privé est quant à lui, associé à la multiplicité des propriétaires et affectations sur la rue: administrative, locative, commerciale. Les entretenus soulignent également la coupure entre la rue et l'entrée aux bâtiments marquée par une bordure d'herbe et un muret. Les usages demeurent limités côté route de Chêne, ils s'organisent principalement autour des micros aménagements, tels que les bancs, et les stationnements vélo, voiture et moto. Côté cour intérieure, un grand parc favorise une multiplicité des usages mais généralement uniquement destinée ou connue des habitants de l'immeuble.



Figure 34 : rez-de-chaussée côté rue

Figure 35 : rez-de-chaussée côté cour  
(Valance 2014)

S'agissant des ambiances perçues, les impressions sont fortement négatives. Les entretenus mettent notamment en évidence des critiques sur l'esthétisme de l'ouvrage et son architecture. Considérant l'ouvrage comme intéressant et laid, ils l'expliquent notamment par l'absence d'une mise en valeur du bâtiment existant à travers la surélévation. Les couleurs fondent la plupart des critiques, le jaune et le gris alourdissent l'îlot déjà particulièrement volumineux. Parallèlement, la situation de ce complexe d'immeuble au bord d'une grande artère de circulation contribue à la dimension déplaisante du bâti.

**Route de Chêne 38, 40, 42**  
**Ambiances perçues**

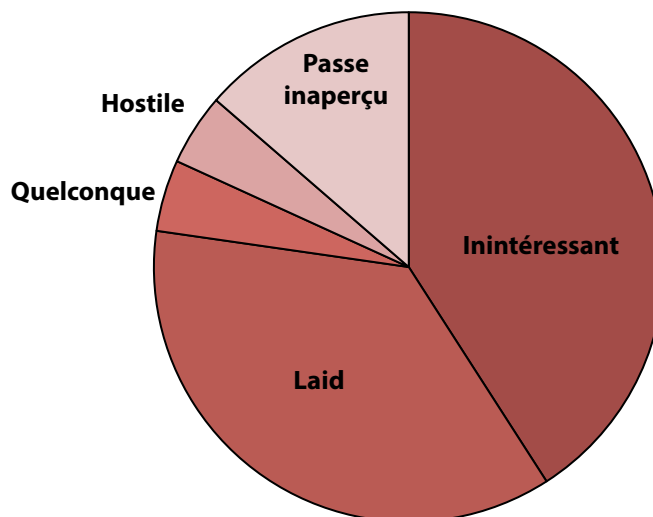


Figure 36 : perceptions de la qualité des ambiances du bâtiment, n = 10 (Valance 2014)

Si face au bâtiment, les entretenus sont très critiques, lors de la comparaison des photos, les impressions sont plus mitigées. On constate une part égale de personnes considérant le bâtiment convivial et adapté, ou hostile et inadapté. Cependant, on peut souligner une



tendance : au niveau esthétique, l'ouvrage est plutôt apprécié. A l'inverse, la plupart des entretenus le trouvent hostile et peu accueillant.

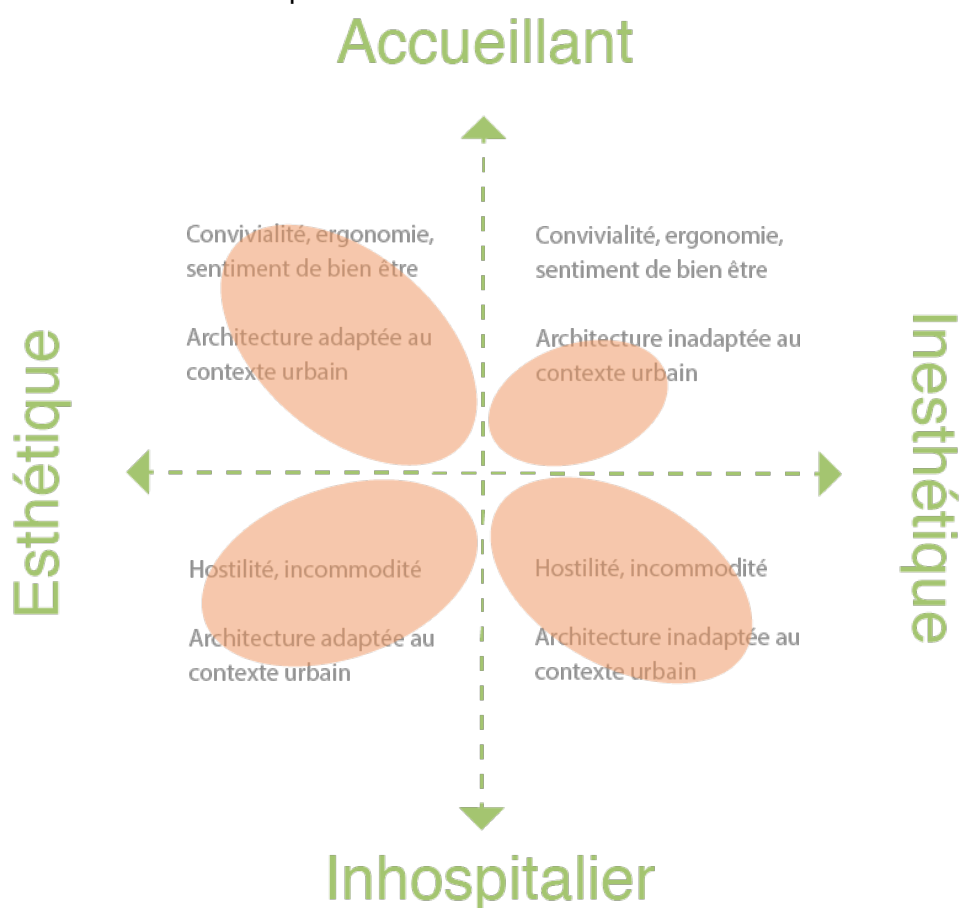


Figure 37 : classification des bâtiments de la route de Chêne sur le mandala sémantique, n = 40  
(Valance 2014)

### 5.3.3. Production de la qualité urbaine

#### *Une transparence exemplaire*

Le déroulement de cette opération peut être cité comme un exemple de réussite en terme de transparence de l'information. En effet, le maître d'ouvrage a pris toutes les mesures nécessaires afin de satisfaire au mieux les habitants. L'organisation d'une séance d'information avec les acteurs concernés (architecte, propriétaire, régie) a permis aux habitants de poser des questions et de mieux comprendre le déroulement du chantier. « *Ils nous ont envoyé une invitation pour une réunion (...) Donc les gens ont pu poser des questions sur la sécurité, notamment ceux qui avaient des enfants. C'est là qu'on leur a demandé de nous informer à l'avance des différentes phases de travaux, qu'ils fassent un planning. Ils ont accepté et ils ont joués le jeu en mettant un planning* » (Entretien Mieville 2014). La régie a donc veillé à ce qu'un planning de chantier soit mis à jour régulièrement au bas de l'immeuble. Parallèlement, le maître d'ouvrage a souhaité anticiper les nuisances relatives aux travaux en proposant en amont, une compensation financière équivalente pour tous les habitants. « *Ca a été négocié avant les travaux, on a fait des séances d'information avec les habitants et puis on leur a proposé une baisse de loyer pour tout le monde, ce qui*

*nous a permis de nous affranchir des demandes tardives ou abusives »* (Entretien Laporte 2014). Certains habitants ont malgré tout, préféré attendre la fin du chantier pour évaluer eux même le montant des indemnités. Une seule compensation de relogement a été nécessaire pour une femme de jour (Maria Mieville, maître d'usage de cas d'étude) qui a dû quitter l'immeuble pendant deux mois. Finalement, durant les travaux de l'ascenseur, la régie a mis à disposition des habitants une personne pour aider les personnes âgées ou pour porter les courses. En terme d'information, d'adaptation durant le chantier et de limitation des conséquences négatives, la maîtrise d'ouvrage a parfaitement respecté son rôle.

### *Une toiture provisoire pour optimiser le chantier*

Les études de sol et de structure se sont révélées primordiales pour le choix des matériaux de structure et de façade. Pour la structure, la combinaison du bois, béton et acier a permis de garantir une plus grande isolation phonique, tel que souhaitée par le maître d'ouvrage. Les façades sont en ossatures bois avec un parement en panneaux de fibre ciment, le reste de l'immeuble étant en crépi. Au delà de cette différenciation des matériaux entre les deux parties, l'architecte responsable de cette surélévation, Fabio Fossati a décidé de prononcé encore plus la contemporanéité de l'intervention, par un choix de couleur différent. Le bâtiment existant peint dans une nuance de jaune, la partie surélevée étant entièrement peinte en un gris métallique. C'est lors du chantier que la maîtrise d'œuvre a fait preuve d'une grande originalité. Une toiture provisoire a été posée afin de protéger les habitants et les ouvriers d'éventuelles fuites d'eau et d'optimiser les travaux en temps et en confort. Comme le souligne Anne Laporte, *« (...) Le respect du planning c'est déjà difficile sur un chantier, ça l'est d'autant plus sur une surélévation justement à cause des paramètres extérieurs. Nous on a posé une toiture provisoire pour accélérer le chantier, ça a permis aux ouvriers de travailler en tout temps »* (Entretien Laporte 2014). Cette toiture a également servi à limiter les pertes de luminosité pour les étages inférieurs, généralement induites par un échafaudage standard. *« (...) ils ont fait attention à maintenir de la luminosité dans les appartements malgré les travaux »* (Entretien Mieville 2014). La commande initiale a donc été respectée, et le chantier s'est déroulé sans grandes surprises, preuve d'une bonne organisation en amont.

### *Des habitants qui font valoir leurs droits*

Comme vu précédemment, la maîtrise d'ouvrage a misé sur une information claire et transparente en amont et pendant les travaux. Des rapports éminemment positifs entre la régie et les habitants en sont la conséquence première. Par ailleurs, la forte participation et implication des habitants ont également joué un rôle dans le bon déroulement de l'opération. Les imprévus du chantier ont été systématiquement signalés à la régie par les habitants concernés. *« (...) la poussière, quelques pannes de courants mais pour ça ils ont été très réactifs. Un jour on est rentré et il faisait 8 degré dans l'appartement, parce qu'ils avaient enlever l'isolation, on leur a téléphoné et ils nous ont tout de suite amener des petits chauffages pour remplacer. Et puis, ils ont même payé la facture d'électricité de ce mois »* (Entretien Mieville 2014). La réactivité de la régie a été très appréciée et a contribué à rendre les habitants plus compréhensifs face aux nuisances du chantier. La seule critique portée à l'égard de la régie, porte sur la proposition de compensation en amont des travaux. En effet, comme le souligne Maria Mieville, *« Moi j'ai répondu en disant qu'il était trop tôt pour évaluer l'indemnisation, je voulais d'abord subir les désagréments des travaux et en fonction de ça je voulais faire une proposition d'indemnisation. (...) je n'ai pas trouvé très correct de la part de la régie (...) Offrir une indemnité... c'était une manière de faire peur aux gens : « si vous ne*

*signez pas, vous n'aurez rien.* » » (Entretien Mieville 2014). Cette habitante a monté en réaction, un collectif avec les habitants de l'immeuble et c'est avec l'aide de l'ASLOCA qu'elle a pu négocié une compensation à la hauteur des nuisances subies. La régie a accepté le contrat et l'accord s'est déroulé sans heurt. Dans ce cas, les habitants de l'immeuble ont su prendre connaissance des lois et faire valoir leurs droits en tant que véritables maîtres d'usage.

## 5.4. Cas d'étude D : Rue de Lyon 67, Servette

---

### 5.4.1. Introduction et contexte

Surnommée également « la boîte rouge », cette surélévation marque les esprits de tous, de part sa forme, sa couleur et son insertion dans le tissu bâti. Elle constitue un référent majeur connu et cité systématiquement par les propriétaires, architectes, et habitants. Situé à la Servette, en face du parc Geisendorf et en bordure de la rue de Lyon, grande artère de circulation à l'entrée de Genève, cet immeuble a été surélevé de deux étages en 2011. Il appartient à la régie BEFI SA et l'opération a été confiée au bureau d'architecte Empeyta et Alberi<sup>28</sup>.

Il s'agit d'un complexe d'immeuble composé de trois allées similaires, datant des années soixante et constituant un ensemble homogène. La surélévation ne concerne qu'une partie de cet ensemble, accentuant l'impression d'une boîte posée, cassant l'homogénéité de la ligne de front et s'apparentant à une excroissance. Toutefois, la rupture d'une continuité volumétrique apportée par cette surélévation sur le complexe d'immeuble de la rue de Lyon, sera prochainement relativisée. En effet, un projet est en cours pour surélever du même nombre d'étage l'immeuble voisin, bien que n'appartenant pas au complexe<sup>29</sup>.

A l'origine, le projet visait l'ajout de trois étages, c'est en raisons de contraintes statiques que le maître d'ouvrage a opté pour la construction de deux étages. La structure est en métal et acier et les façades en bois, garantie d'une efficacité thermique. Le choix des matériaux et des couleurs vives et soutenues vise à mettre en évidence l'intervention par le contraste. Concernant l'alimentation au chauffage, les deux parties, anciennes et nouvelle, ne sont pas raccordées. Elles fonctionnent toutes deux selon un système propre, la partie ancienne est alimentée par un chauffage central au mazout et la partie ajoutée est chauffée au gaz.

Finalement durant le chantier, le maître d'ouvrage a particulièrement insisté sur la limitation des nuisances relatives aux travaux pour les habitants des étages inférieurs. Les travaux lourds générant beaucoup de bruit ont été réalisés en une semaine, et les habitants ont été contraints de quitter l'immeuble une seule journée.

---

<sup>28</sup> [http://www.architectes.ch/files/file\\_id=13291](http://www.architectes.ch/files/file_id=13291)

<sup>29</sup> [http://www.architectes.ch/files/file\\_id=13291](http://www.architectes.ch/files/file_id=13291)



Figure 38 : la surélévation côté rue de Lyon

Figure 39 : les terrasses côté rue des Charmilles<sup>30</sup>

#### 5.4.2. Qualité d'intégration au contexte

##### *Un OVNI architectural*

Les avis quand à la qualité du bâtiment d'origine font l'unanimité, qu'il s'agisse d'architecture ou de patrimoine, ce complexe d'immeuble ne semble posséder aucune valeur selon les entretenus. Partant de ce constat, il aurait pu sembler évident de viser dans le cadre de la surélévation, l'amélioration de la qualité de l'immeuble dans son ensemble. Pourtant, le bâtiment d'origine n'a subi aucune transformation, à l'exception de l'ascenseur. Cette surélévation s'assimile donc fortement à une boîte posée sur un toit, sans lien avec l'existant, les deux parties fonctionnant de manière indépendantes. Christophe Empeyta, maître d'œuvre exprime bien cette volonté de détacher les deux ensembles par un parti pris qu'il appelle « OVNI ». « *Comme stratification de ville, ça ressemble aux films de science fiction, comme « Le cinquième élément » ou « Blade runner », (...) la ville en strate sur la ville. La ville qui grandit en verticalité et qui change de forme en montant* » (Entretien Empeyta 2014). Mais ce choix s'explique surtout par la présence de plusieurs propriétaires au sein du même complexe d'immeuble, propriétaires qui n'ont pas voulu entrer en matière d'une part pour surélever leur bâtiment et d'autre part pour la rénovation des façades des immeubles existants. Comme le précise Mario Chiaramonte, maître d'ouvrage : « *A mon avis c'est dû à une forme de jalousie de la part de la régie. C'est à dire que nous on proposait de traiter le chantier dans son ensemble pour éviter d'être à trois intervenants pour la surélévation (...) au niveau du rendement c'était très intéressant (...) c'est dommage* » (Entretien Chiaramonte 2014). Bien qu'elle compromette effectivement l'harmonie urbanistique de la rue et des immeubles voisins (LCI 1988, art.23, al.3), la surélévation a malgré tout été autorisée. Ceci soulève des questions quant à la compétence ou la volonté des Commissions (CA, CMNS) et du Département (DCTI) de juger d'un des concepts phares de la nouvelle loi sur les surélévations : l'harmonie architecturale. Le maître d'ouvrage le reconnaît : « *On a eu de la chance que le Département nous laisse faire ça, parce que normalement on aurait dû uniformiser* » (Entretien Chiaramonte 2014).

<sup>30</sup> [http://www.architectes.ch/files/file\\_id=13291](http://www.architectes.ch/files/file_id=13291)

## Un plâtre sur une jambe de bois

Les typologies des appartements construits dans les surfaces surélevées sont destinées à des personnes aisées. Quatre appartements traversants de cinq à six pièces dont les loyers vacillent autour des 2'500 francs par mois. A nouveau, qu'il s'agisse du maître d'ouvrage, ou d'usage, les deux considèrent que ces nouvelles surfaces locatives ne répondent actuellement pas aux besoins prépondérants de la population. « *Je ne pense pas que la population ait besoin de loyers à 2'500 CHF! (...) Donc ça me fait un peu rire le quand on justifie une surélévation par les besoins de la population, je pense que c'est plutôt le besoin des propriétaires de se mettre de l'argent dans les poches (...)* » (Entretien Chiaramonte 2014). De son côté, Antonio Colabello, habitant de l'immeuble insiste sur le manque d'appartement à loyers accessibles à Genève et la difficulté d'y répondre par la surélévation qui ne représente qu'un faible nombre de logement. De plus, il exprime sa crainte de voir augmenter les loyers de l'immeuble suite à la surélévation : « *(...) j'ai plutôt l'impression que ça, ça va augmenter les loyers sur le marché et puis aussi les autres appartements. Moi j'ai un ancien bail qui a peu augmenté durant les années, mais si je pars maintenant, le loyer va plus que doubler* » (Entretien Colabello 2014). Le maître d'œuvre quant à lui, met en évidence un élément intéressant : celui de l'augmentation du nombre de divorce dans le canton. Aussi, il justifie l'intérêt de cette surélévation par un besoin grandissant d'appartements de cinq pièces pour des familles monoparentales ou recomposées. « *(...) à Genève ce qui manque c'est du 4-5 pièces, parce qu'avec les divorcés on multiplie le nombre d'appartements (...) on a 53% de divorcés sur le canton. Donc la crise du logement c'est la crise des divorcés!* » (Entretien Empeyta 2014). De manière générale, Christophe Emeyta considère la surélévation comme une réponse inefficace à la crise du logement, l'a comparant à un plâtre sur une jambe de bois ou à une goutte d'eau dans la marre. Si les maîtres d'ouvrage et d'œuvre considèrent que la qualité de l'habitabilité a été préservée, le maître d'usage déplore la façon dont s'est déroulé l'opération en citant des problèmes d'ordre sanitaires récurrents durant les travaux, des problèmes d'aération et d'écartement de plafond : « *Mon voisin, du 6<sup>ème</sup> étage (...) toute la longueur des toits dans les chambres était ouverte. En fait le plafond s'est complètement écarté et il pleuvait à l'intérieur* » (Entretien Colabello 2014). Il insiste finalement sur le fait que tous les habitants n'aient pas été indemnisés suite aux travaux et que la régie ait supprimé les greniers sans remplacement ou compensation : « *ils nous ont demandé de les vider, ils les ont supprimé et ils nous ont rien donné en échange. J'avais envie de gueuler, ce n'est pas normal, j'ai signé un bail avec un grenier et une cave* » (Entretien Colabello 2014). Bien qu'il soit difficile d'émettre un jugement sur la qualité de l'habitabilité durant les travaux, période ponctuelle impliquant automatiquement des nuisances pour les habitants, la suppression des greniers est quant à elle, plus problématique. Ceci semble être récurrent dans les cas de surélévation et il n'existe actuellement aucune obligation légale pour le propriétaire de remplacer les surfaces des combles.

## Vers un abandon de l'existant

L'impulsion du projet de surélévation de cet immeuble est née d'un besoin d'améliorer le rendement de l'immeuble afin de le mettre aux normes actuelles. « *(...) il fallait qu'on trouve des moyens de financer ces améliorations de rendement et on l'a fait par le biais de la surélévation* » (Entretien Chiaramonte 2014). La partie basse de l'immeuble n'ayant pas subi de changement ou de rénovation écologique, la mise aux normes a été compensée par un excellent bilan énergétique dans la partie surélevée. Les mesures d'amélioration énergétiques

sont multiples : une isolation de l'enveloppe du bâtiment, l'installation d'un double vitrage côté rue, la réfection intégrale du système de conduite, d'aération et la mise en place d'un nouveau système de chauffage à gaz indépendante et désolidarisée de l'immeuble existant fonctionnant avec une chaudière à mazout. Malgré ces améliorations, le maître d'œuvre n'a pas tenu à bénéficier d'un bonus conjoncturel considérant les subventions trop faibles. D'autre part, bien que considérant que les améliorations énergétiques vont au delà des normes Minergie, Christophe Empeyta n'a pas souhaité obtenir le label. Il le justifie par des raisons d'ordre idéologiques : *« C'est une boîte indépendante suisse qui est devenue une référence pour les normes énergétiques en Suisse. Et ça c'est très très grave, parce que c'est un groupe indépendant qui dicte sa loi (...) ces gens sont vraiment des horribles personnes. Ils veulent nous faire vivre dans des aquariums étanches (...) qui n'ont pas de durabilité. Résultat des courses, dans 20 ans, on recommence »* (Entretien Empeyta 2014). Concernant les mesures d'amélioration de l'accessibilité, la cage d'ascenseur a dû être agrandie et l'ascenseur refait. Bien qu'il soit depuis, toujours en panne d'après Antonio Colabello, il constitue la seule modification réalisée dans la partie basse de l'immeuble. La typologie des appartements de la surélévation a facilité la réponse aux exigences de protection incendie. En effet, comme le souligne Christophe Empeyta : *« la loi dit qu'il faut que les pompiers puissent accéder sur les deux façades de l'immeuble (...) puisque ce sont des appartements traversants ça n'a pas été un problème (...) ils peuvent accéder directement aux appartements depuis la rue de Lyon »* (Entretien Empeyta 2014). L'absence d'une réflexion autour d'un traitement concernant le bâtiment dans sa totalité remet en question le bien fondé de l'opération de surélever. A titre de rappel, l'une des justifications de la surélévation est qu'elle permet d'apporter une plus value (rénovation, architecture, rendement) au bâtiment d'origine. Dans ce cas d'étude, le bâtiment d'origine est complètement abandonné au profit d'un nouvel élément n'entretenant aucun lien avec l'existant.

### *Les usagers comme créateurs d'ambiance*

Situé en bordure de la rue de Lyon, passage très fréquenté par les piétons, voitures et transports publics, cette surélévation est au cœur d'un quartier diversifié et vivant. Les impressions qui en découlent sont quasi unanimes : cette surélévation s'insère dans le domaine public. Les usages du rez-de-chaussée sont doubles : les commerces et le transit. La multiplicité des usages cités, tels que la récréation, la rencontre, la contemplation, et la lecture concerne l'usage du parc Geisendorf situé face au bâtiment. Dans ce lieu, qualifié de « chaotique » par l'un des entretenus, rien n'invite au séjour ou à la contemplation. Si le traitement des façades, des formes et des couleurs d'un bâtiment peut créer une identité dans le tissu bâti, ici il n'en est rien. Ce sont les usagers qui participent de part l'appropriation de l'espace de la rue et du rez-de-chaussée, à l'ambiance et à l'identité du lieu.



Figure 40 : présence de commerce et stationnement sauvage

Figure 41 : appropriation de la rue par les passants/habitants

(Valance 2014)

S'agissant des ambiances, l'aspect stimulant de cette « boîte rouge » ressort très nettement. La curiosité des entretenus à l'égard de cette surélévation a mis en évidence les dimensions originales et attrayantes de l'ouvrage. Par ailleurs, les avis tranchés sur les dimensions de convivialité/hostilité du lieu s'annulent mutuellement. D'où l'absence de cette dimension dans le graphique. Généralement, les habitués du lieu considèrent le bâtiment et son intégration au contexte comme convivial. L'inverse se constate chez les allochtones.

### Rue de Lyon 67 Ambiances perçues

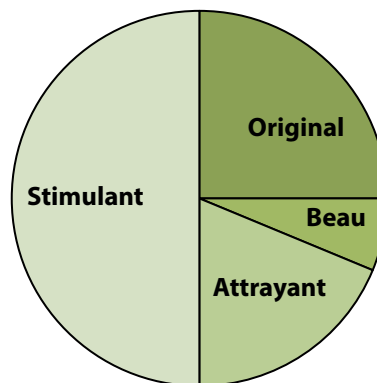


Figure 42 : perceptions de la qualité des ambiances du bâtiment, n = 10 (Valance 2014)

Finalement, lors de la comparaison entre les différentes surélévations, celle-ci ressort largement comme hostile et inadaptée au contexte urbain. Si certaines personnes trouvent cette surélévation esthétique, elles le justifient par l'originalité et l'aspect futuriste de l'ouvrage. A l'inverse, les caractères inhospitaliers et inesthétiques de cette surélévation sont notamment expliqués par l'absence d'une prise en considération de l'architecture existante. Le contraste étant de manière générale moins bien accepté que la continuité.

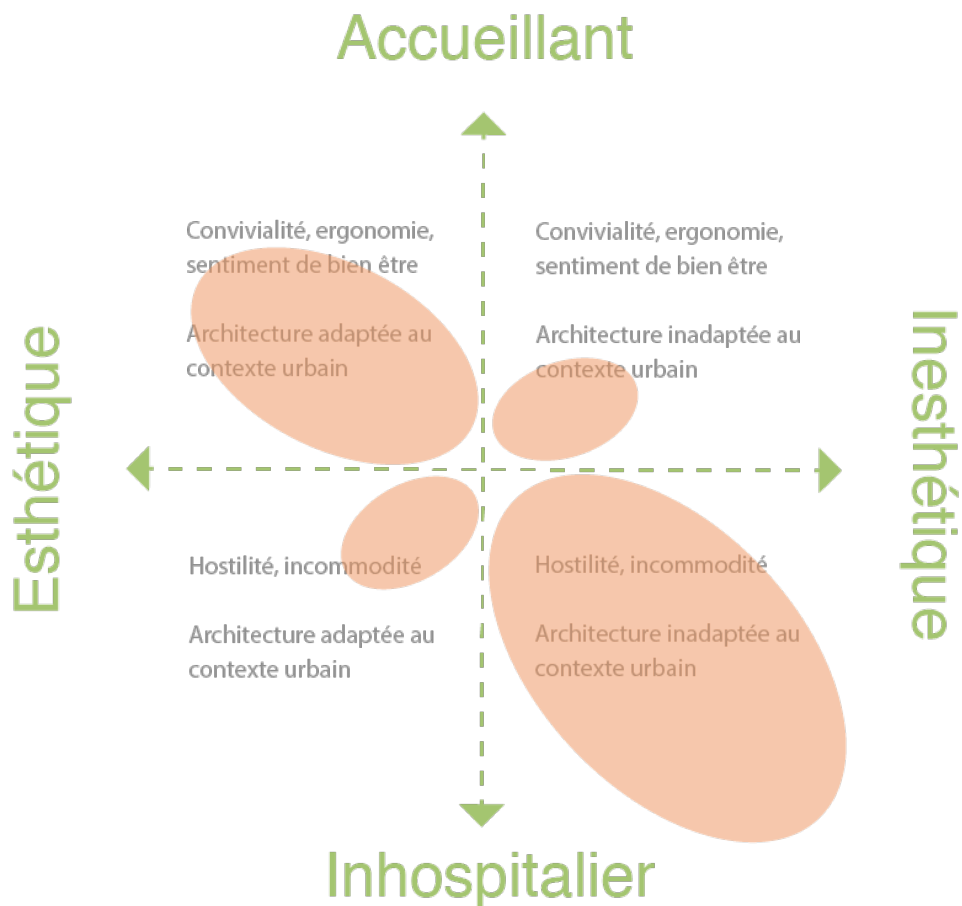


Figure 43 : classification du bâtiment de la rue de Lyon sur le mandala sémantique, n = 40  
(Valance 2014)

### 5.4.3. Production de la qualité urbaine

#### *L'harmonie architecturale bafouée*

Cette opération n'a impliqué aucune dérogation, et la délivrance du permis de construire s'est étrangement faite sans difficulté. Pourtant, on peut aisément s'interroger sur le respect de l'article 23 de la LCI, obligeant la garantie d'une harmonie urbanistique. Cette opération s'est, malgré tout, déroulée dans une transparence maximale vis à vis des autorités. Les habitants ont quant à eux, été informés à trois reprises par courrier dans la boîte aux lettres : annonce de la surélévation, durée des travaux, réfection de l'ascenseur. Les maîtres d'ouvrage et d'œuvre ont déclarés avoir été disponibles pour d'éventuelles questions de la part des habitants durant les travaux. Cependant, Mario Chiaramonte déplore le manque d'éléments constructifs dans le dialogue avec les habitants : « *Il faut être prêt à se faire hurler dessus pendant un an. J'avertis toujours ma collègue que ça va être une période comme ça. Mais c'est vrai que pour cette surélévation, c'était particulièrement l'horreur* » (Entretien Chiaramonte 2014). D'après Antonio Colabello, les travaux ont été réalisés sans réelle considération pour les habitants et sans tentative de réduire les nuisances subies. Il insiste notamment sur les horaires de chantier : « *les ouvriers travaillaient de midi à 13h ou le samedi matin, aussi souvent à 7h le matin. Tu ne peux pas rester dans ton appartement, c'est l'horreur* » (Entretien Colabello 2014). Les rapports entretenus entre les habitants et la régie ont été durant cette année particulièrement



conflictuels et pour conséquence, le départ d'un exploitant de commerce au rez-de-chaussée que l'architecte qualifie comme l'un des « désagréments » causés par les travaux.

### *Une couleur qui ne laisse pas indifférent*

Le projet initial visait une surélévation de trois étages entièrement en bois. Cependant, cette idée n'a pu être aboutie. Dans un premier temps, les études de structure et de sol ont démontré l'impossibilité d'une construction de trois niveaux à moins d'entreprendre des travaux de renforcement de la structure du bâtiment. Le propriétaire a décidé d'éviter les renforcements et a donc opté pour l'ajout de deux étages. Dans un deuxième temps, le choix d'un matériau unique, le bois, n'était pas compatible avec les normes incendie actuelles. Comme l'explique Mario Chiaramonte : « *les normes incendies disent qu'à partir du 7<sup>ème</sup> étage, on ne peut pas construire en bois (...) Et donc on s'est rabattu sur une structure en métal...sinon c'est du bois* » (Entretien Chiaramonte 2014). L'architecte a donc choisi un matériau structurel en métal et un habillage bois, préférable pour des raisons phoniques. La localisation de l'immeuble en bordure d'une voie de circulation intense a amené l'architecte à travailler avec un acousticien, l'objectif étant de répondre aux normes d'isolation sonores à l'extérieur comme à l'intérieur du bâtiment. L'une des particularités de cette surélévation, réside dans la rapidité des travaux et du montage de la structure, chose sur laquelle l'architecte a beaucoup insisté. « *On a eu donc un problème de pignon, qui nous a amené à réfléchir à un système hors béton c'est à dire à sec, soit du bois (...) et puis c'est aussi plus avantageux pour la rapidité de montage (...) on a pris une énorme grue et ça nous a permis de poser la structure en une semaine (...) Le chantier a duré environ 9 mois et c'est avantageux au niveau économique* » (Entretien Empeyta 2014). L'unique élément béton dans les nouvelles surfaces a été maintenu par la prolongation de la cage d'ascenseur. Finalement, et en cohérence avec sa volonté de rompre complètement avec le bâtiment existant, l'architecte a opté pour une couleur de façade rouge vif. Ce choix n'a pas laissé le propriétaire et la régie indifférents. « *(...) il faut aussi que ça s'accorde bien au niveau architectural avec le bâtiment existant. Dans ce cas là, je ne pense pas que ce soit le cas. L'architecte est parti sur le rouge pour donner l'impression de coupure, et puis quand le propriétaire l'a vu, il m'a demandé si l'architecte avait craqué... Surtout qu'on était parti sur un vert avec plusieurs teintes pour rappeler le parc Geisendorf qui est en face, et puis tout à coup, il a changé la couleur* » (Entretien Chiaramonte 2014). La couleur de cette surélévation semble avoir véritablement marqué les esprits à Genève. Il en résulte qu'elle revient systématiquement dans les entretiens comme exemple de surélévation ratée ou réussie.

### *Le terme « maître » en perte de sens*

Si les habitants ont été informés de manière transparente, en terme de participation, aucun des habitants n'a manifesté l'envie de participer voire de s'opposer au projet. Les trois types d'acteurs évoquant des raisons différentes ont tendance à se renvoyer la balle. De son côté, le maître d'usage insiste sur la fatalité de l'issue d'une telle opération : « *tu ne peux rien faire (...) juste les écouter te raconter leurs conneries et à la fin ils font comme ils veulent. Au final, ils arriveront toujours à leur fin* » (Entretien Colabello 2014). Le maître d'ouvrage déclare être très ouvert aux propositions des habitants mais regrette le manque de participation. A l'inverse le maître d'œuvre voit d'un bon œil l'absence de participation des habitants : « *Personne n'a montré l'envie de participer et tant mieux* » (Entretien Empeyta 2014). S'agissant des compensations dues aux travaux, le maître d'ouvrage l'admet : tous les habitants n'ont pas été

compensés. Et pourtant, d'après Christophe Empeyta, elles devraient être automatiques car elles constituent des coûts négligeables par rapport à l'investissement : « *ce n'est pas la fin du monde, les propriétaires doivent arrêter de discuter pour ces compensations* » (Entretien Empeyta 2014). Antonio Colabello explique la non compensation de certains habitants par l'absence d'une manifestation de leur part : « *parce que tu ne les demande pas, ils te les donnent pas. Ma sœur qui travaille dans les régies me dit que c'est toujours le problème, il faut gueuler pour les obtenir, ce n'est pas du tout automatique* » (Entretien Colabello 2014). L'absence d'une compensation automatique de la part du propriétaire pour les habitants de l'immeuble ainsi que l'absence d'une manifestation des habitants pour les acquérir met en évidence l'un des problèmes principaux dans la qualité de la production urbaine. En effet, on constate ici, des lacunes respectives chez le propriétaire et chez l'habitant, au niveau du rôle qu'ils sont censés jouer afin de garantir une production urbaine de qualité. Au fond, le terme « maître », qu'il soit d'ouvrage ou d'usage, est tout sauf anodin. Il traduit la nécessité pour les deux types d'acteurs, d'adopter une posture de citoyen impliqué et responsable. D'un côté le respect des lois et de l'autre la connaissance des droits.

# CHAPITRE 6

## Discussion et suggestions

## 6.1. Partie I : Retour sur l'analyse thématique

---

### 6.1.1. Opportunités et écueils des surélévations dans le contexte genevois

#### *Les opportunités et écueils liés au contexte politique et légal*

**Opportunités :** la loi sur les surélévations d'immeuble de 2008 n'est pas un phénomène nouveau. En effet, cette pratique est ancrée dans l'urbanisme genevois depuis la Réforme. Actuellement, la surélévation peut constituer une solution au sens où elle permet de rationaliser l'utilisation du sol dans un canton exigu tel que Genève, de maîtriser l'étalement urbain et de préserver les zones agricoles. Par conséquent, elle va dans le sens de la direction préconisée par les projets actuels (Plan d'agglomération, projet d'agglomération franco-valdo-genevois et plans directeurs cantonaux 2015 et 2030). La loi sur les surélévations démontre donc une confiance accrue en les projets de verticalisation, elle a permis de généraliser ce type d'opération en offrant plus de possibilités notamment de part l'augmentation des gabarits légaux dans certaines zones. L'objectif principal de cette loi, étant d'amener la surélévation d'immeuble à constituer une réponse à la densification de la ville et de contribuer à atténuer la situation de pénurie de logement.

**Ecueils :** le contexte genevois actuel soulève par ailleurs, un certain nombre de faiblesses dans la généralisation de ce type d'opération. Premièrement, l'absence d'une véritable coordination entre acteurs public (la ville, le canton) et acteurs privé (promoteurs, propriétaires). La temporalité du marché immobilier (le court terme) étant en contradiction avec celle des politiques d'aménagement (long terme). En effet, la recherche d'une rentabilisation sur le court terme et de la réalisation d'un chiffre d'affaire élevé, s'oppose aux directions souhaitées par les autorités dans les plans directeurs et aux objectifs prônés par la qualité urbaine qui ne fait sens qu'à travers une réflexion sur le long terme. Au niveau légal, on constate également de multiples lacunes et problèmes : une complexité législative et technique, une lenteur des procédures, et l'absence d'un contrôle politique de la conformité des travaux, ce contrôle étant délégué à la Commission d'architecture. Finalement, on constate une contradiction juridique entre les deux lois modifiées par l'article fondamental de la loi sur les surélévations : la LCI, qui soumet à autorisation la condition de réalisation de logements supplémentaires dans les nouvelles surfaces issues des surélévations (LCI 1988, nouvelle teneur art.26, al.2), et la LDTR, qui soumet elle aussi à autorisation la condition de réaliser des logements supplémentaires mais laisse la possibilité d'une dérogation dans le cas de circonstances particulières, notamment lorsque le bâtiment est déjà affecté principalement à d'autres activités (LDTR 1996, art.8, al.1). Or, cette lacune juridique accompagnée d'une absence d'un contrôle politique fort et dont les lignes directrices sont clairement identifiables, entraînent des risques et des transgressions inhérents à la pratique de surélévation : des changements d'affectation (des affectations logement à des affectations administratives/commerciales), des dérogations aux gabarits légaux qui tendent à devenir la norme, des risques de répercussions financières sur les loyers des étages inférieurs, et finalement des risques de spéculation immobilière.

Contexte

politique et légal

Opportunités

Écueils

Ancrage de la pratique dans l'urbanisme genevois

Absence d'une coordination forte entre acteurs publics et privés

Confiance accrue en les projets de verticalisation	Temporalité du marché immobilier (CT) en contradiction avec les politiques d'aménagement (LT)
Augmentation des possibilités de surélever	Politique du court terme non compatible avec la qualité urbaine
Moyen de rationaliser l'utilisation du sol (400m2/hab)	Complexité législative, technique, lenteur des procédures
Solution à l'étalement urbain	Absence d'un contrôle politique fort de la conformité des travaux
Evite le gaspillage de la zone agricole	Contradiction / lacune juridique entre la LDTR et la LCI récemment modifiées par la loi sur les surélévations
Va dans le sens des projets actuels (PA, PAFVG, PDC 2015 et 2030)	Menaces : changements d'affectation ; dérogations aux gabarits ; répercussions financières pour les étages inférieurs ; spéculation immobilière

**Tableau 7 : récapitulatif des opportunités et écueils liés au contexte politique et légal (Valance 2014)**

### *Les opportunités et écueils liés à la qualité de l'intégration au contexte*

*Opportunités* : en terme d'intégration au contexte, la surélévation peut participer à l'amélioration de la qualité urbaine et les raisons de cet apport qualitatif sont multiples : au niveau architectural, la surélévation d'immeuble constitue un véritable potentiel de revalorisation des bâtiments dénués d'intérêts, tout en prenant en considération un critère phare : l'unité du cadre bâti. S'agissant des besoins de la population, la surélévation offre une réponse parmi d'autres à la crise du logement, de part la création de nouvelles surfaces habitables. En terme environnemental, la surélévation préserve la ressource sol et limite les impacts environnementaux dus à l'étalement urbain. De plus, pour satisfaire les nouvelles normes énergétiques, le maître d'ouvrage peut profiter du chantier de la surélévation pour rénover le bâtiment existant (isolation, amélioration du système de conduite, d'aération, etc.). Les subventions et bonus octroyés par le canton lors d'une rénovation écologique entraînent aussi une motivation supplémentaire à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment (isolation, installation de panneaux photovoltaïques, réfection du système de chauffage, réfection du système d'électricité, création d'une toiture végétalisée, installation d'un système de récupération des eaux de pluie, etc.). S'agissant des ambiances et des usages, le maître d'ouvrage peut profiter du chantier de la surélévation pour mettre en place des équipements annexes et des micros aménagements au rez-de-chaussée (espace vert, stationnement vélo et/ou poussette, fontaine, bancs, etc.) ou en toiture (végétalisation, espaces de rencontre et de détente).

*Ecueils* : on constate au niveau architectural, l'absence d'une valeur légale des cartes indicatives qui ont été réalisées sans réelle vision d'ensemble. De plus, les gabarits légaux sont déterminés selon des critères anciens et plus d'actualité. Finalement, les entretiens font ressortir le constat d'un manque de compétences dans les milieux d'architectes concernant les projets de surélévations. Au niveau de la qualité fonctionnelle, l'absence d'une démarche proactive d'acquisition foncière par le secteur public ne laisse qu'une faible marge de manœuvre aux autorités afin d'imposer des conditions. De plus, la plupart des surfaces nouvellement créées par la surélévation ne répondent pas aux besoins prépondérants, puisqu'il s'agit la plupart du temps, d'appartements haut standing destinés à la classe supérieure. Les risques de diminution du confort pour les habitants sont également multiples :

les pertes d'ensoleillement et de luminosité pour les immeubles voisins, et les nuisances relatives au chantier (bruit, poussière, dégradation de la vue, relogement). Finalement, l'un des risques sous-jacents à la pratique de la surélévation est celui de la surdensification de certains secteurs (Pâquis, Plainpalais et Jonction notamment) due à une répartition inégale des zones de construction impliquant une dégradation de la qualité de vie. En terme environnemental et technique, deux problèmes primordiaux se posent : premièrement les nuisances dues au chantier que subissent les habitants, ne sont pas automatiquement compensées (compensation financière ou de relogement). Deuxièmement, le contrôle de la qualité des travaux de rénovation n'est pas non plus systématique. Pour conclure, en terme d'ambiance et d'usage, on constate chez les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre, une difficulté de penser le bâtiment en lien avec son contexte immédiat. Ceci abouti à des opérations peu concluantes du point de vue de la qualité de l'habitabilité.

Qualité d'intégration au contexte	Opportunités	Écueils
Qualité formelle	Peut offrir un regain d'intérêt architectural et patrimonial et une valorisation du bâti	Cartes indicatives sans valeur légale  Gabarits légaux déterminés selon des critères anciens et plus actuels  Manque de compétences dans les milieux d'architectes sur la question de la surélévation
Qualité fonctionnelle	Peut constituer une réponse à la crise du logement par la création de nouvelles surfaces habitables	Absence d'une démarche de maîtrise foncière pro active de la part de l'Etat et/ou de la ville  Création d'appartements haut standing ne répondant pas aux besoins de la population  Risque de diminution du confort pour les habitants de l'immeuble ou des immeubles voisins : perte d'ensoleillement et de luminosité  Nuisances relatives au chantier (bruit, poussière, dégradation de la vue, relogement)  Risque de sur densification de part une répartition inégale des zones de construction
Qualité environnementale	Préserve la ressource sol et limite les conséquences négatives dues à l'étalement urbain  Motivation à la rénovation du bâtiment existant : forme d'économie d'échelle  Subventions et bonus octroyés par le canton comme sources de motivation pour des améliorations énergétiques	Absence d'une compensation automatique pour les nuisances subies durant le chantier  Absence d'un contrôle de qualité systématique des travaux de rénovations écologiques
Qualité d'ambiance et d'usage	Création d'équipements annexes ou de micros aménagements visant à modifier l'ambiance et l'usage du bâti	Dans la plupart des cas, absence d'une réflexion à l'échelle du bâtiment dans son contexte environnant

**Tableau 8 : récapitulatif des opportunités et écueils liés à la qualité de l'intégration au contexte (Valance 2014)**

## Les opportunités et écueils liés à la production de la qualité urbaine

**Opportunités** : pour le maître d'ouvrage, l'opportunité principale de la surélévation est qu'elle ne nécessite pas d'achat de foncier. Parallèlement si le maître d'ouvrage est un acteur public (Fidp, CDP, ville, etc.), il vise généralement à une rentabilisation sur le long terme. Cet état de fait est plus propice à répondre aux besoins de la population. Concernant la maîtrise d'œuvre, lors d'une bonne coordination entre acteurs (ingénieur, architecte, géomètre, etc.), on constate qu'il est possible d'améliorer la qualité architecturale, écologique et du cadre de vie en une seule et même opération : la surélévation. Finalement pour la maîtrise d'usage, la tendance accrue à l'urbanisme participatif, et la reconnaissance d'une expertise locale et de terrain, favorise la légitimité d'une participation des habitants lors d'une surélévation. Ceux-ci sont également soutenus par la présence d'associations créant une dynamique incitative à la participation.

**Écueils** : les principaux problèmes découlant des jeux d'acteurs autour de la surélévation sont les suivants : du côté des maîtres d'ouvrage on constate premièrement des rapports ordinairement tendus entre autorités, propriétaires et habitants. Deuxièmement, une transparence limitée en terme d'information sur les projets de surélévations. Finalement, le rapport coût/rendement étant défavorable sur le court terme, ceci implique des abus dans la fixation des loyers, généralement surévalués par rapport à l'investissement. Du côté de la maîtrise d'œuvre, l'ajout d'un ou plusieurs étages peut nécessiter des renforcements de la structure du bâtiment, ceci entraîne des surcoûts qui risquent de décourager les maîtres d'ouvrage ; De plus, il arrive que la portance du terrain invalide une opération de surélévation. Finalement, du côté de la maîtrise d'usage, l'absence fréquente d'une intégration des habitants dans le projet, risque de créer des blocages ou des recours. On constate simultanément un problème récurant, le fait qu'une minorité de personnes utilisent leur droit.

Production de la qualité urbaine	Opportunités	Écueils
Rôle du maître d'ouvrage	<p>Ne nécessite pas d'achat de foncier</p> <p>Acteurs publics (Fidp, CDP, HP, etc.) visent une rentabilisation sur le long terme, plus propice à répondre aux besoins de la population</p>	<p>Constat de rapports tendus entre autorités, propriétaires et habitants</p> <p>Transparence limitée en terme d'information aux habitants</p> <p>Tendance aux abus dans la fixation des loyers</p> <p>Economie volatile du court terme</p>
Rôle du maître d'œuvre	<p>Possibilité d'améliorer la qualité architecturale, écologique et du cadre de vie en une seule et même opération : la surélévation</p>	<p>L'ajout d'un ou plusieurs étages peut nécessiter des renforcements de la structure du bâtiment entraînant des découragements chez les maîtres d'ouvrage</p> <p>La portance du terrain peut invalider une opération de surélévation</p>
Rôle du maître d'usage	<p>Tendance accrue à un urbanisme participatif</p> <p>Légitimité de l'expertise locale</p> <p>Présence d'associations favorisant la participation</p>	<p>Absence d'une intégration aux projets entraîne des blocages et recours</p> <p>Une minorité de personnes utilisent leurs droits</p>

**Tableau 9 : récapitulatif des opportunités et écueils liés à la production de la qualité urbaine (Valance 2014)**

## 6.1.2. Préconisations et suggestions d'amélioration

La première mesure proposée vise à répondre en partie aux problèmes soulevés par le contexte politique et légal. Il s'agirait de créer une Commission spécialisée visant à systématiser les possibilités de surélévations et les normes à respecter. Ceci simplifierait les démarches tant du point de vue des autorités que des promoteurs et diminuerait les risques définis précédemment.

Deuxièmement, les mesures pouvant être mises en place afin d'améliorer la qualité d'intégration de ce type d'opération à son environnement, sont multiples : le renouvellement des cartes indicatives par les autorités politiques dans l'objectif de les rendre opérationnelles ; le redimensionnement des gabarits légaux afin de correspondre aux bâtiments plus récents ; une spécialisation dans la formation des architectes et des ingénieurs au sein de la Commission d'architecture afin qu'ils soient plus à même de juger de la qualité des surélévations ; un repositionnement du secteur public sur le marché immobilier par une démarche d'acquisition foncière active et ce, afin d'imposer des conditions et de rééquilibrer les zones de construction ; une systématisation des compensations destinées aux habitants suite aux nuisances subies durant les travaux ; le passage à un système de subventionnement (bonus à l'énergie) après réalisation des travaux et non en amont du projet, afin de s'assurer de la qualité de l'opération.

Troisièmement, plusieurs mesures sont susceptibles d'améliorer les rapports entre les acteurs de la production urbaine : la mise en place d'un contrôle systématique de la qualité de l'information offerte aux habitants, la maîtrise des abus dans la fixation des loyers en imposant des plafonds, et la responsabilisation des habitants afin qu'ils connaissent et fassent valoir leurs droits.

### Suggestion de mesures

Contexte politique et légal	Créer une Commission spécialisée Systématiser les contrôles politiques en amont, pendant et après les projets
Qualité formelle	Renouveler et opérationnaliser les cartes indicatives Revoir le dimensionnement des gabarits légaux Revoir la formation des architectes et ingénieurs au sein de la Commission d'architecture
Qualité fonctionnelle	Le secteur public doit devenir acteur sur le marché immobilier par une démarche d'acquisition foncière (acquisition encouragée par la LGL) Viser une meilleure répartition des zones de construction
Qualité environnementale	Systématiser les compensations pour les nuisances subies Passer à un système de subventionnement après réalisation des travaux et non en amont du projet, afin de s'assurer de la qualité de l'opération
Qualité d'ambiance et d'usage	Systématiser la création d'aménagements annexes à la surélévation
Rôle du maître d'ouvrage	Mettre en place un contrôle systématique sur la qualité de l'information offerte aux habitants Maîtriser les abus dans la fixation des loyers en imposant des plafonds



Rôle du maître d'œuvre	-
Rôle du maître d'usage	Responsabiliser les habitants par le biais d'associations (connaissance des lois et de leurs droits)

Tableau 10 : suggestions d'amélioration  
(Valance 2014)

## 6.2. Partie II : Retour sur les études de cas

### 6.2.1. Apports et limites des études de cas en terme de qualité urbaine

L'évaluation des quatre cas d'étude s'est faite sur la base de l'analyse des sept critères à remplir pour assurer une surélévation de qualité. Le constat général est le suivant : si certains cas cumulent de nombreux aspects positifs, aucuns d'entre eux ne répond intégralement au sept critères.

Premièrement, concernant la *qualité formelle*, soit les aspects liés au patrimoine et à l'architecture. L'objectif étant de préserver les qualités physiques et patrimoniales du lieu, tout en maintenant la diversité des typologies architecturales et une lisibilité du bâti. Dans le cas des bâtiments de la rue des Délices et de la rue des Deux-Ponts, les réflexions architecturales autour des surélévations ont été menées de manière approfondie, par une prise en considération des bâtiments d'origine. Tous deux constituaient des objets de grandes valeurs historiques et patrimoniales puisque le premier a été construit par le bureau Brillard et le deuxième ayant une géométrie typique de l'époque industrielle. Les maîtres d'ouvrage et d'œuvre ont réussi dans la réalisation de leur ouvrage, à renforcer la lecture des deux bâtiments en amenant des éléments nouveaux afin de marquer la contemporanéité de l'intervention. Pour la surélévation des bâtiments de la route de Chêne, le respect de la qualité formelle est plus ambigu. En effet, si les maîtres d'ouvrage et d'œuvre ont opté pour une architecture du contraste, ce choix ne fut pas entièrement volontaire, mais contraints par les matériaux de construction. Parallèlement, le fait que le bâtiment d'origine n'ait subi aucune transformation souligne d'autant plus la rupture entre l'existant et la partie nouvelle et donne l'impression d'un bâtiment composé de deux blocs distincts. Si à l'échelle du bâtiment la qualité formelle n'est pas respectée, elle l'est à l'échelle de la rue. En effet, une réelle réflexion d'intégration au contexte immédiat a été menée, l'alignement des gabarits aux immeubles voisins en témoigne. Finalement, la surélévation de la rue de Lyon est l'exemple à ne pas faire en terme de qualité formelle. En effet, toute la réflexion a été menée sur la base d'un détachement des plus total entre les deux ensembles. L'architecture du bâtiment d'origine n'est ni prise en considération, ni valorisée par la nouvelle construction. De plus, à l'échelle de la rue, cette surélévation compromet l'harmonie urbanistique, elle marque une coupure nette par son gabarit, sa forme et sa couleur.

Deuxièmement, la *qualité fonctionnelle*, soit les aspects relatifs aux besoins sociétaux. La surélévation doit être attentive aux besoins prépondérants, elle doit préserver une qualité de l'habitabilité et éviter la sur densification. L'analyse a mis en évidence la fait qu'aucun des cas

d'étude ne répond très objectivement aux besoins actuels de la population, à savoir, l'ajout de nouvelles surfaces locatives accessibles à la classe moyenne. Toutefois, l'on constate pour deux surélévations, une réponse indirecte aux besoins de la population par la création d'une dynamique rotative. C'est le cas des surélévations de la rue des Délices et de la rue des Deux-Ponts. S'agissant tout d'abord de la rue des Délices, le maître d'ouvrage (la CAP) suit depuis toujours, une politique de rentabilisation des opérations de construction sur le long terme. Par conséquent, les loyers des nouvelles surfaces issues de la surélévation, bien que relativement élevés, sont accessibles à la classe moyenne supérieure. La surélévation a entraîné des mouvements de rotation d'habitants au sein de l'immeuble. Certaines personnes ont déménagé dans les appartements nouveaux, laissant ainsi la place à des familles plus modestes dans les appartements de la partie pré existante. Concernant la qualité de l'habitabilité, son maintien est ambigu. Si elle a pu être améliorée pour les habitants des étages inférieurs de par la réfection des cages d'ascenseur, elle a été diminuée par la suppression des greniers sans compensation. Deuxièmement, la surélévation/transformation de l'immeuble de la rue des Deux-Ponts, a permis de rassembler 120 étudiants de l'Université Webster qui louaient auparavant 80 studios en ville. Bien que cette surélévation soit d'affectation commerciale et destinée à des étudiants aisés, deux critères qui ne répondent pas réellement aux besoins actuels, elle a malgré tout permis de libérer des logements en ville pour des étudiants plus modestes. Il est important de noter également que cette surélévation s'insère dans l'un des quartiers les plus denses de Suisse : la Jonction. Il est donc essentiel de se pencher sur la problématique de la sur densification amenée par cette construction nouvelle, problématique que le maître d'ouvrage a su anticiper. En effet, la création de deux équipements annexes à cette surélévation (lavoir et café-restaurant) est la preuve qu'une surélévation peut être envisagée à l'échelle d'un quartier par la prise en considération de l'augmentation des habitants et par conséquent, des besoins au sein d'un secteur. Pour conclure, les études de cas de la Route de Chêne et de la rue de Lyon n'ont quant à elles, pas réussi à répondre aux besoins actuels de la population. Les loyers des appartements surélevés sont particulièrement chers et inaccessibles pour la classe moyenne (des loyers vacillants entre 2'500 et 3'800 francs par mois). Ces appartements logent donc soit des fonctionnaires internationaux, soit des personnes de la classe supérieure qui n'ont généralement pas de difficulté à trouver des logements à Genève. Parallèlement, si les habitants de la route de Chêne ont vu leur qualité de l'habitabilité relativement maintenue (compensation automatique, réfection d'un ascenseur mais suppression d'un espace de jeu et de rencontre), ceux de la rue de Lyon ont vu leur situation se dégrader (compensation non automatique, suppression des greniers, absence de travaux de rénovation et d'entretien). Finalement, la densification des quartiers dans lesquels ces deux surélévations s'insèrent n'est pas problématique à la route de Chêne, puisque la densification constitue l'un des objectifs du plan localisé de quartier actuel. Par ailleurs, concernant la surélévation de la rue de Lyon, elle s'insère dans un quartier déjà relativement dense : la Servette. Or, la combinaison d'une absence de réflexion globale autour de cette nouvelle construction et du départ d'un commerçant au bas de l'immeuble suite aux nuisances des travaux traduit une contradiction totale avec la notion de densification de qualité.

Troisièmement, la *qualité environnementale* soit les aspects écologiques et techniques. L'objectif est la mise en place d'améliorations énergétiques, du confort, de l'accessibilité et de la sécurité. La seule surélévation ayant entièrement rénové la partie existante est celle de la rue des Deux-Ponts. Cette transformation/surélévation d'immeuble répond parfaitement aux exigences de haute qualité environnementale et aux normes SIA. Le maître d'ouvrage aurait

pu obtenir le label Minergie, bien qu'il ne l'ait pas souhaité. La vétusté du bâtiment d'origine a également poussé le maître d'œuvre à transformer intégralement le bâtiment afin qu'il corresponde aux normes techniques (accessibilité, incendie, sécurité). Ce cas d'étude répond donc, de part sa vision d'ensemble, à la qualité environnementale. Les cas d'études de la Route de Chêne et de la rue des Délices répondent également aux exigences de haute qualité environnementale mais uniquement dans la partie surélevée. En effet, aucun de ces deux maîtres d'ouvrage n'a souhaité profiter de l'opération pour rénover en terme énergétique, la partie existante. Par ailleurs, en terme techniques, plusieurs améliorations sont à souligner : un renforcement de la structure pour la mise aux normes sismiques du bâtiment de la rue des Délices ainsi que la réfection des ascenseurs et des travaux d'entretiens légers dans les deux cas. Finalement, si la surélévation de la rue de Lyon répond aux exigences environnementales et techniques actuelles, celles-ci ne concernent que la partie surélevée. Aucune modification n'a été réalisée sur la partie inférieure, à l'exception de la cage d'ascenseur. Ces trois surélévations ne répondent donc qu'à moitié à la qualité environnementale car elles n'intègrent que partiellement le bâtiment dans son ensemble.

Quatrièmement, la *qualité des ambiances et usages* soit des éléments liés à la perception des passants/habitants. Le but étant la mise en place de mesures visant à une multiplicité d'usages et d'ambiances et la garantie d'une interaction sociale. Si l'on peut évoquer une surélévation comme étant réussie en terme de création d'ambiances et d'usages nouveaux, c'est celle de la rue des Deux-Ponts. C'est de part, la mise en place d'aménagements annexes au bâtiment que cette opération constitue un excellent exemple. En effet, la création d'une terrasse au rez-de-chaussée permet d'animer ce lieu et de valoriser les berges du Rhône. Une multiplicité d'ambiances et d'usage se créent et se déploient : espace de rencontre, de fête, de détente, de baignade, de balade et même de pêche. Cette intervention a participé à la diversification d'un lieu où générations, classes sociales et nationalités s'entremêlent et rythment l'entrée de la pointe de la Jonction. Les trois autres cas d'études n'ont pas mis en place d'aménagements annexes. Toutefois, à la rue des Délices le rez-de-chaussée aménagé antérieurement à la surélévation favorise une diversité d'usages et d'ambiances. Sa forme en demi lune et l'aménagement d'une petite place verte permet l'animation du lieu, plus propice cette fois à la rencontre et la détente. A la route de Chêne, des équipements étaient également déjà mis en place antérieurement à la surélévation : bancs, stationnement vélo, moto, voiture, et grand espace vert à l'arrière. La fréquentation automobile de cette rue ainsi que sa situation en relative périphérie au centre engendrent des avis particulièrement négatifs sur les ambiances et les usages du lieu, pourtant à fort potentiel. Finalement, concernant le bâtiment de la rue de Lyon, son rez-de-chaussée emprunt d'un sentiment d'abandon dégage une ambiance presque chaotique. Néanmoins, l'absence d'une volonté de la part du maître d'ouvrage d'entretenir ou de modifier ce lieu est compensée par la dimension profondément vivante du quartier. Pour ces trois cas d'études, la surélévation n'a pas amené de nouveaux usages. Les ambiances qui s'en dégagent, relèvent essentiellement de la création d'un nouveau point de repère sur une rue. Malgré tout, ce sont principalement des éléments antérieurs qui fondent la perception positive ou négative des passants/habitants.

Cinquièmement, le *rôle du maître d'ouvrage* est avant tout lié à l'information, soit la garantie d'une transparence dans l'explication du projet mais il doit également viser à une limitation des conséquences négatives pour les habitants, garantir le respect des lois et adapter le projet selon le contexte. Le rôle du maître d'ouvrage de la surélévation de la route de Chêne est parfaitement respecté, et peut même servir d'exemple pour de futurs projets. Toutes les

mesures nécessaires ont été prises afin d'informer et de satisfaire au mieux les habitants (réunion d'information, planning mis à jour régulièrement, disponibilité de la régie, etc.). De plus, les compensations ont été proposées à tous les habitants de l'immeuble sans exception, en amont des travaux. A cela s'ajoute, la réactivité du maître d'ouvrage quant aux désagréments imprévus durant le chantier, qui a été exemplaire (remplacement des chauffages, personne mise à disposition durant les travaux de l'ascenseur, relogement rapide d'une habitante). Finalement, cette surélévation est la conséquence d'un plan localisé de quartier, la demande d'autorisation s'est donc déroulée sans heurt puisque le secteur tend à être densifié. Le cas de la rue des Délices s'est également très bien déroulé en terme d'information systématique aux habitants (réunion d'information, brochure explicative) qui ont eux aussi été compensés de manière automatique. Cette surélévation a impliqué des réticences de la part de la Commission d'architecture et de la ville, néanmoins le maître d'ouvrage a malgré tout obtenu l'autorisation en jouant sur la temporalité des lois et sur sa nature publique. Le seul élément négatif est la suppression des greniers sans compensation, bien que demandée par les habitants. Aussi, cette surélévation ne respecte qu'à moitié la limitation des conséquences négatives pour les habitants. La surélévation de la rue de Lyon n'a impliqué aucune dérogation, bien que l'architecture du projet ne tienne pas compte de l'harmonie urbanistique de la rue. Concernant l'information, cette opération s'est déroulée dans une grande transparence vis à vis des autorités et des habitants. Cependant, la recherche d'une limitation des conséquences négatives pour les habitants est absente. Ces derniers ont vu leur situation se dégrader suite à la surélévation (suppression des greniers, problèmes de raccordement des canalisations, compensation non automatique). Finalement, la surélévation de la rue des Deux-Ponts est particulière car elle concerne un immeuble antérieurement vide. Aussi, il n'est pas pertinent d'évaluer l'information auprès des habitants. Cependant, ce cas d'étude met en lumière la nature profondément conflictuelle entre le promoteur et la ville d'une part et la ville et l'Etat d'autre part. Bien que l'information vis à vis des autorités se soit déroulée de manière transparente, la ville s'est malgré tout opposée au projet, lui reprochant le maintien d'une affectation commerciale, ne faisant pas sens dans une situation de crise du logement. Aussi, cette opération, bien que transparente, ne tient pas compte du contexte dans lequel elle s'insère.

Sixièmement, le *rôle du maître d'œuvre* est essentiellement lié à l'adaptation écologique, technique et architecturale entre la commande d'origine et la réalisation concrète du projet. Trois surélévations constituent de bons exemples d'adaptation de la maîtrise d'œuvre. Tout d'abord, les cas d'études de la rue des Délices et de la rue des Deux-Ponts démontrent une excellente coordination entre la commande d'origine et la réalisation du maître d'œuvre. Ceci est lié à la mise en place d'une commande architecturale très précise en amont du projet, un concours a même été lancé par la CAP pour la surélévation des Délices. Dans ce cas, le maître d'ouvrage est allé plus loin en proposant un redimensionnement du gabarit, proposition très bien reçue à la CAP. Les deux surélévations ont impliqué de lourds travaux d'adaptation. Dans le cas des Délices, un renforcement du bâtiment d'origine et dans le cas des Deux-Ponts, une transformation/rénovation intégrale du bâtiment. Les contraintes sismiques ont entraîné les deux maîtres d'œuvre à choisir des matériaux légers tout en maintenant la qualité architecturale du projet d'origine. Ensuite, l'exemple de la rue de Chêne en terme d'adaptation est également à féliciter. La commande initiale a été respectée et c'est lors du chantier que la maîtrise d'œuvre a fait preuve d'une grande originalité. La mise en place d'une toiture provisoire afin d'optimiser la durée des travaux et de limiter les conséquences négatives pour les habitants de l'immeuble démontre une grande capacité d'adaptation au

contexte. Par ailleurs, la surélévation de la rue de Lyon n'a pas su adapter la commande au terrain. De nombreuses modifications dues à la réalité du terrain ont complètement modifié la commande d'origine. Si il n'est pas pertinent de se prononcer sur l'esthétisme du projet, la maîtrise d'œuvre aurait du tenir compte d'une part de l'intégration urbanistique de cette nouvelle construction au contexte environnant. D'autre part de l'intégration technique de la partie haute à la partie basse. Deux éléments qui semblent avoir été oubliés durant la réalisation. Bien que l'architecte ait su faire preuve d'originalité en terme architectural, son choix de couleur et de forme n'a pas convaincu le maître d'ouvrage. Ceci laisse à penser qu'une coordination entre les deux acteurs n'a pas véritablement eu lieu.

Septièmement, le *rôle du maître d'usage* fondé principalement sur sa capacité de participation. La garantie d'une expertise citoyenne et d'un aménagement participatif, négocié et concerté en sont les points phares. Deux surélévations ont réussi à faire valoir une expertise citoyenne. Premièrement, à la route de Chêne, si la maîtrise d'ouvrage a opté pour une posture ouverte et transparente lors de l'information, les maîtres d'usage ont parfaitement su faire valoir leurs droits. Par conséquent, les rapports entre les deux sphères n'ont pu être que positifs. L'intérêt porté par les habitants à leur immeuble en phase de changement démontre une volonté d'implication à leur lieu de vie. Cette attitude est à souligner et peut être citée comme exemple d'une participation réussie à la production de la qualité urbaine. Deuxièmement, à la rue des Deux-ponts, l'évaluation de la participation des habitants n'est dans ce cas pas pertinente, puisque l'immeuble était vide lors de la surélévation. Cependant, un élément mène à croire que le maître d'ouvrage aurait entrepris une démarche de valorisation de l'expertise citoyenne si le bâtiment avait été habité. En effet, la réalisation d'un sondage sur les préférences des futurs étudiants, alors que rien ne l'y obligeait, en témoigne. L'exemple de la rue des Délices est plus ambigu en terme de participation. En effet, du point de vue de l'information, la transparence est maximale, néanmoins elle n'implique pas automatiquement la possibilité d'une participation de la part des habitants. Dans ce cas les habitants ont effectivement eu de la peine à faire entendre leurs requêtes. Le débat concernant une éventuelle compensation pour la suppression des greniers s'est rapidement éteint, les habitants se retrouvant devant le fait accompli de cette décision unilatérale. Finalement, on peut considérer l'exemple de la rue de Lyon comme étant raté du point de vue de la participation. Ce cas d'étude se situe à l'extrême opposé de l'exemple de la route de Chêne. En effet, si les habitants déplorent la non compensation automatique suite aux travaux, aucun d'entre eux n'a manifesté ses doléances. L'absence d'une posture d'habitant impliqué dans la modification de son lieu de vie traduit l'existence d'un fossé entre les deux sphères. Par conséquent, ce type de rapport rend impossible la production d'une véritable qualité urbaine.

### 6.2.2. Récapitulatif des apports et limites des études de cas

On constate qu'aucune de ces surélévations ne répond intégralement aux critères définis dans le cadre théorique. Cependant, il est intéressant de noter que c'est la surélévation de la rue des Deux-Ponts suivie par celle de la rue des Délices qui additionnent le plus d'éléments positifs constitutifs de la qualité urbaine. A l'inverse, la surélévation de la rue de Lyon cumule le plus d'éléments négatifs. La surélévation de la route de Chêne, quant à elle, ne respecte, pas l'intégration au contexte, mais représente le cas d'étude le plus intéressant du point de vue de la dynamique de production de la qualité urbaine.

Critères de la qualité urbaine	Rue des Délices 4	Rue des Deux-Ponts 2	Route de Chêne 38-42	Rue de Lyon 67
Qualité formelle	✓	✓	✓ X	X
Qualité fonctionnelle	✓ X	✓ X	X	X
Qualité environnementale	✓ X	✓	✓ X	✓ X
Qualité d'ambiance et d'usage	✓ X	✓	✓ X	✓ X
Rôle du maître d'ouvrage	✓ X	✓ X	✓	✓ X
Rôle du maître d'œuvre	✓	✓	✓	X
Rôle du maître d'usage	✓ X	✓	✓	X

Tableau 11 : récapitulatif des apports et limites des études de cas (Valance 2014)

# CHAPITRE 7

## Conclusion

## 7.1. Retour sur la méthodologie et difficultés rencontrées

---

Ce travail s'inscrit dans une démarche visant à mieux appréhender le phénomène des surélévations à Genève. La démarche méthodologique choisie, soit une triangulation de méthodes qualitatives, a permis de faire ressortir les principaux enjeux et opportunités de ce type d'opération dans le contexte genevois.

Premièrement, la recherche thématique antérieure à l'analyse des études de cas a permis de dresser un bilan très précis sur le contexte genevois des surélévations rythmé par l'analyse des différents aspects constituant la qualité urbaine. Ceci a facilité l'élaboration des entretiens de deuxième phase qui n'auraient pu être réalisés en l'absence d'une connaissance approfondie de ce sujet complexe tant du point de vue légal que politique. Cette recherche préalable a également rendu plus fluide l'interaction durant les entretiens, de part la maîtrise des références légales et des termes techniques autour de cette opération.

Deuxièmement, la méthode de l'entretien semi directif m'a semblé être la plus pertinente en terme d'enrichissement du contenu. Les entretiens se sont déroulés en deux temps, dans une première phase avec des acteurs institutionnels et spécialisés puis dans une deuxième phase avec la trilogie d'acteurs composant la qualité urbaine et concernée directement par les études de cas. Cette démarche visait non seulement à dresser un panel d'opinions autour de la question, et de comprendre les motivations et les choix de chacun des acteurs. L'idée étant également et de manière générale, de faire ressortir les critiques et tensions qui gravitent autour de la question des surélévations dans une logique visant à « lire entre les lignes ». Cette démarche a permis de mettre en lumière la nature conflictuelle entre la sphère politique et institutionnelle, la sphère publique et associative et la sphère privée. Élément sur lequel je reviendrai au terme de la conclusion.

Finalement, afin de compléter la deuxième partie de l'étude, les micros trottoirs associés à l'analyse de la qualité des ambiances et des usages, ont offert une dimension subjective à ce travail. La perception des usagers d'une ville revêt une importance capitale dans la production d'une qualité urbaine et dans la recherche d'un urbanisme participatif, négocié et concerté. Par conséquent, la prise en considération de leurs ressentis et impressions m'a semblé être un élément indispensable dans la réalisation de mon Mémoire.

Au niveau méthodologique, deux difficultés principales ont été rencontrées et un éventuel biais d'analyse est à souligner.

La première difficulté a engendré une redéfinition des études de cas. En effet, l'obstacle principal rencontré dans la phase de terrain a été la prise de contact avec les maîtres d'ouvrage. La sélection des cas d'études s'était tout d'abord portée sur d'autres surélévations : celle de la rue Bovy-Lysberg 2, de la rue Abraham Gevray 1-3 et celle de la rue de Zurich 5-7. Ces études de cas n'ont pu être traitées en raison soit de l'anonymat du maître d'ouvrage (absence d'information à son sujet), soit de son indisponibilité et/ou refus à se soumettre à l'entretien. Aussi, la sélection s'est portée en deuxième temps sur des surélévations moins controversées et médiatisées. L'unique cas d'étude ayant été maintenu est celui de la rue des Délices dont le maître d'ouvrage est public et s'est montré très ouvert à répondre aux questions.



La deuxième difficulté rencontrée tout au long de cette étude a résidé dans la recherche des cas de surélévations. Effectivement, l'absence d'un répertoire systématique de ce type d'opération à Genève a rendu laborieux la mesure de l'ampleur du phénomène. La recherche d'exemples de surélévations (fig. 17 et Annexe I) et des informations les concernant a fait l'objet d'une « pioche d'information » dont les sources furent particulièrement diversifiées : repérage urbain, bouche à oreille, recherche sur divers sites d'associations de quartier, etc. Cette absence de répertoire systématique regroupant toutes les surélévations réalisées et en projets, ne garantit pas une exhaustivité méthodologique à ce travail.

Finalement, concernant l'éventuel biais d'analyse, il réside dans la sélection aléatoire du maître d'usage dans le cadre des entretiens. Ce biais a d'ailleurs été très justement souligné par le maître d'usage de la route de Chêne, à savoir que l'opinion d'un habitant de l'immeuble n'équivaut pas à l'opinion de son voisin. Les entretiens des maîtres d'usage ayant été réalisés au porte à porte sont effectivement difficilement généralisables à l'échelle de l'immeuble. Afin d'éviter ce biais, une alternative aurait été envisageable : convier tous les habitants à une table ronde afin de réaliser un focus groupe. Suite à de longues hésitations, la décision de maintenir l'entretien avec un habitant choisi aléatoirement m'a semblé être plus cohérente afin de garantir une égalité de traitement entre les trois types d'acteurs. J'ai donc opté pour une logique justifiée par l'équation « un entretien = un acteur ».

## 7.2. De la théorie...

---

Reprenons maintenant la question de départ : Comment la surélévation d'immeuble comme mesure de densification, peut-elle produire de la qualité urbaine ?

L'analyse thématique et les études de cas ont démontré qu'il existe bel et bien des conditions nécessaires à mettre en place dans le cadre d'un projet de surélévation d'immeuble qui permettent d'améliorer la qualité urbaine. Celles-ci sont basées sur les sept critères constitutifs de la qualité urbaine, adaptés à l'échelle du bâtiment et scindés en deux groupes : les critères garantissant une qualité d'intégration au contexte et ceux visant à la production de la qualité urbaine. Les études de cas n'ont pas révélé de surélévations exemplaires puisqu'aucune d'elle ne répond intégralement à tous ces critères. Cependant, si l'on se focalise sur l'intégration de la surélévation dans son contexte environnant, la surélévation de la rue des Deux-Ponts a bel et bien réussi à améliorer la qualité urbaine. De part une réflexion simultanée à l'échelle du bâtiment dans son ensemble et à celle du quartier, cette opération a apporté une plus value architecturale au bâtiment et a mis en place des équipements annexes désormais utilisés par les habitants du quartier. Par conséquent, les qualités d'ambiances et d'usages s'en voient radicalement améliorées. Parallèlement, la transformation de l'intégralité du bâtiment a permis une rénovation énergétique et technique de grande qualité qui n'aurait pas eu lieu en l'absence de cette vision d'ensemble. Si l'on se focalise maintenant sur la dynamique de production de ce type d'opération, l'exemple de la Route de Chêne a réussi à garantir une grande qualité dans la coordination des jeux d'acteurs et dans les rapports existant entre ces derniers. La transparence du maître d'ouvrage, la capacité d'adaptation du maître d'œuvre ainsi que la volonté de participation du maître d'usage ont réuni les trois conditions nécessaires au bon déroulement d'un projet de qualité. Celui-ci a donc été réalisé par paliers itératifs et adaptations progressives selon les demandes et le terrain.

C'est au travers de ces deux exemples réunis que l'on peut répondre à la question de départ : une surélévation d'immeuble comme mesure de densification peut produire de la qualité urbaine à la condition qu'elle respecte ces sept critères :

Mener une réflexion approfondie en amont, intégrant la valeur patrimoniale du bâti, l'architecture existante, et visant à apporter une plus value esthétique et symbolique au bâtiment.

Intégrer l'échelle du quartier par une prise en considération des besoins de la population pour y amener une réponse directe ou indirecte : création de nouveaux logements à loyers abordables, mise en place d'aménagements annexes accessibles à tous, amélioration de la qualité de l'habitabilité pour tous les habitants de l'immeuble concerné.

Intégrer la totalité du bâtiment et non pas uniquement la partie surélevée pour répondre aux normes écologiques et techniques. La qualité de l'accessibilité, du confort et de la sécurité doit être garantie pour les habitants de l'immeuble dans son ensemble.

Créer de nouvelles ambiances et de nouveaux usages par la mise en place d'un jeu sur les formes, sur les couleurs, par le traitement des façades, de la toiture et du rez-de-chaussée, par la mise en place de micros aménagements.

En tant que maître d'ouvrage : informer systématiquement les habitants de l'immeuble concerné et adopter une attitude d'ouverture face aux demandes et aux revendications de chacun.

En tant que maître d'œuvre : adapter continuellement la commande d'origine au terrain en y apportant des éléments nouveaux permettant notamment de limiter au maximum les contraintes du chantier et nuisances subies par les habitants.

En tant que maître d'usage : participer à la réalisation du projet en faisant valoir une légitimité à l'expertise citoyenne et développer une bonne connaissance des droits et outils à disposition.

A Genève, il est entendu que la surélévation d'immeuble ne réglera pas à elle seule cette situation de crise du logement. Cependant, en théorie, elle constitue une alternative vers une densification urbaine qui, si elle répond aux sept critères de la qualité urbaine, peut constituer une solution à l'étalement en apportant une amélioration du cadre de vie, une diminution de l'utilisation du sol, de l'utilisation des transports individuels motorisés, et des nuisances environnementales.

### 7.3. ... au terrain

---

Ce présent travail s'inscrit dans une démarche académique visant à questionner une problématique et à y répondre selon les concepts définis dans le cadre théorique et au fil de l'analyse. Si la réponse à la question de départ est positive en théorie et dépend de la mise en place d'un certain nombre de conditions, elle demeure plus complexe et ambiguë dans sa confrontation avec le terrain. En effet, au delà de ce que je ne m'imaginai, les « coulisses » de la surélévation, dévoilées par les entretiens, ont mis en lumière des luttes politiques, d'intérêts et de pouvoir très marquées à Genève. Celles-ci se traduisent à tous les niveaux : entre propriétaires et habitants/associations, entre propriétaires et ville et entre ville et canton. L'explication de ces luttes semble se situer au delà d'un simple conflit gauche/droite qui oppose actuellement la ville et le canton. On constate effectivement l'existence de deux sphères bien distinctes opposant d'un côté les propriétaires et l'Etat et de l'autre, la ville et les habitants/associations. Cette opposition s'illustre bien dans le cas d'étude de la rue des Deux-Ponts faisant ressortir une tension latente entre propriétaire et Etat d'un côté et la ville de l'autre qui n'a qu'un pouvoir consultatif pour les autorisations de surélever. Ces rapports systématiquement tendus entre les acteurs représentant des sphères politiques, idéologiques, d'intérêts et de pouvoir fondamentalement différentes, rendent difficile la généralisation de ce type d'opération.

Dans ce contexte de crise profonde du logement et de précarité croissante de la classe moyenne qui ne trouve plus de logement à loyer abordable, la question de l'habitat sur les toits ne règle actuellement pas cette situation critique. Les logiques sous-jacentes qui motivent les propriétaires à se lancer dans une opération de surélévation ne sont pas compatibles avec le contexte actuel d'une part, et d'autre part avec les objectifs prônés par la qualité urbaine et les plans directeurs cantonaux aux horizons 2015 et 2030. Ce contexte genevois fait actuellement face à des divergences d'intérêts entre propriétaires, habitants et collectivités publiques, qui se traduisent par des blocages politiques (ville) et citoyens (associations). Bien que le canton de Genève constate l'intérêt majeur qu'il aurait à acquérir des propriétés afin de devenir acteur sur le parc immobilier pour pouvoir influencer les développements souhaités, il supprime parallèlement la production de logement HLM à l'horizon 2027 et diminue la proportion de LUP à 30% pour les nouvelles réalisations. De leur côté, la plupart des acteurs privés désireux de se lancer dans une opération de surélévation, maintiennent une réflexion unidimensionnelle : la rentabilisation financière de l'opération sur le court terme. De fait, ils critiquent systématiquement la LDTR jugée comme non adaptée au contexte actuel. Finalement, du côté des habitants, bien que l'on connaisse une démocratie directe dans laquelle les outils d'oppositions sont multiples, la dialectique entre le propriétaire comme expert de l'immobilier et de la construction et l'habitant en tant qu'expert du terrain, semble rarement possible. Cette situation s'explique par une représentation très fermée, voire « cliché » que chacun des acteurs se fait des autres : les maîtres d'ouvrage et d'œuvre considérant la plupart du temps que les requêtes des habitants sont souvent axées sur leurs besoins individuels. Inversement les maîtres d'usage voient très souvent en le propriétaire, la figure du requin prêt à tout pour défendre ses intérêts financiers. Les conditions de la démocratie participative, à savoir la recherche d'un urbanisme négocié et concerté, sont donc rarement réunies pour faire de la surélévation une solution durable et de qualité.

## 7.4. Ouverture du débat et recherche ultérieure

---

La réflexion sur la qualité urbaine intègre trois types d'acteurs : le maître d'usage, le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage. Ce dernier est représenté généralement par la commune, la ville ou le canton, soit l'autorité compétente. Toutefois, si l'on considère une autre échelle : celle du bâtiment, la nature du maître d'ouvrage change. Il devient un privé, représenté par un promoteur immobilier, un propriétaire ou une régie. Aussi, lorsque l'on adapte la théorie de la qualité urbaine à l'échelle du bâtiment, l'acteur institutionnel, public et politique disparaît. Il en résulte une lacune dans l'analyse du rôle que doivent jouer les autorités compétentes en matière de surélévation. Lors d'une étude ultérieure, il serait judicieux cette fois-ci, d'élargir la trilogie d'acteurs pour en intégrer un nouveau : le décideur politique. Dans le cas des surélévations à Genève, cet approfondissement serait d'autant plus pertinent de part les luttes de pouvoir expliquées dans le paragraphe précédent. Aussi, des entretiens avec le Département des constructions et technologies de l'information (DCTI), avec la Commission d'architecture, avec celle des monuments et des sites et avec la ville permettraient de mieux saisir d'une part les critères d'évaluation de ce type d'opération. D'autre part, ils permettraient d'interroger les raisons de la conflictualité latente entre ville, canton et acteurs privés.

Parallèlement et dans une perspective similaire, l'intégration des associations de quartier et d'habitants dans une recherche ultérieure permettrait de faire ressortir des éléments nouveaux. Ces associations dont les luttes sont particulièrement véhémentes à Genève représentent les intérêts des locataires/habitants et ont développé des compétences spécifiques. La prise en considération de l'expertise de ces associations, dans le cadre d'entretiens, permettrait de mieux comprendre l'origine des conflits et d'analyser les jeux de pouvoir entre les différents acteurs. En effet, de part leur présence et leur réactivité dans le jeu foncier et immobilier, les exemples d'associations les plus actives telles que l'ASLOCA, SURVAP et l'association des habitants de la Jonction, démontrent un intérêt primordial à intégrer cette diversité d'acteurs dans les projets de surélévations. Les blocages sociaux vis-à-vis de ce type d'opération étant représentatifs d'une revendication citoyenne légitime : le droit à la participation.

Pour conclure, ce travail s'est penché sur une approche qualitative d'appréciation du phénomène des surélévations à Genève. Il serait dès lors judicieux, d'apporter une dimension quantitative à ce travail en menant une répertorisation systématique des cas de surélévations à Genève. Une telle approche permettrait de déterminer très précisément l'apport des surélévations en terme de surface de logement et de surface commerciale et administrative. Elle permettrait également de réaliser un inventaire des acteurs à l'origine de ce type d'opération et de comparer leur poids respectifs sur le parc immobilier à Genève.

Ces trois pistes de réflexions futures auraient ainsi pour vocation de compléter ce présent travail. Elles apporteraient une réflexion à une échelle plus large, prenant en considération l'intégralité des jeux d'acteurs afin de compléter l'évaluation de ce phénomène conflictuel et complexe qu'est la surélévation d'immeuble à Genève.

# CHAPITRE 8

## Bibliographie

## Ouvrages et revues

---

- (Aubert 1981) AUBERT G., "Création et protection des ensembles architecturaux en droit genevois: Carouge et les quartiers du XIXe siècle." *Revue de droit administratif et de droit fiscal*. Vol.37, n°1, 1981, 1-23.
- (Avenir Suisse 2008) AUMENIER C, BONNET P, COMTESSE X, HUGUENIN M, KRASNA B, KUONEN F, MAGNAGO LAMPUGNANI V, MARCHAND B, MULLER M, VEYA P & WIDMER A., "Elever la ville : Contribution et débats sur la densification urbaine en Suisse romande". *Avenir Suisse*, 2008, 1-31.
- (Beaud 1996) BEAUD S., « L'usage de l'entretien en sciences sociales. Plaidoyer pour l'«entretien ethnographique» ». *Politix*. Vol. 9, n°35, 1996, 226-257.
- (Blondiaux 2008) BLONDIAUX L., (2008). *Le nouvel esprit de la démocratie. Actualité de la démocratie participative*. Paris : Seuil.
- (Bogadi 2009) BOGADI F., "Genève s'apprête à prendre de la hauteur". *Le Temps*, 8 avril 2009.
- (Brun & Leveillé 2003) BRUN P & LEVEILLÉ A., (2003). *1896-2001. Projets d'urbanisme pour Genève*. Centre de recherche sur la rénovation urbaine. Institut d'architecture de l'université de Genève, Genève : Georg.
- (CF 2002) CONSEIL FEDERAL., (2002). *Stratégie 2002 pour le développement durable*. Berne, Rapport mars 2002.
- (Charollais, Lamunière & Nemeč 1999) CHAROLLAIS I, LAMUNIERE JM & NEMEČ M., (1999). *L'architecture à Genève 1919-1975*. Lausanne : Payot.
- (CMNS 2010) Commission des monuments, de la nature et des sites., (2010). *Rapport de législature Genève 2006-2010*. Genève
- (Copans 2008) COPANS J. (2008) *L'enquête ethnologique de terrain*. Armand Colin.
- (Da Cunha & Guinand 2014) DA CUNHA A & GUINAND S., « Qualité urbaine, durabilité et action collective : éléments de réflexion ». *Qualité urbaine, justice spatiale et projet*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes, 2014, 35-65.

- (Da Cunha, Knoepfel, Leresche & Narath 2005) DA CUNHA A, KNOEPFEL P, LERESCHE JP & NARATH S., (2005). *Enjeux du développement urbain durable: Transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance*. Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.
- (Narath, Ruegg, Zuppinger, Prélaz-Droux, Renard & Fauconnet-Falotti 2008) NARATH S, RUEGG J, ZUPPINGER U, PRELAZ-DROUX R, RENARD V & FAUCONNET-FALOTTI M., "Urbanisme durable et enjeux fonciers". *Urbia*. N° 6, 2008, 1-129.
- (Da Cunha & Kaiser 2009) DA CUNHA A & KAISER C., « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? ». *Urbia*. N°9, 2009, 13-56.
- (Da Cunha 2011) DA CUNHA A., *Développement urbain durable*. [Cours et photocopié]. Université, Faculté des Géosciences et de l'Environnement, Lausanne, 2011.
- (Da Cunha 2013a) DA CUNHA A., *Régénération urbaine, patrimonialisation et tourisme* [Cours et photocopié]. Université, Faculté des Géosciences et de l'Environnement, Lausanne, 2013.
- (Da Cunha 2013b) DA CUNHA A., *Théories urbaines et métropolisation*. [Cours et photocopié]. Université, Faculté des Géosciences et de l'Environnement, Lausanne, 2013.
- (Da Cunha 2013c) DA CUNHA A., *Eco quartier et urbanisme durable*. [Cours et photocopié]. Université, Faculté des Géosciences et de l'Environnement, Lausanne, 2013.
- (Da Cunha 2013d) Da CUNHA A., *Morphogénèse urbaine et acteurs de la production de l'environnement construit*. [Cours et photocopié]. Université, Faculté des Géosciences et de l'Environnement, Lausanne, 2013.
- (Dind 2009) Dind, J-P., *La qualité urbaine : quelle grille de lecture? Quels principes de conception ?* 2009. Disponible à l'url : <http://urbanites.rts.ch/laboratoire-du-droit-a-la-ville/la-qualite-urbaine-quelle-grille-de-lecture-quels-principes-de-conception/>
- (EPFL lapa 2009) EPFL., (2009). *Genève Leçons. Enseignement et recherche en architecture*. Lausanne: Laboratoire de la production d'architecture (lapa).

- (Etat de Genève 2013) ETAT DE GENEVE., (2013). *Plan directeur cantonal 2030. Envie d'air, d'espace, de liberté, de ville, de créer, de lien, d'habiter*. Genève.
- (FAI 2006) FAI (Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève)., "Une utilisation mesurée du sol". *Interface*. N°3, 2006.
- (FAI 2013) FAI (Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève)., "Surélévations : une loi qui fonctionne ?" *Interface*. N°17, 2013.
- (Gehl 1979) GEHL J., (1979). *Rapport entre la qualité d'une ville et les activités dans la ville*, disponible à [www.international.icomos.org/monumentum/vol18-19/](http://www.international.icomos.org/monumentum/vol18-19/)
- (Gentile 1997) GENTILE P., "Intégration des acteurs non-étatiques dans les politiques sociales: quel jeu, quelles limites pour les villes suisses." *Swiss Political Science Review*. N° 3, 1997, 1-31.
- (Goldschmid 2009) GOLDSCHMID M., *Densifier Genève face au patrimoine moderne* (maitrise universitaire). Ecole polytechnique fédérale, Laboratoire d'architecture et de mobilité urbaine, Lausanne, 2009.  
Disponible à URL :  
[http://archivesma.epfl.ch/2009/037/goldschmid\\_enonce/enonce%20theorique.pdf](http://archivesma.epfl.ch/2009/037/goldschmid_enonce/enonce%20theorique.pdf)
- (Guenin & Lacroix 2004) GUENIN O & LACROIX H., "GVA-Quelle urbanité pour demain ?" *Tracés*. N°14, 2004, 11-14.
- (Gwiazdzinski 2012) GWIAZDZINSKI L., (2012, décembre). *Chronotopies. Des temps de la ville à un urbanisme des temps* Contribution présentée dans le cadre du cours « Formes et structures de la ville contemporaine », Université de Lausanne, Faculté des géosciences, Suisse.
- (Harri 2013) HARRI S., *Genève : Le développement du rez-de-chaussée au travers des différents tissus urbains* (maitrise universitaire). Ecole polytechnique fédérale, Faculté de l'environnement naturel, architectural et construit, Lausanne, 2013.  
Disponible à l'URL :  
[http://archivesma.epfl.ch/2013/038/harri\\_enonce/ENONCE%20THEORIQUE%20HARRI%20SABRINA.pdf](http://archivesma.epfl.ch/2013/038/harri_enonce/ENONCE%20THEORIQUE%20HARRI%20SABRINA.pdf)
- (Kriesi 1988) KRIESI H., (1998). *Le système politique Suisse*. Paris : Economica.
- (Lamraoui &



- Boussoualim 2012) LAMRAOUI S & BOUSSOUALIM A., « Les ambiances vécues dans les espaces publics de Fernand Pouillon : une référence ambiante ». Dans *Ambiances in action / Ambiances en acte(s) - International Congress on Ambiances, Montreal 2012*. Montreal, 2012. Disponible à l'URL : [http://halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/74/50/24/PDF/ambiances2012\\_lamraoui\\_boussoualim.pdf](http://halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/74/50/24/PDF/ambiances2012_lamraoui_boussoualim.pdf)
- (Mooser, Forestier & Pittet-Baschung 2011) MOOSER M, FORESTIER M & PITTET-BASCHUNG M., (2011). *Surélévations en bois : Densifier, assainir, isoler*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- (Morel 2011) MOREL R., "Perturbations croissantes entre locataires et milieux immobiliers." *Le Temps*, 17 novembre 2011, 1-22.
- (OCSTAT 2013) OCSTAT., *Construction et logement (Domaine 9)*. Genève, 2013.
- (OFEG 2005) OFEG., *Vérification de la sécurité parasismique des bâtiments existants. Concept et directives pour l'étape 1* (Deuxième édition). Berne, 2005.
- (OFS 2012a) OFS., *Statistique de la Suisse. Construction et logement 2011 (Domaine 09)*. Neuchâtel, 2012.
- (OFS 2012b) OFS., *Statistique de la Suisse. Mobilité et transports 2012 (Domaine 11)*. Neuchâtel, 2012.
- (Paillé & Mucchielli 2012) PAILLE P & MUCCHIELLI A., (2012). *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*. Armand Colin (3<sup>e</sup> édition).
- (Promotoit 2012) ASSOCIATION PROMOTOIT., (2012). *Le Toit. Solutions pour libérer la production de logements. Densification et humanisation des villes*. Paris.
- (Rey 2011) REY E., "(Re) construire la ville autrement." *Tracés*, N°17, 2011, 7- 10.
- (Roulet 2013) ROULET Y., "Logement : l'énorme potentiel des grandes villes suisses." *Le Temps*, 18 janvier 2013.
- (Rouquet & Suquet 2010) ROUQUET A & SUQUET J-B., (2010). *L'immersion des chercheurs dans les organisations : propositions d'un outil d'anticipation et de pilotage de leurs trajectoires*. In AIMS, XIX<sup>e</sup> Conférence Internationale de Management stratégique, Luxembourg.

- (Sachs 1996) SACHS I., (1996). *Quelles villes pour quel développement ?* Paris : Presses universitaires de France.
- (Sintomer 2008) SINTOMER Y., "Du savoir d'usage au métier de citoyen." *Raisons politiques*. Vol. 03, n°31, 2008, 115-133.
- (Ung 2010) UNG R., *La surélévation des immeubles à Genève* (baccalauréat universitaire). Université, Faculté des sciences économiques et sociales, Genève, 2010.
- (Vanier 2012) VANIER M., (2012, novembre). *La périurbanisation comme projet*. Contribution présentée dans le cadre du cours « Formes et structures de la ville contemporaine », Université de Lausanne, Faculté des géosciences, Suisse.
- (Wenk 2007) WENK T., (2007). *Assainissement parasismique d'ouvrages : stratégie et recueil d'exemples en Suisse, Connaissance de l'environnement*. Berne : OFEV.
- (Zarca 1987) ZARCA B., (1987). *Les artisans. Gens de métier, gens de parole*, Paris : L'Harmattan.
- (Zuppinger 2012) ZUPPINGER U., "Suisse: crise du logement. Neuf revendications clés pour le développement de logements d'utilité publique." *A l'encontre*, 2012.  
Disponible à l'URL : <http://alencontre.org/suisse/suisse-crise-du-logement-neuf-revendications-cles-pour-le-developpement-de-logements-dutilite-publique.html#more-11142>

## Lois et règlements

---

- (CO 1912) 220, *Code des obligations* (CO), 1<sup>er</sup> mars 1912.
- (Cst 1999) 101, *Constitution fédérale de la Confédération suisse* (Cst), 18 avril 1999.
- (LAT 1979) 700, *Loi fédérale sur l'aménagement du territoire* (LAT), 22 juin 1979.
- (LCI 1988) L 5 05, *Loi sur les constructions et les installations diverses* (LCI), 11 juin 1988.
- (LDTR 1996) L5 20, *Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi)* (LDTR), 25 janvier 1996.

(LGL 1977)	I 4 05, <i>Loi générale sur le logement et la protection des locataires</i> (LGL), 4 décembre 1977.
(LGZD 1957)	L 1 35, <i>Loi générale sur les zones de développement</i> (LGZD), 9 août 1957.
(Loi sur les surélévations 2006)	10088, <i>Loi sur les surélévations modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses</i> , 17 février 2006.
(LaLPE 1997)	K 1 70, <i>Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement</i> (LaLPE), 2 octobre 1997.
(LC21316 2011)	LC21316, <i>Règlement relatif à l'émolument administratif dû pour une permission d'usage accru du domaine public municipal ou l'autorisation d'un procédé de réclame</i> , 21 décembre 2011.
(LC21531 2009)	LC21531, <i>Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève</i> , 8 avril 2009.
(LEn 1986)	L 2 30, <i>Loi sur l'énergie</i> (LEn), 18 septembre 1986.
(LEne 1998)	730.0, <i>Loi fédérale sur l'énergie</i> (LEne), 26 juin 1998.
(LPE 1983)	814.01, <i>Loi fédérale sur la protection de l'environnement</i> (LPE), 7 octobre 1983.
(LPP 1982)	831.40, <i>Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle, vieillesse, survivants et invalidité</i> (LPP), 25 juin 1982.
(RUDP 1988)	L 1 10.12, <i>Règlement concernant l'utilisation du domaine public</i> (RUDP), 21 décembre 1988.
(RTEDP 1988)	L 1 10.15, <i>Règlement fixant le tarif des empiétements sur ou sous le domaine public</i> (RTEDP), 21 décembre 1988.

## Entretiens

---

(Entretien architecte anonyme 2012)	Entretien., Genève, 04.12.2012.
(Entretien Bezos 2014)	BEZOS, B., Entretien. Genève, 15.07.2014.
(Entretien Brunoni & Mestre 2014)	BRUNONI U & MESTRE O., Entretien. Genève, 06.05.2014.

- (Entretien Chiaramonte 2014) CHIARAMONTE M., Entretien. Genève, 21.07.2014.
- (Entretien Colabello 2014) COLABELLO A., Entretien. Genève, 21.07.2014.
- (Entretien institution cantonale 2013) Représentant d'une institution cantonale (GE), Entretien. Genève, 07.08.2013.
- (Entretien El Alej 2014) EL ALEJ A., Entretien. Genève, 15.07.2014.
- (Entretien Empeyta 2014) EMPEYTA C., Entretien. Genève, 22.07.2014.
- (Entretien Flückiger 2013) FLUCKIGER E., Entretien. Genève, 27.08.2013.
- (Entretien Laporte 2014) LAPORTE A., Entretien. Genève, 24.07.2014.
- (Entretien CA 2013) Représentant de la Commission d'architecture (GE), Entretien. Genève, 04.09.2013.
- (Entretien Mieville 2014) MIEVILLE M., Entretien. Genève, 24.07.2014.
- (Entretien Pallardo & Droz 2014) PALLARDO M-J & DROZ M., Entretien, Genève, 06.05.2014.
- (Entretien Prod'hom 2014) PROD'HOM D., Entretien. Genève, 30.04.2014.

## Sites internet

---

<http://villedurable.org/criteres-de-durabilite>

[www.etat.geneve.ch](http://www.etat.geneve.ch)

<http://etat.geneve.ch/dt/energie/contexte-872-4951-12121.html>

[http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/02/03/blank/key/siedlungsflaeche\\_pro\\_einwohner.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/02/03/blank/key/siedlungsflaeche_pro_einwohner.html)

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/news/publikationen.html?publicationID=5042>

[www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

<http://archives.tdg.ch/actu/divers/surelevation-immeubles-genevesolution-illusion-2011-09-20>

[http://www.minergie.ch/tl\\_files/download\\_fr/Faltblatt\\_Modernisieren\\_mit\\_Weitblick\\_fr.pdf](http://www.minergie.ch/tl_files/download_fr/Faltblatt_Modernisieren_mit_Weitblick_fr.pdf)

<http://www.bfe.admin.ch/energie/00580/00582/index.html?lang=fr>

[www.praever.ch](http://www.praever.ch)

<http://www.surelevation.info/technique/>

<http://www.bebende.ch/download/phpoO35uh.pdf>

<http://www.asloca.ch/taxonomy/term/14?q=node/209>

[http://www.induni.ch/sites/induni.ch/files/file\\_to\\_download/les\\_berges\\_du\\_rhone.pdf](http://www.induni.ch/sites/induni.ch/files/file_to_download/les_berges_du_rhone.pdf)

<http://www.privatconcept.ch/berges-du-rhone.php>

<http://www.lexension.com/index.php?page=theme&idActu=14943&theme=Immobilier>

[http://www.architectes.ch/files/file\\_id=13291](http://www.architectes.ch/files/file_id=13291)

<http://www.spg.ch/fr/wp-content/uploads/2013/10/Route-de-CHêne.pdf>

[http://www.toutimmo.ch/media/transfer/doc/article\\_1574\\_i\\_2011\\_06\\_13\\_591\\_a.pdf](http://www.toutimmo.ch/media/transfer/doc/article_1574_i_2011_06_13_591_a.pdf)

<http://pdccarouge.blog.tdg.ch/media/01/02/1411539015.JPG>

# CHAPITRE

## Annexes

## Annexe I : Fiche des surélévations répertoriées

---

Avenue d'Aïre 44a,b,c  
Avenue d'Aïre 54  
Avenue Calas 18-20  
Avenue du Devin du village 8-10  
Avenue Krieg 7  
Avenue de Luserna 38  
Avenue Wendt 4-14  
Boulevard Carl-Vogt 16  
Boulevard James Fazy 33  
Boulevard des Philosophes 19  
Chemin de la Craz 7  
Chemin Surinam 4  
Place des Philosophes 12-16  
Quai Charles Page 47-51  
Quai Gustave Ador 42  
Route de Chêne 38-42  
Route de Saint-Julien 12  
Rue de l'Ancien-Port 6  
Rue Argand 2  
Rue J-F Bartholoni 4-6  
Rue Butini 3  
Rue Bovy-Lysberg 2  
Rue Caroline 49-51  
Rue de la Coulouvrenière 25  
Rue Daubin 25, 27, 29  
Rue Daubin 33  
Rue des Délices 4  
Rue des Deux-Ponts 2  
Rue de la Dôle 10  
Rue de la Dôle 12  
Rue de la Dôle 14  
Rue Gevray 3  
Rue de la Golette 2  
Rue Guye 1-7  
Rue Henri Veyrassat 12  
Rue Lamartine 22  
Rue Lamartine 24  
Rue de Lausanne 40  
Rue de Lausanne 78  
Rue Liotard 65  
Rue Liotard 65  
Rue de Lyon 8-10  
Rue de Lyon 67  
Rue de Lyon 74  
Rue Michel-Chauvet 4  
Rue du Rhône 29

Rue de Saint-Jean 40  
Rue de Saint-Jean 67  
Rue de Saint-Jean 98  
Rue Saint-Léger 3  
Rue Saint-Victor 4  
Rue de la Servette 19  
Rue de la Servette 43-49  
Rue de la Scie 5-7  
Rue de Zurich 5



## Annexe II : Cadre légal détaillé

---

La nouvelle Constitution genevoise du 14 octobre 2012, définit la politique d'aménagement comme « *agglomération compacte, multipolaire et verte* » (Etat de Genève 2013 :14). Elle vise, la création de nouvelles centralités (grâce au CEVA notamment) et des objectifs d'occupation équitable du territoire. Il s'agit de planifier une ville des courtes distances, et une réduction de la dette énergétique. Le secteur de la construction acquiert donc une grande importance dans ces projets.

### Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

La LAT préconise entre autre une utilisation mesurée du sol sur l'ensemble du territoire suisse. Chaque canton doit élaborer son plan directeur. Ainsi, en 1987, Genève adopte la « Loi d'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire » (LaLAT) et met en place des plans localisés de quartier qui orientent l'urbanisation selon les besoins.

### Plans directeurs cantonaux

Genève a un rôle précurseur en matière d'aménagement du territoire. En effet, en 1965 et en 1973 la Commission d'urbanisme avait déjà mis en place des principes d'aménagement. Contrairement aux plans directeurs précédents, celui de 1989 adapte le développement économique à la capacité d'accueil de la ville et du territoire cantonal et non l'inverse. Il intègre donc l'idée que le problème du logement ne dépend plus uniquement de l'augmentation de la population mais de nouveaux comportements sociaux (diminution de la taille des ménages, ménages monoparentaux, etc.). Ainsi, il réalise des prévisions concernant l'augmentation de la population et du nombre d'emploi futur. Le choix des quartiers à urbaniser se fait sur un développement du centre en priorité. En effet, il s'agit de zones de constructions déjà équipées, ce qui réduit les dépenses et investissements. Il préconise une protection de la zone agricole et un type d'habitat à forte densité à l'hectare (dans les zones 1, 2, 3, 4A), avec un mixité fonctionnelle (activités, équipements socio-culturels et logements). L'exiguïté du territoire genevois, implique une nouvelle conception de la zone villa, considérée désormais comme un gaspillage de terrain. « *La crise structurelle de l'économie et l'importance croissante des préoccupations liées aux dégradations subies par l'environnement influencent les options de ce plan directeur : encourager l'utilisation maximale de l'existant* » (Brun & Leveillé 2003 : 150). Le plan directeur recherche également un urbanisme plus durable autour des notions de développement durable en intégrant le développement conjoint de l'économie, de l'environnement et du social. De fait, il vise une utilisation optimale des zones à bâtir, comprenant les zones villas. Le plan établit ainsi, trois principes : le premier principe primordial est un développement du canton axé sur des aspects qualitatifs et non quantitatifs. Ceci implique une maîtrise du développement économique et de la politique d'aménagement. Le deuxième principe est celui du maintien d'une diversité d'activités économiques dans les trois secteurs : primaire, secondaire et tertiaire. Finalement, le troisième principe vise au maintien des travailleurs dans le canton à travers la construction de logements sociaux et collectifs (Brun & Leveillé 2003 : 156).

*Horizon 2015*

Le Plan directeur cantonal de 2001, appelé également « Genève 2015 », se base sur le plan directeur cantonal de 1989, le réexamine et l'adapte au nouveau contexte socio économique. Il détermine six axes majeurs d'interventions : le premier axe s'inscrit dans la conception d'une urbanisation différenciée. A savoir, une modération de la croissance des quartiers anciens, et une densification concentrée dans les trois couronnes urbaines. Certains périmètres sont à restructurer au centre ville, et l'urbanisation doit être différenciée dans la couronne suburbaine, soit la troisième zone. Finalement, la zone villa, soit la cinquième zone, doit être densifiée. Cette intervention nécessite le déclassement de douze sites (Brun & Leveillé 2003). Le deuxième axe vise un développement des transports publics comme alternative aux transports individuels motorisés. Il s'agit de redonner de l'importance aux réseaux de transports collectifs en visant un report modal relatif. Le troisième axe consiste en un déploiement du réseau de tram autour d'une réflexion sur une desserte optimale. Le quatrième axe travaille sur tout un réseau d'espace vert afin de garantir une qualité de vie, dans une ville qui se densifie. Il s'agit ici, de redéfinir une trame verte dans l'espace urbain, d'oxygéner la ville et d'offrir au habitants, des espaces de loisirs et de rencontre. Le cinquième axe consiste à intervenir de différentes manières sur l'espace péri urbain et rural. S'amorce alors une réflexion autour de la qualité de vie, de la qualité de desserte et des équipements à mettre en place pour les habitants en périphérie de la ville. Mais aussi, une réflexion autour des questions de préservation de l'espace rural, de protection des activités agricoles et des espaces naturels. Finalement, le sixième axe, consiste à mettre l'accent sur un nouvel instrument de planification : le périmètre d'aménagement coordonné (PAC) basé sur une démarche participative pluridisciplinaire, et formé de groupes de concertation. Les thématiques abordées sont principalement le développement durable, l'éco-mobilité, les matériaux et énergies renouvelables, l'utilisation mesurée du sol, la qualité paysagère des lieux (Brun & Leveillé 2003 : 172).

### *Horizon 2030*

Le plan directeur cantonal à l'horizon 2030 met en avant la nécessité d'une ville compacte, dense construite en parallèle à un objectif en terme de mobilité et d'équipement. L'idée principale étant d'éviter le mitage du territoire et le gaspillage de terrain. Surtout, ce plan directeur intègre une notion fondamentale : l'importance de l'héritage. Il s'agit à Genève, de préserver l'essentiel en prenant en considération le passé urbanistique et architectural de la ville. Au niveau historique, Genève s'est développée le long des axes de communication ce qui a permis de préserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis (modèle de l'étoile). L'objectif actuel étant de renforcer l'équilibre existant entre les deux rives. Le plan directeur propose une politique économe de la gestion du territoire, avec une attention particulière aux pénétrantes vertes qui devront totaliser 12% du territoire. La couronne verte de Genève est particulièrement riche, et participe à la qualité de vie des habitants. Il vise aussi à un épanouissement individuel et social, et une accessibilité aux zones de respiration. Finalement, le plan intègre une volonté de renouveler certains périmètres urbains à fortes densité (comme la zone Praille-Acacias-Vernet, la Jonction, la gare des Eaux-Vives, Châtelaine, etc.), à travers la création d'espaces verts, de places publiques, d'espaces de rencontre, d'équipements, etc. (Etat de Genève 2013).

### *Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI - L 5 05)*

#### *Histoire*

En 1919, la création du Bureau du plan d'extension marque une volonté d'élaborer un plan de zone afin de mieux organiser la ville. Ce bureau est rattaché au Département des travaux publics. A la même époque, en 1917, Camille Martin fonde un groupe « Pour le développement rationnel et harmonieux de Genève ». Le 19 juin 1920, le Grand Conseil adopte la « Loi pour la conservation des monuments et la protections des sites » ancêtre de la « Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS – L 4 05) ». On se rend rapidement compte de la nécessité d'une réflexion autour des espaces destinés à la construction et des espaces qui devront rester libres. C'est ainsi qu'en 1929, le Grand Conseil adopte simultanément deux lois : la « Loi sur l'extension des voies de communications et l'aménagement des quartiers ou localités » et la « Loi sur les constructions et installations diverses ». Cette dernière divise le canton en cinq zones avec des réglementations différenciées selon la distance au centre ville. L'objectif à l'époque étant un assainissement sur les plans architecturaux et sociaux (Brun & Leveillé 2003 : 32).

La LCI est ensuite modifiée en 1940 afin de l'harmoniser avec les conceptions actuelles de l'urbanisme moderne et les nécessités de construction. Aussi, les zones de construction ainsi que les conditions au sein de chaque zone sont changées. L'objectif étant de resserrer la croissance urbaine, parallèlement à une diminution des densités dans les zones de construction (réduction de gabarit et augmentation de l'espace entre les bâtiments). En 1961, la LCI intègre un contenu nouveau : la réglementation des « zones spéciales » (appelées aujourd'hui « zones protégées »), telles que la vieille ville et le vieux Carouge. En 1973, la loi étend l'appellation « zone spéciale » à d'autres quartiers, comme le secteur sud des anciennes fortifications. Parallèlement, le Conseil d'Etat édicte en 1978, un plan de site de la rade, visant à protéger le caractère architectural de l'ensemble que composent les bâtiments situés à front de quai de la rade. Il établit un périmètre comprenant dix secteurs qui seraient susceptibles de faire l'objet de dispositions spéciales, avec une vingtaine de bâtiments qui méritent une attention particulière, quant à leur architecture, leur histoire, leur appartenance. Ce plan de site acquiert une importance majeure s'agissant de la préservation de deux ensembles significatifs du XIXe siècle : le quai des Bergues et la rangée du Métropole. L'objectif général étant de préserver et de protéger les grands ensembles architecturaux et les quartiers du XIXe siècle soumis aux multiples démolitions, altérations des années soixante et septante. Ainsi, les nouvelles constructions doivent respecter l'architecture existante, à savoir : le volume, les couleurs, les matériaux et l'échelle (Brun & Leveillé 2003 : 80).

Depuis, le Conseil d'Etat est habilité dans le cadre de la LCI, à édicter des règlements concernant les dimensions, le caractère architectural des constructions, afin d'assurer une harmonie paysagère et urbanistique dans les différents quartiers.

### *Champ d'application*

*Gabarits des constructions* : au sens de l'article 11 de la LCI, le Département peut autoriser, après consultation de la Commission d'architecture, un dépassement du gabarit prévu par la loi si le supplément de hauteur est édifié sur un terrain dont la surface libre est suffisante afin de ne pas engendrer des inconvénients (perte de luminosité) pour les voisins ; si la surélévation respecte l'indice d'utilisation du sol ; si elle ne nuit pas à l'harmonie de l'agglomération ni à la perception de sa topographie et finalement si elle respecte l'esthétisme, le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier (LCI 1988, art.11, al.4).

*Les zones de constructions :*

Zone 1 :

- Dimension du gabarit (LCI 1988, art.19). La hauteur du gabarit (hauteur de la ligne verticale à partir du niveau moyen du sol adjacent) se calcule selon deux situations différentes :

- o A front ou en retrait des voies publiques ou privées (LCI 1988, art.19, al.1) :

$$(H \leq \frac{5}{4} D + 3).$$

- o En bordure des voies publiques et privées la distance entre alignements est inférieure à 12 mètres (LCI 1988, art.19, al.4) :

$$(H \leq \frac{5}{3} D + 3 \leq 18).$$

- Distances aux limites de propriété (LCI 1988, art.21) :

$$(D \geq \frac{H - 3}{5}).$$

Zone 2 : Le gabarit maximal est fixé à 30 mètres. « Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit au moins être égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 6 mètres » (LCI 1988, art.25, al.2), soit :

$$(D \geq \frac{H - 6}{2}).$$

Zone 3 : Le gabarit maximal est fixé à 27 mètres. « Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit au moins être égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 6 mètres » (LCI 1988, art.29, al.2), soit :

$$(D \geq \frac{3}{5} [H - 6]).$$

*La protection du patrimoine :* le Département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit « à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue ; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins » (LCI 1988, art.23, al.3). Certaines zones sont protégées, ainsi il est obligatoire de respecter l'harmonie urbanistique et le caractère architectural de ces quartiers : la vieille ville et le secteur sud des anciennes fortifications (LCI 1988, art.83 à 88) ; les ensembles du XIXe siècle et du début du XXe siècle

(LCI 1988, art.89 à 93); le secteur Rôtisserie-Pâtisserie (LCI 1988, art.93 a et b); le vieux Carouge (LCI 1988, art.94 à 104); les villages protégés (LCI 1988, art.105 à 107).

## Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR – L 5 20)

### *Histoire*

En 1962, le Grand Conseil adopte la « loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logement », il s'agit alors de l'ancêtre de la LDTR. En 1977, une initiative populaire « Pour la protection de l'habitat et contre les démolitions abusives », est déposée par le parti socialiste. Parallèlement, deux députés de droite (Christian Grobet et Bernard Ziegler) proposent un projet de loi concurrent visant à modérer la « loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logement ». Ces deux projets créent de longs débats sur la question. Finalement, l'initiative du parti socialiste est acceptée à 65,7%, et le projet de loi Grobet-Ziegler est refusé. La LDTR est née. En 1985, le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) lance une initiative « Pour protéger les locataires contre les congés-ventes » en réaction à cette pratique émergente à Genève qui consiste à contraindre un locataire d'acheter son appartement ou de partir. L'initiative est acceptée le 10 mars 1985 avec 69,7% des voix. Ainsi, la LDTR est modifiée, on y ajoute une série de dispositions soumettant la vente d'appartements loués à autorisation. En 1987, le RPSL lance une nouvelle initiative populaire « Pour la sauvegarde des logements à loyers abordables » qui fut retirée et remplacée par un renforcement de la LDTR (en vigueur le 22 juin 1989). En parallèle, la Chambre genevoise immobilière (CGI) dépose un recours qui aboutit partiellement : désormais, les travaux d'entretien courants ne peuvent plus être soumis à la loi.

Les phénomènes de spéculation immobilière et de crise du logement prennent de l'ampleur, ainsi en 1992, le peuple accepte à 51,3%, l'initiative populaire « Contre les logements vides et la spéculation ». La LTRD est à nouveau modifiée et contient un volet sur « l'expropriation de l'usage de logements laissés abusivement vides ». La même année, des représentants de partis de droite au Conseil d'Etat mettent en avant la difficulté à laquelle la LDTR confronte les propriétaires désireux de rénover un immeuble. Se forme alors, un groupe de travail constitué des collaborateurs des deux conseillers d'Etat, et de représentants des locataires, des propriétaires et de la Fédération du métier du bâtiment (FMB). Ensemble, ils élaborent un document de synthèse, résultat d'un long processus de concertation. Ce travail sert de base à l'élaboration de la nouvelle LDTR déposée par le Grand Conseil en août 1995 avec une idée principale : favoriser la relance de l'économie en encourageant les travaux de rénovation. En décembre 1995, le Conseil d'Etat présente le projet à la Commission du logement qui l'accepte à la déception des commissionnaires de gauche. Les deux grandes modifications étant les suivantes : la levée de l'interdiction de rénovation sous réserve du respect de certaines conditions et l'ajout d'un « bonus conjoncturel à la rénovation », qui anticipait le risque d'augmentation forte de loyer en offrant une enveloppe annuelle de 10 millions destinée à abaisser les coûts de rénovation.

Le 25 mars 1999, un projet d'un renforcement de la LDTR est traité par le Parlement genevois, accepté de justesse. En réaction, la CGI crée un comité référendaire révélant son inquiétude face à l'interventionnisme de l'Etat dans le secteur économique et immobilier. Le

comité propose alors des modifications de la LDTR, et le 26 septembre 1999 les modifications sont acceptées. Le 4 novembre 1999, la CGI dépose au Tribunal Fédéral, un droit de recours portant sur plusieurs dispositions de la LDTR. Le Tribunal Fédéral invalide partiellement la loi et délivre des directives interprétatives, il rappelle « *que pareille disposition est admissible sous forme de droit public cantonal visant un intérêt public prépondérant à développer une politique sociale visant à maintenir des loyers à bon marché sur le territoire cantonal* »<sup>31</sup>.

### *Champ d'application*

« *Est soumis à la LDTR tout bâtiments sis dans les quatre premières zones de constructions (y compris la zone de développement) comportant des locaux affectés à l'habitation (...) Ne sont assujettis les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement ainsi que les villas en 5<sup>ème</sup> zone comportant un ou plusieurs logements*<sup>32</sup> »

En ce qui concerne les démolitions, elles sont interdites au sens de l'article 5 de la LDTR. Cependant, elles peuvent faire l'objet de dérogation pour des raisons de : *sécurité, salubrité* (LDTR 1996, art.6, al.1) soit lorsque le bâtiment comporte un danger pour la sécurité ou la santé, La nouvelle surface de plancher de logement doit être équivalente ; *d'intérêt public* (LDTR 1996, art.6, al.2) soit lorsque la démolition permet la réalisation d'opérations d'aménagements ou d'édifices publics ; *d'intérêt général* (LDTR 1996, art.6, al.3) soit lorsque la démolition permet une augmentation de la surface de plancher destinée au logement en tenant compte du commerce et de l'artisanat compatibles avec les conditions de vie du quartier. Les logements reconstruits répondent quant à leur genre et leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population. Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population ne dépassent pas 3'405.- / pièce / an. Exceptionnellement, ils peuvent être dépassés si des circonstances particulières le justifient :

- La surface des pièces est importante ;
- La protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires ;
- Des mesures destinées à réduire les pertes énergétiques sur l'enveloppe sont prises ;
- Une utilisation rationnelle de l'énergie ;
- Une réduction des émissions des installations techniques ;
- L'utilisation d'énergies renouvelables ;
- L'installation d'appareils à faible consommation d'énergie.

Cependant, la hausse du loyer fixé après travaux (LDTR 1996, art.10) devra tenir compte de la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire et de la contribution énergétique du locataire (10.- / pièce / mois). La durée de contrôle est établie de 5 à 10 ans.

En ce qui concerne les transformations (LDTR 1996, art.9), elles entendent tous les travaux qui ont pour objet : de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination, la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation ; la création de nouveaux logements, notamment dans les combles ; la création d'installations nouvelles d'une certaine importance, tel que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salle de bains et cuisine ; la rénovation c'est-à-dire la remise en état même partielle de tout ou une partie d'une maison

---

<sup>31</sup> [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

<sup>32</sup> [www.cgiconseils.ch](http://www.cgiconseils.ch)

d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements sous réserve de l'alinéa 2 ci-dessus (LDTR 1996, art.3, al.1).

Le Département fixe alors, le montant maximum des loyers des logements après travaux (LDTR 1996, art.10). Le mode de calcul des loyers (défini à l'article 11) prend en considération l'ensemble des travaux effectués sous déduction des subventions éventuellement octroyées en tenant compte : du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, de l'amortissement, des frais d'entretien, des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération (LDTR 1996, art.11, al.1). Lorsque les logements répondent aux besoins prépondérants de la population, le loyer après transformation doit répondre aux besoins prépondérants de la population (LDTR 1996, art.11, al.2). Si le loyer avant transformation/rénovation dépasse le niveau des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, il est maintenu par le Département au même niveau lorsqu'il apparaît qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer (LDTR 1996, art.11, al.3). Le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeuble ne peut pas être répercuté sur les montants des loyers des logements existants (LDTR 1996, art.11, al.4). En effet, « *toute forme de surélévation est considérée comme une transformation d'immeuble au sens de la LDTR, car elle implique des travaux sur les toitures, les sous-sols, l'ascenseur, les canalisations, etc.* » (FAI 2013 :11).

La fourchette des loyers peut être exceptionnellement dépassée si, la surface brute locative des pièces est importante (LDTR 1996, art.9, al.4); si les circonstances particulières le justifient, comme la protection du patrimoine qui peut générer des coûts supplémentaires (LDTR 1996, art.9, al.5); si la transformation entraîne des améliorations énergétiques (LDTR 1996, art.9, al.6).

S'agissant des rénovations, elles sont encouragées au sens de l'article 15 de la LDTR, par des mesures telles que : des conseils et des renseignements, des subventions, des bonus à la rénovation (LDTR 1996, art.15, al.1). Ainsi, lors de rénovations, le propriétaire a le droit de demander de bénéficier des subventions prévues pour les immeubles des catégories 1 à 4, soit les HBM, HLM, HCM (cette catégorie n'existe plus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011), et les HM, si les loyers après travaux correspondent aux besoins prépondérants de la population (LDTR 1996, art.15, al.2).

En ce qui concerne les changements d'affectations, ils sont interdits par la LDTR au sens de l'article 7. Cependant une dérogation peut être accordée si le changement d'affectation est conforme avec les conditions de vie du quartier et si certaines circonstances le justifie : notamment si l'objectif est le développement des activités et que les conditions de logement sont précaires ou que le bâtiment est déjà principalement affecté à d'autres activités que le logement (LDTR 1996, art.8, al.1). Dans le cas d'une dérogation, une compensation des surfaces de logement dans le même quartier ou à proximité immédiate est requise (LDTR 1996, art.8, al.2). Les surfaces supplémentaires de logement obtenues suite à la hausse des gabarits (art.23 et art.27 LCI) ne peuvent être utilisées comme surfaces de compensation (LDTR 1996, art.8, al.3).

[Loi générale sur les zones de développement \(LGZD – L 1 35\)](#)

La loi fixe l'aménagement et l'occupation rationnelle des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et autres activités du secteur tertiaire.

Les plans localisés de quartier : le Département de l'urbanisme met au point un projet de plans localisés de quartier en collaboration avec la commune et la commission d'urbanisme. Ces plans prévoient notamment le périmètre d'implantation, les gabarits et la destination des bâtiments à construire, ainsi qu'un concept énergétique territorial (LGZD 1957, art.3, al.1).



## Annexe III : Protocole d'entretien préalable d'appréciation du contexte des surélévations

---

### Thème : DENSIFICATION COMME MESURE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Avant d'entrer dans les questions liées à la mise en œuvre concrète, pourriez-vous procéder à une estimation générale (théorique) des possibilités de densification des constructions dans les zones urbaines existantes.

- Quelle est votre opinion générale des possibilités et des risques liés à l'extension des bâtiments existants (Ici extension doit être comprise comme ajout de surfaces à un bâtiment (surélévation, ajout d'une annexe, d'une nouvelle enveloppe, etc.) ?
- Selon vous, quelles peuvent être les conséquences d'une augmentation de la surface par extension: quelles conséquences positives peut-on en attendre et quelles sont les conséquences négatives possibles ?

### Thème : SURELEVATION COMME MESURE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- De façon générale, que pensez-vous d'une solution apportée à la construction sous forme d'annexes et d'extensions (surélévation) ? Quelles opportunités offre-t-elle et quels risques comporte-t-elle à votre avis ?

### Thème : RÉALISATION DE LA CONSTRUCTION

- Sur lequel/s des matériaux de construction suivants votre choix se porterait-il pour la structure du bâtiment (merci de justifier votre choix) ?
  - o Bois
  - o Acier
  - o Béton armé
  - o Maçonnerie (par ex. brique silico-calcaire, briques de béton léger, briques)
- Façade: Lequel/Lesquels de ces matériaux choisiriez-vous pour la façade (merci de justifier votre choix) ?
  - o Crépi
  - o Bois
  - o Métal
  - o Pierre naturelle
  - o Brique
  - o Verre
- On distingue généralement trois attitudes architecturales :
  - **le principe de l'analogie** : l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
  - **le principe du contraste** : la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
  - **le principe de l'hybridation** : pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

### Principe de l'analogie



*Surélévation d'un immeuble d'habitation et commercial Selnaustrasse, Zurich  
PARK Peter Althaus Markus Lüscher, Zurich*

Aspect de la façade de l'élément surélevé et du bâtiment existant identique (façade en crépi peint), extension du bâtiment pas ou à peine dissociable du bâtiment existant

### Principe du contraste



*Modification et surélévation du Supertanker, Zurich  
Stücheli Architekten, Zurich*

Contraste entre le matériau utilisé pour la façade de l'élément surélevé (métal) et celui du bâtiment existant (brique)

### Principe de l'hybridation



*Transformation d'un bâtiment industriel en logement, Rue de Saint-Jean 40, rue Beau-Site 3, Genève.*

Immeuble composé de deux corps de bâtiments datant de 1906 et 1920. Années soixante : surélévation de la partie Nord, immeuble d'architecture de manufacture, les baies vitrées ont été conservées. La transformation a permis quatorze appartements supplémentaires ainsi que la création de trois locaux indépendants dans le bâtiment.

- **Que pouvez-vous nous dire sur ces trois attitudes ? De manière générale, laquelle vous semble la plus pertinente ?**
- **Au niveau architectural, pouvez-vous nous citer un certain nombre d'exemples construits (ou non-construits) qui selon vous sont des cas exemplaires ou au contraire des expériences malheureuses ?**

**Thème : PROCESSUS**

#### Initiateurs :

- **Dans l'idéal, qui pourrait / devrait selon vous initier des projets de surélévations ? Quel rôle devrait jouer respectivement la ville ou la commune et les organismes responsables ou propriétaires dans ces projets ?**
- **À votre avis : Des incitations de la part des communes ou des cantons pourraient-elles avoir des effets positifs sur les investissements consacrés à la surélévation ? Si oui, sous quelle forme ces incitations pourraient-elles être proposées :**
  - o **Planification des zones: augmentation du coefficient d'utilisation**
  - o **Participation aux coûts (de quel montant ?)**
  - o **Contributions aux équipements**
  - o **Services de conseil**
  - o **Autre : \_\_\_\_\_**

**Thème : INFORMATION ET COMMUNICATION**

- Selon vous, comment doit-on procéder de façon idéale pour impliquer les divers acteurs concernés ? Comment impliquer les habitants dans le projet ?
- Pensez-vous qu'une collaboration plus étroite avec les habitants/associations pourrait être utile ?
- Selon vous, quel rôle devrait jouer la commune ou la ville en matière d'information et de communication ? Quel rôle souhaiteriez-vous leur voir jouer ?
- Que pensez-vous des canaux de communication suivants :
  - o Lettre d'information par e-mail
  - o Brochure d'information dans la boîte aux lettres
  - o Contact personnel : guichet au service administratif
  - o Réunions d'information spécifiques réservées aux propriétaires d'habitation et de terrains
  - o Autres possibilités :

<b>Thème : SPECIFICITE DU CONTEXTE GENEVOIS</b>
---

- La loi sur les surélévations a été appliquée depuis 5 ans sur le territoire genevois. Quel bilan tirez-vous de son application ? Quels sont les aspects positifs et négatifs (quelles limites) avez-vous pu observer ? Quels obstacles cette loi a-t-elle pu lever et quels autres a-t-elle pu créer ?
- Que pensez-vous de la LDTR en rapport avec la problématique des surélévations (limites, points positifs, etc.) ?
- Concernant les cartes indicatives qui ont été publiées en rapport avec la loi sur les surélévations, quel est leur rôle ? Comment vont-elles se développer dans le futur ?

## Annexe IV : Protocole d'entretien semi directifs

---

### PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

#### Qualité formelle : patrimoine et architecture

D'après vous, l'immeuble surélevé possède t-il une valeur patrimoniale ?

Si oui, a t-elle été préservée suite à la surélévation ? En quelle mesure ?

Quelle posture architecturale a été adoptée dans le cadre de la réalisation de cette surélévation ?

Vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :

- Le principe de l'analogie** : l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste** : la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation** : pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

Pour quelles raisons ?

Quels ont été les matériaux de construction choisis ? (à différencier les matériaux de façade et les matériaux structurels)

#### Qualité fonctionnelle : contexte social

D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?

La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée ?

La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été améliorée ? Si oui, en quelle mesure ?

D'après-vous, cette surélévation contribue t-elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?

#### Qualité environnementale : écologie et technique de construction

Des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?

Si oui, lesquelles :

- Isolation de l'enveloppe du bâtiment
- Réfection du système de conduite et d'aération

- Réfection du système de chauffage
- Pose de panneaux photovoltaïques
- Système de récupération des eaux
- Végétalisation totale ou partielle de la toiture
- Autre : \_\_\_\_\_

Avez-vous bénéficié d'un bonus conjoncturel (subvention) lié à la rénovation écologique ?

Les études de la structure et des sols ont-elles été sources de contrainte ?

Si oui, pourquoi ?

Des mesures d'amélioration d'accessibilité ont-elles été prises ? (ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)

Des modifications des réseaux de distributions (eaux, ventilation, électricité) ont-elles été nécessaires ?

Des mesures relatives aux exigences de protection incendie (compartimentage, système d'arrosage, plan d'évacuation, système d'alarme, système de désenfumage) ont-elles été nécessaires ?

Les contraintes liées au chantier de construction ont-elles impliqué des compensations (financières ou de relogements) ?

Si oui, lesquelles ?

## PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE

<b>Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information</b>
--

Des dérogations ont-elles été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations)

Si oui, lesquelles ?

Les habitants de l'immeuble ont-ils été informés en amont du projet ?

Si oui, de quelle manière ?

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : \_\_\_\_\_

Et à quelle fréquence ?

- Une fois en amont du projet
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation)
- Autre : \_\_\_\_\_

Les habitants de l'immeuble ont-ils subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?

Si oui lesquelles ?

- Perte de luminosité
- Augmentation des loyers
- Diminution du confort
- Autre : \_\_\_\_\_

### Maîtrise d'œuvre : adaptation

La réalité du terrain a-t-elle impliqué des modifications par rapport à la commande d'origine ?

Si oui, de quelle nature (architecturale, technique, etc.) ?

Et pourquoi ?

### Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation

Les habitants de l'immeuble surélevé ont-ils eu la possibilité de participer au projet ?

Si oui, dans quelle mesure ?

- Réunion d'information et de partage des opinions
- Prise en considération de leur avis
- Négociation et éventuelle compensation
- Autre : \_\_\_\_\_

Si non, pour quelles raisons ?

Les habitants de l'immeuble ont-ils subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?

Si oui lesquelles ?

- Perte de luminosité
- Augmentation des loyers
- Diminution du confort
- Autre : \_\_\_\_\_

Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?

Si oui, qui en a été à l'origine (habitant, collectif, association) ?

Sur quel(s) aspect(s), les oppositions portaient-elles ?

### Conclusion : priorités et questions ouvertes

D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?

A l'inverse, qu'est ce qu'une surélévation ratée ?

D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 5).

Les aspects patrimoniaux : n° \_\_\_\_

Les aspects architecturaux : n° \_\_\_\_

Les aspects sociaux (besoins prépondérants de la population) : n° \_\_\_\_

Les aspects écologiques : n° \_\_\_\_

Les aspects techniques : n° \_\_\_\_

## Annexe V : Protocole des micros trottoirs

---

Localisation : \_\_\_\_\_ Date/Heure : \_\_\_\_\_ Météo + °C : \_\_\_\_\_

### Données personnelles

Sexe : \_\_\_\_\_

Age : \_\_\_\_\_

Lieu de domicile : \_\_\_\_\_

Lieu de travail : \_\_\_\_\_

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ?

Pour quelles raisons ?

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

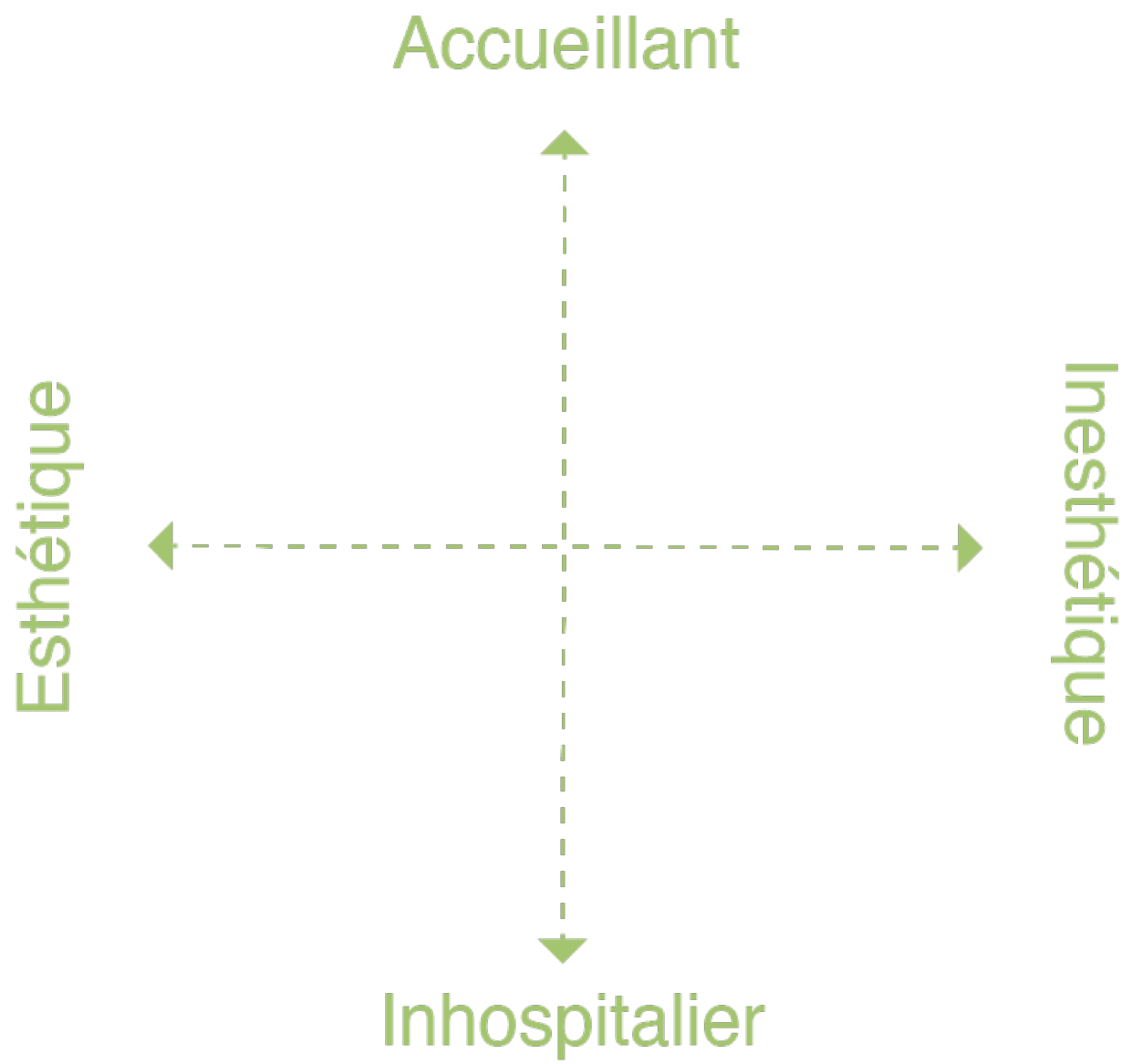
### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :





## Annexe VI : Retranscriptions des entretiens préalables

---

### Entretien préliminaire avec un architecte genevois, 04.12.2012.

**Ce que j'aimerais aborder avec vous, ce sont vos expériences en tant qu'urbaniste, architecte, autour de la thématiques des surélévations.**

Ce qui est problématique c'est que ça fonctionne parcelle par parcelle, donc on donne le pouvoir aux propriétaires et on dit tout le reste on s'en fiche. On parle de l'harmonie urbanistique de la rue mais en fonctionnant comme ça, l'harmonie urbanistique n'est pas du tout respectée.

**La parcelle c'est à l'échelle de l'immeuble ?**

Oui c'est le terrain sur lequel on a construit l'immeuble. Donc on pourrait très bien imaginer des plans de densification. En réfléchissant quartier par quartier. Faire du projet urbain selon une logique collective et non individuelle. Mais non on a donné ce droit aux propriétaires de l'immeuble et on n'a rien à leur dire. C'est vraiment une manière de dire la ville on s'en fiche, vous avez des terrains pour faire de la plus value. C'est un peu moche. Au niveau social, les logements du haut sont chers. Cela participe à une gentrification effrénée actuellement, mais une gentrification qu'il ne faut pas considérer seulement à l'échelle de la ville de Genève avec les quartiers rive droite-rive gauche, qu'il ne faut pas considéré seulement à l'échelle du canton ni à l'échelle de la France voisine mais aujourd'hui jusqu'à Chambéry. Il faut la considérer de manière globale. La ville de Genève qui subit une crise du logement monumentale, avec une hausse des prix, une rareté des logements disponibles. La loi sur la surélévation a donné plus de poids à cette tendance de gentrification.

**Comment pourrait-on s'y prendre pour limiter ce phénomène de gentrification ?**

Il faut construire des logements.

**Des logements sociaux ?**

Des logements tout court. Avec un tel déficit de logement sur le canton, qu'on comblerait ce déficit, les prix baiseraient, les gens seraient moins obligés de partir en France voisine, car ils seraient face à des prix un peu plus compatibles avec les niveaux de salaires, etc. Il y a un ré équilibrage fondamental à faire. Mais pour produire du logement et du logement pas cher, ce n'est pas au centre ville, car c'est la que c'est le plus cher, car le plus dense et les prix des terrains sont très chers donc c'est évident qu'il faudra construire, mais aussi sur la campagne genevoise.

**Comme les Cherpines ?**

Oui c'est ça. La campagne genevoise c'est un tabou, il faudrait en construire une vingtaine des Cherpines pour avoir un impact sur le marché. Et d'ailleurs les Cherpines ne sont pas encore construits d'ailleurs. On parle de 2018 pour les 1<sup>ers</sup> logements. Et en même temps, la surélévation au Pâquis, c'est maintenant. La grue elle est là. Il y a une forme de dysmétrie qui est sans commune mesure. Il ne faut pas isoler cette question de surélévation. Cette espèce de verrou de la zone agricole est problématique. Ce qui ne fait pas avancer les choses, c'est que tout le monde y gagne aux surélévations : Les propriétaires, les régies, peut être un peu ASLOCA, car politiquement tant que les locataires ont la trouille, ils se sentent le besoin d'être défendu, ils votent à gauche, c'est la clientèle du parti socialiste. Tout le monde y gagne, de tous les cotés. Et tout le monde est d'accord pour que ça ne bouge pas.

**Pourtant il y a des oppositions, des associations d'habitants qui se mobilisent contre ses surélévations.**

Oui, et bien ils n'ont aucune chance, la loi est passée.

**Est ce qu'on ne pourrait pas imaginer un référendum par exemple qui modifierait de nouveau cette loi ou alors qui donnerait peut être plus de pouvoir à la ville de Genève pour décider si les normes sont respectées ou non ? En fait j'avais vu une mesure que Marc Muller avait introduite par rapport à cette loi, ou il délègue le pouvoir de décision de la conformité du projet ou non aux normes, aux architectes. Ca veut**

**dire que ce sont les gens qui sont impliqués dans le projet qui ont cette capacité de dire si c'est aux normes ou non, donc qu'est ce que ça veut dire au niveau de la neutralité ? C'est gens ne sont pas neutre. Qu'est ce que ça veut dire au niveau de la légitimité de cette compétence ?**

Les architectes y gagnent aussi aux surélévations. Ils font partie de ce secteur immobilier qui touche une rente faramineuse. Genève c'est un placement en or au niveau des prix. Et il y a tous les acteurs de ce système. Ceux qui ont disparu ce sont les promoteurs des années 60, dans ces années ont construisait 6500 logements par an, c'est énorme. Là il y avait des promoteurs, qui avaient deux secteurs immobilier : Les rentiers (ceux qui sont maintenant dominants, qui touchent sans rien faire, on n'entretient pas l'immeuble, moins en l'entretient, plus il rapporte, moins on a à dépenser plus le rendement est élevé). On trouve des situations où la rareté est telle que les propriétaires sont rois. Et il y avait aussi des promoteurs, donc des gens qui produisent. Le canton avait favorisé ses promoteurs pour produire du logement, c'était l'après guerre donc il fallait loger. C'est là qu'on a fait Meyrin, Onex et tout. Donc on en est capable. Mais là ça fait environ 30 ans que ça stagne, il y a un consensus politique aujourd'hui avec la droite des rentiers, la gauche socialiste et puis les verts. Objectivement, le rythme de production annuel de logement dit qu'à Genève on ne veut pas, on n'en trouve pas qu'il y a un problème. Aucun problème à résoudre. Il faut décoincer ce consensus de facto. Et puis, sur qui on s'appuie pour dénoncer ses histoires ? Pour mettre en route un réel projet.

**Le projet d'agglomération Franco-Valdo-Genevois ne constitue t-il pas une bonne impulsion pour construire des logements ?**

Oui, justement.

**Qui s'occupe réellement de ce projet ?**

J'ai été payé pour écrire le projet d'agglomération 2007, un plan directeur de l'habitat transfrontalier 2006. Et dans ces plans on a promis que le canton s'engagerait à construire 2'500 logements par ans. On en fait 1'000 par an. On a eu une réunion en France voisine, avec le ministre des finances qui a très clairement dit qu'il fallait oublier ces objectifs des 2'500, qu'on n'y arriverait pas. Pourtant on a signé ces documents. C'est un drôle de truc Genève. .... Au final les surélévations sont à l'évidence une solution illusoire à un paquet de problème à résoudre.

**Est ce que ça peut être une solution si elle est accompagnée d'autres mesures ?**

Ce n'est pas une solution. C'est une chose qu'on fait, toutes les villes se densifient et se surélèvent. Ce n'est pas extravagant. Simplement pour quoi, pour qui, pour quoi faire et avec quels effets ? Ce sont les questions à poser. Là, le seul effet escompté c'est de créer des logements, (ça en fait 100 par ans, ce qui n'est pas rien) et puis le reste provoque des impacts qui vont pas tellement dans le bon sens. Ségrégation sociale accrue, gentrification.

**Effectivement ça serait bien de produire 100 logements de plus par année mais pour toutes les populations. Mais là c'est très souvent des logements de luxe qu'on construit donc c'est problématique...**

Oui et donc ça serait bien si à côté on construisait 5'000 logements par an. A l'extérieur, en campagne. Il y aurait beaucoup moins d'anxiété des locataires, de peur. Car se faire fiche dehors de chez soi c'est angoissant. Il y a une telle pression actuellement sur les locataires, c'est rude. Cette impossibilité si on a un problème, de retrouver un logement sur place, c'est très dur.

**De quelle manière un locataire peut-il se faire expulser ?**

Oh c'est très simple. Il suffit que le propriétaire vienne en disant que il a son fils à loger dans cet appartement. Ça se plaide et puis ça dure quelques mois, le locataire ensuite gicle.

**Tout simplement ? Il n'y a pas de loi de protection des locataires par rapport à ça ?**

Non, car le propriétaire est chez lui, il y a le droit de loger sa famille, le pauvre. Après il n'y a pas de contrôle. C'est d'une violence, ça fait une population extraordinairement disciplinée. On avait un article justement d'un avocat je crois de l'ASLOCA qui parlait des évictions : « Je dis toujours au gens qui viennent me voir, votre première priorité dans la vie, ce n'est pas de payer la nourriture, c'est pas de payer la voiture, c'est de payer votre loyer ». C'est affreux. Et on engraisse qui avec ça ? Le rentier. Alors il faut aller à Berlin, car il y a plein de choses qui se font, les loyers sont super bas, et les gens inventent des modes de vie nouveaux.

**Vous pensez que c'est une situation qui va durer ?**

Ca va dépendre. J'avais fait une courbe sur les taux de vacance. Alors dans les années 95, les taux de vacance qui d'habitude sont à 0.2 ou 0.3 (=500 logement disponibles), s'est mis à monter jusqu'à 1.5. Ce qui commence à devenir un niveau bien, période dans laquelle on trouvait des logements, ou les régies proposaient de repeindre les murs gratuitement. On s'est mis à vivre un peu plus normalement disons. Bon il y a eu le fait que les banques avaient prêté beaucoup trop d'argent au secteur immobilier et il y avait eu beaucoup de faillite. Les banques étaient prêtes à se débarrasser de canards boiteux, c'est à dire d'immeubles qu'il avaient prêté pour une grande valeur alors que l'immeuble ne valait plus grand chose. Il y a des gens qui ont fait de très bonnes affaires à cette époque. Période où il y avait une chute de l'économie avec une perte de 30'000 emploi. Donc chute de l'économie (donc les gens quittent Genève, les multinationales, etc.) = Plus de problème de crise du logement. C'est ce qui risque de nous arriver. Voilà, donc un mécanisme de marché. Et à Genève, actuellement on gagnerait beaucoup à retomber dans un mécanisme comme ça. Apparemment, les banque vont pas bien, ils vont réviser la fiscalité pour les boites. Cette détente du marché du logement dans les années 90 a posé quand même un gros problème, c'est qu'on s'est dit qu'il n'y avait pas de problème. CAD que la crise économique a masqué la crise du logement. Cette détente a été une catastrophe, ça a démobiliser et décrédibiliser les constructeurs. On parlait même de décroissance. Il risque de se passer quelque chose comme ça.

## Entretien avec un représentant d'une institution cantonale (GE), 07.08.2013.

### **Thème : la surélévation comme mesure de densification urbaine**

#### **- Quelle est votre opinion générale des possibilités et des risques liés à la surélévation des bâtiments existants ?**

Les possibilités ne sont pas seulement en hauteur. La nouvelle enveloppe est trop souvent considérée selon ses performances énergétiques. On explore assez peu les possibilités qui ont été explorée notamment en France, par Alain Vaissade, ou l'on est venu plugger des éléments qui avaient 4 mètres de largeur en façade et qui ont permis une totale redistribution typologique de l'immeuble. Ca c'est une extension qui prend en compte l'intégralité du bâtiment et son fonctionnement. Ce n'est pas uniquement une addition. Pour les surélévations, c'est une très longue tradition à Genève, vous savez qu'elle remonte à la réforme, au refuge. Lorsque l'on n'avait aucune possibilité d'extension territoriale, à cause des fortifications. Il n'y avait qu'un seul choix et c'était de surélever. C'est une problématique extrêmement délicate car elle varie au cas par cas. Est-ce qu'on est dans un immeuble qui est situé dans un terrain en pente ? Ce qui est la plupart des cas. S'agit t-il d'un ensemble ou d'un immeuble isolé ? Quelle est la situation par rapport au vis à vis, qu'elle est l'influence sur l'espace rue ? Car évidemment l'un des arguments opposés par principe aux surélévations est de dire que la rue devient invivable, que si les hauteurs à la corniche sont augmentées partout, il y a des arguments de perceptions, et psychologiques qu'il convient de critiquer. Car le retrait en attique est la chose la plus classique mais dans d'autre cas, on a effectivement des largeurs de rue confortables. On voit très bien sur la carte du canton de Genève, graphiquement elle montre clairement les zones de densité, le noyau historique de l'agglomération et déjà une très forte densité. Puisque c'est la plus forte de suisse. En effet, là, les surélévations peuvent s'envisager de manière exceptionnelle sur les dents creuses, pour rattraper les hauteurs, etc. Et ces situations elles existent car on a des situations ou certaines constructions du 19<sup>ème</sup> ou du début du 20<sup>ème</sup> qui se trouvent être exceptionnellement basses. Mais là encore, il y a une application automatique qui est faite par les requérants, c'est à dire un alignement à la corniche de la surélévation alors que les immeubles voisins sont différents, donc ça crée quelque chose de disparate. Il y a donc parfois une application un peu idiote de l'alignement à la corniche, ou l'on fait des acrobaties et qui montre une culture qui est assez succincte d'un point de vue urbanistique. On sait que l'alignement à la corniche se fait pour des ensembles et pour des raisons foncières principalement. C'est à dire que l'on garanti une équité du produit foncier, les surfaces brutes de plancher doivent être équivalentes pour éviter des spéculations. Ca c'est la raison première de l'alignement à la corniche. La raison esthétiques elle est seconde, c'est un effet induit qui peut être intéressant parfois mais qui n'est pas forcément automatique. Il y a un urbanisme qui joue volontairement sur la diversité, notamment Barcelone ou l'on a un règle qui se définit en plan. Le plan dessine la forme du vide. Et à l'intérieur de l'îlot on peut tout y mettre, on a des largeurs d'angle et des longueurs de façades qui sont diverses et des profondeurs de parcelles qui varient. Simplement, la surface de plancher reste équivalente et ce n'est pas l'alignement à la corniche qui la règle. Donc tout est possible. En effet, c'est le contexte qui détermine la pertinence ou non d'une surélévation. Malheureusement, on a des situations antagonistes : on a un besoin politique lié au manque de logement, on a un moteur qui est avant tout

économique, on essaie d'avoir un peu plus de surface de plancher que ce que la loi accorde. Et puis la raison urbanistique vient souvent en troisième et c'est la Commission d'architecture qui intervient pour accorder ou non le permis de surélever. C'est un travail en construction. Un des éléments à Genève c'était la carte indicative, qui est relativement sommaire et faite par une personne. Certains immeubles ne sont pas pris en compte par cette carte, et d'autres qui sont en réalité surélevables et ne sont pas répertoriés. On est dans une production urbaine très hétérogène, qui rappelle celle du Moyen Âge et c'est celle qui va produire des différences. Donc on est plutôt dans un système qui va produire de la différenciation plutôt que de vouloir créer de l'uniformité.

- **Selon vous, quelles peuvent être les conséquences d'une augmentation de la surface par surélévation: quelles conséquences positives peut-on en attendre et quelles sont les conséquences négatives possibles ?**

Les arguments qui sont apportés par les gens fondamentalement opposés à la surélévation, c'est de dire : on augmente la population dans un quartier, or les infrastructures publiques ne suivent pas et sont très difficilement adaptables. On ne peut pas rajouter une classe ou une crèche aussi facilement. On peut construire des immeubles mixtes, ou travailler sur les questions d'insertion d'équipements publics dans les nouveaux immeubles donc c'est un argument assez secondaire à mon avis, qui est tout à fait solvable. Les questions parasismiques sont des problématiques connues. On doit éviter de surcharger la structure existante, parfois il n'y a même pas besoin de renforcer la structure et au fond si il faut reconsolider la structure, alors la pertinence économique d'une surélévation ne se justifie pas, ou que par le niveau très élevé des loyers. Et puis, le dernier inconvénient c'est le caractère un peu disparate des façades car on se trouve souvent dans des cas de surélévation sur une surélévation. Même dans les immeubles du 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> on est déjà à la troisième ou quatrième surélévation. Et là, l'immeuble ne propose plus une lecture cohérente de sa façade. On est dans une logique de superposition d'éléments qui n'ont plus aucun rapport les uns avec les autres.

Ce qui est par contre intéressant, on se rend compte qu'il y a une culture de la surélévation qui a été revitalisée, redynamisée par la modification de la loi et on s'aperçoit que des dogmes que l'on croyait inébranlables : comme le fait de différencier très nettement la partie nouvelle de la partie ancienne, comme dans la charte de Venise, ces dogmes peuvent être contestés, notamment si l'on fait une surélévation sur un immeuble de moindre valeur. On a une surélévation tout à fait récente qui a fait le contraire : on a profité de la rénovation de l'enveloppe pour modifier la taille du bâtiment d'origine. Ce qui est très intéressant c'est que l'architecte de la surélévation c'est l'architecte du bâtiment d'origine. On est dans une logique de continuation, ce qui est très intéressant : c'est le bâtiment de la fédération des entreprises romandes. Les deux architectes ont joué sur cette illusion : tout à coup, on voit pour l'immeuble, qu'il y a un rapport de proportion qui est totalement nouveau et meilleur. Et ce qui se trouvait au dernier étage, le restaurant panoramique, ils l'ont déplacé tel quel de deux étages plus haut. C'est la preuve que l'architecture peut offrir des jeux d'espace qui sont inattendus et que l'application d'un dogme est toujours ridicule et stupide, en architecture comme dans d'autres domaines. Il y a une possibilité ici, d'enrichissement du vocabulaire architectural et c'est très intéressant. Bien plus que le fait de rajouter une petite boîte, si possible en bois, si possible en Minergie sur un immeuble car c'est un peu ce qui se fait par réflexe. Pourtant la gamme des possibilités est tout à fait large. Il faut ouvrir les horizons.

### **Thème : aspects économiques et fonciers**

- **Qui est chargé de la prise de décision concernant le ou les bien(s) en question, notamment en matière d'assainissement, de rénovation, d'agrandissement, etc. ? De quelle manière ces décisions sont-elles prises ?**

C'est toujours le propriétaire qui prend une décision de surélévation. Le problème pour ces deux objets, c'est que l'on a parfois plusieurs propriétaires. Un propriétaire par étage. Le problème principal qui se pose à Genève c'est qu'une surélévation peut être demandée que par une partie des propriétaires, ou d'un ensemble. Là, des prescriptions sont prises par la Commission d'architecture, commission consultative, dans laquelle siègent des représentants de divers groupes politiques, et d'association d'intérêt public. Elle examine par une série de critères qu'elle a mis en place, ce que la loi désigne comme « intégration urbanistique » qui est une notion relative. C'est une notion que les tribunaux demandent à la Commission d'architecture de qualifier et d'argumenter. Notamment lorsqu'un projet déroge à la loi et permet ensuite une surélévation d'un étage, mais très souvent pour des raisons économiques, les requérants demandent d'en faire un minimum deux. Aussi parce que le gabarit de la LCI est un gabarit fixé sur une toiture en pente, donc

on peut rajouter un étage et ensuite il faudrait faire un retrait d'attique. Evidemment ces gabarit ne tiennent pas compte des situations architecturales diverses, comme la surélévation d'une toiture plate par exemple.

Le déclencheur est donc le propriétaire, ensuite la demande est soit acceptée, soit il y a dérogation. Parfois, c'est même pour quelques centimètres et dans ce cas la proposition est examinée par la Commission d'architecture qui accorde ou non cette dérogation.

- **Quelle valeur ajoutée justifierait que vous investissiez dans une surélévation d'un bâtiment ?**
  - o financière (par ex. une augmentation de la valeur locative) :
  - o architecturale :
  - o écologique :
  - o autre : .....

Il convient d'être critique néanmoins. On améliore la situation typologique de l'immeuble, on améliore la situation énergétique mais on ne va pas forcément augmenter la densité de population. Chacun va habiter des appartements plus grands, mais à moins de faire une réorganisation interne de la distribution des appartements, qui est possible mais qui implique un effort et conceptuel et financier important, on ne va pas gagner de densité de population. Pourtant l'objectif c'est de gagner de la place pour des logements supplémentaires. En terme de rénovation urbaine, par contre, c'est très intéressant. Certains sont dans des standards de logements assez médiocres et là on peut sans aucun doute apporter une plus value. Après on a des mécanismes financiers, c'est à dire que les prix des loyers après une rénovation, sont contrôlés et fixés, donc les investissements sont limités. Pour les promoteurs c'est intéressant car aujourd'hui ce genre d'investissement continu parallèlement à une demande forte offre des garanties intéressantes.

**Initiateurs :**

- **Dans l'idéal, qui pourrait / devrait selon vous initier des projets de surélévations ? Quel rôle devrait jouer respectivement la ville ou la commune et les organismes responsables ou propriétaires dans ces projets ?**

Structurellement, je ne pense pas que ça doit être les autorités cantonales ou communales. Car la surélévation intervient dans un cadre particulier, c'est de l'acupuncture urbaine et ce n'est pas une politique de masse ou générale. Donc que les propriétaires fonciers soient les déclencheurs ça me paraît être la chose la plus cohérente et structurellement la plus intéressante pour avoir une diversité de la ville, une adaptation progressive. De l'urbanisme suspendu crée par un plan volontariste est critiquable. Le rôle de la commune ou de la ville doit être un rôle de prescripteur, d'accompagnateur, qui doit définir les règles et dire ce qu'il est possible de faire ou non. Dans ce sens là, les commissions consultatives, pour autant qu'elle travaillent dans une certaine continuité et qu'elles soient composées de vrais experts, me paraît être une bonne chose.

- **À votre avis : Des incitations de la part des communes ou des cantons pourraient-elles avoir des effets positifs sur les investissements consacrés à l'extension de constructions ? Si oui, sous quelle forme ces incitations pourraient-elles être proposées :**
  - o Planification des zones: augmentation du coefficient d'utilisation
  - o Participation aux coûts (de quel montant ?)
  - o Contributions aux équipements
  - o Services de conseil
  - o Autre : \_\_\_\_\_

Oui si la situation est très critique et que l'on se rend compte qu'il faut construire sur un territoire déjà très fermé, ce qui est la cas de Bâle et de Genève, alors pourquoi pas. Mais d'abord, la surélévation est le moyen le plus compliquée, le moins efficace et efficient. Donc une prime à la surélévation, comme incitation économique, me paraît peu adéquate. On a déjà ce problème : on préférerait que les gens entretiennent leur immeuble plutôt qu'il les surélèvent. Le plan des zones date de 1929 et il a été amendé au fur et à mesure, donc on est dans une situation de patchwork et ce plan a commencé à se détacher d'une lecture territoriale. Maintenant il peut être critiqué et revu et si possible dans le sens d'une plus grande cohérence. Mais par rapport à la problématique de la surélévation je crois que c'est mieux d'utiliser le mécanisme ou un projet particulier révèle un problème

règlementaire ou urbanistique, plutôt que l'inverse. Etre dans une logique de démonstration par le projet. Plutôt réfléchir au cas par cas, un cas peut devenir un prototype et dans ce cas, on adapte le système. A Genève, c'est un système radio concentrique : radiales sur les voies historiques et concentriques à partir du centre. Et les dernières constantes à Genève sont ce que l'on appelle les pénétrantes de verdure qui sont inscrites dans le plan directeur cantonal depuis 1929 aussi et qui sont restées dans la continuité des grands principes. Je crois beaucoup plus à la continuité des grands principes culturels qu'au dessin technocratique de délimitation.

## **Thème : aspects procéduriers, communicationnels et sociaux**

- **Estimez-vous une coopération avec les autres propriétaires (voisins) possible en cas d'assainissement/ d'isolation?**

Ca c'est la grande problématique, si l'on a des allées qui sont réparties entre différents propriétaires. D'avoir une opération coordonnée peut être bénéfique, car le propriétaire à l'origine d'un tel projet n'a pas forcément la trésorerie à disposition, ou il peut être engagé dans d'autres opérations. Il faut en tout cas, que celui qui enclenche la surélévation, fasse une étude pour fixer une règle d'ensemble. Et c'est ce que demande généralement la Commission d'architecture. On aimerait que le premier élément soit testé sur l'ensemble considéré. Cela donne des indications. Celui qui déclenche se charge de la vérification des conséquences de cette opération, surtout dans le cas d'une dérogation afin d'assurer une sécurité juridique pour la suite de l'opération.

### **Information et communication :**

- **Selon vous, comment doit-on procéder de façon idéale pour impliquer les divers acteurs concernés ? Comment impliquer les habitants dans le projet ?**

Ca me paraît impensable de ne pas impliquer les habitants dans ce type de projet, on le fait pour des rénovations de façades ou des changements de fenêtres car cela implique des éventuels déplacements. Ne serait-ce que la nuisance du chantier. La question de la surélévation est du même ordre. Il s'agit d'informer très clairement sur les conséquences et de tenir compte de tous les problèmes que ça peut engendrer pour tel ou tel habitants. A Genève, les habitants devraient être systématiquement informés de ce type de projets, mais ils ne le sont pas forcément car on n'a pas de moyen de contrôle.

- **Pensez-vous qu'une collaboration plus étroite avec les habitants/associations pourrait être utile ?**

Les démarches participatives ou tout est décidé par avance c'est malheureusement la règle et pourtant c'est ce qu'il faudrait éviter à tout prix. Donc en effet, travailler avec des maquettes plutôt qu'avec des plans, avec des hypothèses de variante plutôt qu'avec des réponses définitives. Simplement, les habitants deviennent des contributeurs car ils apportent un savoir car ils habitent dans l'immeuble concerné depuis plusieurs années. Le promoteur, lui ne possède pas ce savoir. En faisant ces démarches d'implication, on gagne du temps. Les habitants ne sont pas seulement une nuisance mais surtout une ressource. Il faut changer le point de vue par rapport à ça.

- **Selon vous, quel rôle devrait jouer la commune ou la ville en matière d'information et de communication ? Quel rôle souhaiteriez-vous leur voir jouer ?**

Alors, tout dépend de la taille de l'opération, il faut rester raisonnable. Dans une démarche de demande d'autorisation de construire, les autorités devraient alerter l'immeuble, le promoteur ou l'architecte sur ces conditions, et lui imposer cette démarche de participation si il ne l'a pas fait spontanément.

- **Que pensez-vous des canaux de communication suivants :**
  - o **Lettre d'information par e-mail**
  - o **Brochure d'information dans la boîte aux lettres**

- **Contact personnel : guichet au service administratif**
- **Réunions d'information spécifiques réservées aux propriétaires d'habitation et de terrains**
- **Autres possibilités :**

Les réunions ! Tout le reste a un risque de fabrication de malentendu. Mais cela peut être l'objectif, on peut être machiavélique. Les réunions frontales, directes ou il y a un vrai échange. Car l'habitant est dépositaire d'un savoir et moi, auteur de projet, je vais me renseigner auprès de l'habitant. Son point de vue mériterait d'être considéré. Donc en tout les cas, une réunion. Très souvent d'ailleurs, les négociations se limitent à s'assurer d'avoir sa place de parc devant l'immeuble. Globalement, le gros problème du mouvement moderne c'est que l'on ne s'est absolument pas préoccupé de la manière de vivre des gens, car on est dans une logique productiviste en se disant qu'ils s'y feront même si ça ne leur plaît pas. Alors, les collectivités publiques sont tenues maintenant par la loi, d'organiser une concertation, en tout cas pour Genève, la nouvelle Constitution fixe cela comme une obligation. Maintenant il faut que ça rentre dans la culture et les mœurs. On voit qu'il y a de plus en plus de sondages à ce propos.

### Thème : aspects techniques

- **Structure du bâtiment: Dans le cas où des mesures d'extension vous semblent intéressantes : sur lequel/s des matériaux de construction suivants votre choix se porterait-il pour la structure du bâtiment (merci de justifier votre choix) ?**
  - **Bois**
  - **Acier**
  - **Béton armé**
  - **Maçonnerie (par ex. brique silico-calcaire, briques de béton léger, briques)**

D'abord il faut se demander surtout quels sont les critères de choix : évidemment il y a la question de la masse, assez logiquement on choisira des matériaux plus légers, en ossatures, après il y a la stratégie de mise en œuvre, soit la complexité ou non des chantiers, ça s'est le deuxième critère d'importance. Mais aussi des questions de distribution entre les parties pleines et les parties ouvertes, elles dictent aussi le choix des matériaux. Mais c'est seulement en dernier lieu que je me pose la question de l'esthétisme entre les matériaux anciens et nouveaux c'est le critère final.

- **Pour la façades, les critères de choix sont ils similaires?**

Tout dépend, pourquoi ne pas envisager la continuité ? La surélévation reprend soit le principe de la façade du dessous avec une matérialisation différente, ça peut être une manière de faire. Avec une variation assez subtile, qui donne la lecture mais sans une variation trop contrastée. Moi, ça m'agace un peu de voir un immeuble 19<sup>ème</sup> avec encadrement de fenêtre en pierre, avec une surélévation en bois parce que c'est la mode, je trouve ça crétin du point de vue du rapport avec le reste. Cette opposition me paraît pauvre. Malheureusement c'est un peu la tendance, on est dans un grand écart de signification de lecture architecturale de la façade, je pense qu'on peut revenir à un peu plus de subtilité, on aura des résultats bien plus intéressants. Toute la subtilité est dans un rapport juste de matérialisation que l'on ne remarque pas immédiatement. La caricature de la surélévation c'est la boîte rouge avec un plaquage métallique posée sur l'immeuble, là c'est vraiment crier très fort cette rhétorique de différenciation.

### Thème : aspects architecturaux et patrimoniaux

- **Quelle échelle considère t-on pour l'élaboration d'un projet de surélévation (immeuble, rue, quartier, ville) ?**

Je pense qu'il faut tenir compte de toutes les échelles, tout le temps. Même si on est dans un projet minime, il faut se poser la question. Car évidemment ça a des conséquences au niveau du voisinage, de la rue, des alignements. Et par exemple pour un ensemble ou une barre comme pour Miléant, il faut se poser la question. Comme faire une simulation pour voir ce que ça donne si on répète l'opération sur les immeubles voisins. La réflexion doit être globale. Je pense que la surélévation est l'exercice architectural le plus difficile. Et je pense





qu'a partir d'une certaine quantité d'appartements, il faudrait faire un concours, ca permet d'avoir une incroyable diversité de proposition. La démarche peut être exemplaire et permet de convaincre la ville d'un projet.

- **Sous l'angle esthétique, quels seraient les éléments à prendre en compte pour assurer une surélévation de qualité ?**

Le rapport volumétrique, la relation avec les fronts voisins, l'impact urbain général, du point de vue architectural : la dialectique avec les matériaux existants, la cohérence de la lecture qui sera faite et qui englobe tout les points. La surélévation doit fonctionner sur le plan urbain, architectural, sur le plan du jeu des ouvertures.

**Concernant la conception, on peut distinguer deux principes :**

		Exemples	
<b>A</b>	<b>Conception de l'extension sur le modèle du bâtiment existant par utilisation de matériaux et de couleurs similaires</b>		<b>Surélévation d'un immeuble d'habitation et commercial Selnaustrasse, Zurich</b> <b>PARK Peter Althaus Markus Lüscher, Zurich</b> Aspect de la façade de l'élément surélevé et du bâtiment existant identique (façade en crépi peint), extension du bâtiment pas ou à peine dissociable du bâtiment existant
<b>B</b>	<b>Conception de l'extension distincte du bâtiment existant par utilisation de couleurs et/ou de matériaux différents</b>		<b>Modification et surélévation du Supertanker, Zurich</b> <b>Stücheli Architekten, Zurich</b> Contraste entre le matériau utilisé pour la façade de l'élément surélevé (métal) et celui du bâtiment existant (brique)

- **Lequel de ces deux principes préférez-vous ?**

- A) Ici on voit qu'il y a une subtilité dans le traitement. On met une différenciation de matériaux à mi hauteur d'étage, donc on comprend qu'il s'est passé quelque chose. Cette inversion entre les façades d'une rue et l'autre nous donne envie de connaître l'histoire du bâtiment.
- B) Là on est dans la caricature, le bâtiment était d'une très grande banalité, donc on a cherché à faire quelque chose qui se démarque, et ça je trouve ridicule. C'est comme un chapeau, un chapeau criant pour attirer l'attention.

**Thème : aspects légaux et réglementaires**

- **Que pensez-vous de la LDTR en rapport avec la problématique des surélévations ?**

Jocker ! Alors la LDTR est une nécessité car il a fallu, au vue de l'exiguïté du territoire et de certaines pratiques ou l'on considérait le logement comme une marchandise et un objet de spéculation, on spéculait justement sur la rareté, et pas du tout sur l'apport du propriétaire mais bien sur une situation donnée. La

LDTR, c'est l'idée d'un contrôle des loyers et c'est par principe tout à fait admissible. Ce n'est pas à la collectivité d'assumer la plus value de certains individus. On comprend bien que cette loi est d'intérêt publique. Aujourd'hui, la LDTR peut avoir quelques inconvénients, comme pas d'incitation à l'entretien. Et donc on voit une dégradation des biens parce que les propriétaires ne savent pas que c'est exponentiel, que plus ils entretiennent, moins ils auront à payer à la sortie. Justement là aussi, ils profitent de cette situation de pénurie en se disant que de toute façon, un moment donné ils revendront et récupéreront leur investissements. Ca, c'est l'inconvénient majeur. Il faudrait une fois se réunir autour d'une table pour déterminer le partage de ses charges d'entretien. Au fond le locataire qui a eu « le privilège » d'avoir un bail il y a plus de 25 ans paye aujourd'hui beaucoup plus cher, en fait il ne s'aperçoit pas qu'il vit dans un objet qui s'est dégradé et qui n'a pas été entretenu. Là je pense qu'il y a des ajustements. Sur le principe, on est dans une situation où la demande est forte, elle n'est pas prête de se résorber et si elle se résorbe brutalement, ça voudra dire que la situation économique est catastrophique, que plus personne ne voudra vivre à Genève et donc qu'on aura plein d'appartements à louer. Cette demande étant forte, il y a actuellement, une garantie que l'investissement puisse être garanti sur une longue durée et donc on peut tout à fait admettre des taux de rendement faibles, puisqu'ils sont garantis par cette stabilité. Alors qu'avant on avait plutôt une réflexion d'avoir un rendement fort sur le court terme. Après tout moi on m'a toujours enseigné qu'un rendement de 5 ou 6 % n'était pas déraisonnable pour le logement, même si dans d'autres domaines de l'économie on exige un taux de rendement aux alentours des 15%. Je pense donc que c'est un mécanisme compliqué mais qui a ses vertus. Et qu'il ne s'agit pas d'abattre simplement car ça faciliterait la surélévation. D'autant plus, que c'est pour une durée limitée, le contrôle LDTR est limité à 10 ans. Donc il faut la préserver car elle permet d'avoir un équilibre à Genève. Si on enlève cette loi, en se disant : c'est le marché qui décide, alors dans 5 ans, c'est Monaco. Les gens ne pourront plus se loger avec un revenu moyen. C'est faux de dire que toutes les difficultés viennent de la loi. On a des exemples qui montrent que l'on peut faire des choses tout à fait réussies, rentables, même dans ce cadre extrêmement complexe et contraignant. Et en fait, je pense que la densité et la rareté du sol, augmentent la complexité. Ce n'est pas pour rien que Genève est la plus compliquée du point de vue juridique, elle est deux fois plus dense que Zurich.

- **Selon vous, la loi sur les surélévation de 2008, est elle stimulante et / ou contraignante pour les projets de surélévation ?**
  - o **Quels sont ses points forts/ses points faibles ?**

Stimulante oui, mais c'est le marché qui est stimulant. Elle est mal adaptée par rapport à la définition du gabarit. Car dans la LCI, la définition du gabarit se fait sur de la toiture à deux pans. Donc cette question du gabarit a toujours été un problème dans les villes. Je ne crois pas à une loi qui définirait tout les cas de figures par rapport à une surélévation. Je pense que c'est le problème contextuel par excellence et que chaque situation est différente et doit être abordée dans un contexte. La loi doit être intelligente pour permettre une contextualisation. Elle doit avoir une certaine flexibilité et donner les principes généraux mais ne doit pas être trop précise. D'ailleurs on le voit par ces dérogations. Mais une dérogation n'est pas un inconvénient car elle implique un examen devant une Commission. Je défends ce principe là. On doit pouvoir surélever pour répondre à une crise de logement.

- **On constate à Genève, un certain nombre de surélévations d'affectation tertiaire (bureaux, études) ce qui est pourtant interdit par la LDTR (art.9), qu'en pensez-vous ?**

Si c'est contraire à la loi, ils se sont exposés. Maintenant, si l'ensemble de l'immeuble était déjà consacré aux bureaux et qu'on y a ajouté des bureaux, c'est logique, c'est le cas de la surélévation dont je vous ai parlé, la fédération des entreprises romandes, ou l'on a rajouté deux étages de bureaux. Par ailleurs, les affectations sont très contrôlées et je n'ai pas connaissance d'une dérogation pour l'occupation.

Entretien avec Eric Flückiger, responsable technique des fondations immobilières de droit public (GE), 27.08.2013.

<b>Thème : la surélévation comme mesure de densification urbaine</b>
--

**Avant d'entrer dans les questions liées à la mise en œuvre concrète, pourriez-vous procéder à une estimation générale (théorique) des possibilités de densification des constructions dans les zones urbaines existantes.**

- **Quelle est votre opinion générale des possibilités et des risques liés à la surélévation des bâtiments existants ?**

Le principal risque d'une surélévation... alors il y a deux aspects. D'abord le plan cadastral, la zone qui va éventuellement être dérogée. Le deuxième point, c'est l'aspect financier : est-ce qu'une surélévation se justifie ? Est-ce qu'on va pouvoir mettre des surfaces à disposition de locataires suffisamment intéressantes et attractives pour le locataire. Donc il y a cet aspect financier, on doit rester dans la loi en terme de loyer et du coût de la construction. Ce sont donc ces éléments là qui vont fixer le cadre. Donc l'aspect disons « loi » qui va orienter et puis le deuxième, l'aspect financier, à savoir est-ce que les surfaces sont suffisamment attractives. Parce que l'on a déjà eu des cas où les surélévations n'avaient pas d'ascenseur, etc. Voilà, il y a toujours un élément social, un élément important : développement social de la vie et du bâtiment en soi, lorsqu'il n'y a pas d'ascenseur dans un bâtiment, il faut se poser la question de savoir si on va faire quelque chose d'assez intéressant pour attirer les locataires. Ce sont des sortes de limites propres à l'habitat pur et puis il y a des limites en relation avec le coût du loyer et avec le coût de la construction. Donc tout d'abord il faut établir le plan financier, et puis après savoir si on peut obtenir une dérogation dans une zone à bâtir.

- **Selon vous, quelles peuvent être les conséquences d'une surélévation d'immeuble: quelles conséquences positives peut-on en attendre et quelles sont les conséquences négatives possibles ?**

Les conséquences positives c'est très certainement de densifier la ville, puisque c'est dans cette direction que l'on va. L'autre aspect positif c'est de proposer des appartements qui sont parfois plus attractifs que d'autres, par exemple ceux des étages inférieurs qui subissent plus de nuisances. Ces nouvelles surfaces sont souvent plus modernes et répondent mieux aux conditions Minergie et compagnie avec les charges et enfin, l'habitabilité. Ce sont des éléments que je vois comme positifs. Maintenant, les aspects négatifs sont liés à la possibilité de louer ces appartements, qui sont parfois chers en relation avec leur situation. L'autre risque aujourd'hui c'est également les demandes d'autorisation, le temps, les délais pour la surélévation et puis le démarrage des travaux, parfois on se trouve dans des situations difficiles en terme de délivrance des autorisations de construire qui prennent du temps et sont un problème.

#### **Thème : aspects économiques et fonciers**

- **Pouvez-vous nous expliquer votre travail au sein des Fidp ?**

Moi je m'occupe principalement de tout ce qui est énergie. Moi je suis plutôt la personne chargée de préconiser des rénovations ou des travaux en relation avec des améliorations énergétiques des bâtiments. Voilà le cadre de mon travail ici.

- **Pourriez-vous nous expliquer le fonctionnement des Fidp ?**

Je vais vous transmettre un organigramme, ça sera peut être plus facile pour comprendre comment ça fonctionne. Alors il y a deux choses : tout d'abord, il y a quatre fondations qui sont de droit public et puis une fondation, qui elle est nommée « fondation René et Kate Block ». Il y a la fondation « Jean Dutoit », la fondation « Camille Martin », « Emma Kamacher », « Emile Dupont » qui sont donc des fondations immobilières de droit public et puis la dernière, « René et Kate Block » est une fondation immobilière. On a, à ce propos fait une carte sur les différentes implantations de ces fondations à Genève. Ces fondations ont leur propre organisation : elles ont un président, une commission de construction, une commission de logement etc. Donc différentes commissions qui leur permettent de travailler et de développer leur parc. Elles ont un peu un rôle stratégique, elles définissent les stratégies de leurs travaux et nous ici, on va être plutôt la partie opérationnelle. Nous on est plus dans l'engagement, dans le contrôle, la surveillance des coûts, etc. Voilà globalement comment on fonctionne avec les fondations. Ici, c'est le secrétariat des Fidp, c'est à dire le Sfidp qui a un service juridique, de location et moi je fais partie du service technique. Voilà comment ça se présente. **Donc vous vous occupés de toutes les Fidp ?** Oui exactement.

- **Pourriez-vous nous expliquer le fonctionnement des logements HBM ?**

C'est assez complexe. Je vous renvoie plutôt à rechercher sur internet parce que vous trouvez beaucoup de choses là dessus. **On a effectivement regardé, on voulait également connaître votre point de vue étant donné que les Fidp fonctionnent selon ce régime HBM.** Nous on se base sur deux lois principales, la LGL qui développe en quelque sorte la pratique de location dans ces immeubles. Ce sont donc des immeubles qui ont des règles établies par le canton de Genève. Il y a également la RGL, qui fixe également des règles. Et ce sont ces règles qui vont développer le cadre de fonctionnement des immeubles de droit public, les HBM. HBM c'est habitation à bon marché, ce sont ses habitations qui vont être dirigées par les lois genevoises. Concernant les HBM c'est une loi cantonale mais nous, nous travaillons uniquement à Genève, donc nous n'auront pas d'autres immeubles sur le canton de Vaud et compagnie. Nous sommes directement lié au canton de Genève.

- **Comment est-il possible, selon votre opinion, de réaliser une surélévation qui reste dans le régime HBM ?**

Aujourd'hui on n'a pas suffisamment de recul pour dire exactement combien de surélévations correspondent bien, ou pour dire : chez nous la surélévation ça marche une fois sur deux ou sur trois, etc. Honnêtement je n'ai pas de recul et je ne peux pas vous répondre de manière très éclairée parce qu'il faudrait que ce recul on l'ait déjà depuis quelques années. Alors les premiers cas nous aideront à trouver nos outils de décisions pour savoir si sur tel ou tel bâtiment, la surélévation peut se faire. Ils serviront d'exemple. Et c'est comme ça qu'on pourra se rendre compte de la puissance, de la faisabilité.

- **Qui est chargé de la prise de décision, notamment en matière d'assainissement, de rénovation, de surélévation, etc. ? De quelle manière ces décisions sont-elles prises ?**

C'est la régie qui va gérer, le budget de maintien et de fonctionnement du bâtiment, c'est l'élément opérationnel. Et puis le deuxième élément c'est la rénovation des bâtiments, là aussi il y a deux aspects : soit la rénovation est confiée à la régie, soit elle est confiée à l'architecte. Mais la décision vient des fondations : comment on va l'aborder, comment on va faire les travaux, on va travailler dans l'amélioration des bâtiments. Voilà comment ça fonctionne. **Et donc concernant les limites des régies...** Tout ce qui est de l'ordre de l'opérationnel pour les bâtiments c'est par exemple le budget opérationnel, le salaire du concierge, le nettoyage, etc. Tous ces éléments là rentrent dans l'aspect opérationnel et d'entretien du bâtiment. Mais il y a également les frais de charges, c'est ce qu'on appelle l'opérationnel pur du bâtiment, les régies ont elles même une certaines libertés concernant les travaux qu'elles vont effectuer donc elles ont également un budget, c'est 3'000 francs ou 1'500 francs, ça dépend un peu des régies. Au service technique on a à peu près 3'000 francs, ce qui est à la limite des travaux que l'on pourrait nous même engager.

- **Quelle serait la valeur ajoutée qui justifierait que vous investissiez dans une surélévation d'un bâtiment ?**

- o financière (par ex. une augmentation de la valeur locative) :
- o architecturale :
- o écologique :
- o autre : .....

Alors la valeur ajoutée c'est forcément l'aspect financier par l'augmentation de surface habitable. Je pense qu'on cherche une attractivité financière par le biais de la surélévation. On suit quand même un objectif financier par la surélévation, c'est un peu ça qui guide la fondation. L'aspect financier joue donc un rôle important. Mais aussi la mise sur le marché d'un certain nombre d'appartements.

**Initiateurs :**

- **Dans l'idéal, qui pourrait / devrait selon vous initier des projets d'extension de constructions existantes (s'agissant de parcelles ou de zones individuelles) ? Quel rôle devrait jouer respectivement la ville ou la commune et les organismes responsables ou propriétaires dans ces projets ?**

Je pense qu'il devrait y avoir un signal politique clair qui est donné et au niveau cantonal, une aide au niveau du développement des différentes zones cadastrales. Il devrait y avoir un signal clair de la part de la ville, du canton. Et puis, le deuxième aspect, c'est le propriétaire. Si il sent qu'il peut y avoir une aide ou une

simplification des procédures au niveau du canton, je pense que ça peut répondre que positivement. Mais je pense que c'est les deux, le politique et le propriétaire. Il faut qu'il y ait un mélange. Un signal du politique d'aider à la surélévation car sinon il n'y aura aucune chance pour que le propriétaire se lance, il devrait y avoir même des subventions politiques de temps en temps. Ce types d'incitation. Car chaque fois qu'il y a une décision, c'est qu'il y a un souhait politique. Donc d'abord c'est le politique qui doit inciter pour faire démarrer le processus.

- **À votre avis : Des incitations de la part des communes ou des cantons pourraient-elles avoir des effets positifs sur les investissements consacrés à l'extension de constructions ? Si oui, sous quelle forme ces incitations pourraient-elles être proposées :**
  - o **Planification des zones: augmentation du coefficient d'utilisation**
  - o **Participation aux coûts (de quel montant ?)**
  - o **Contributions aux équipements**
  - o **Services de conseil**
  - o **Autre : \_\_\_\_\_**

De type subventionnement, mais aussi redéfinir des zones dans lesquelles on peut considérer qu'on va pouvoir densifier, etc.

<b>Thème : aspects procéduriers, communicationnels et sociaux</b>
---

- **Estimez-vous une coopération avec les autres propriétaires (voisins) possible en cas d'assainissement/ d'isolation?**

Oui sans doute, mais moi je dirais, si il y en a un qui commence comme celui d'en face a commencé son analyse, il y a un aspect de d'intérêt qui va être induit par les autres propriétaires par le fait qu'il y en ait un qui a commencé, qui a obtenus les dérogations. Donc c'est toutes ces démarches qui sont longues et lourdes. Donc la question elle est là, est-ce qu'on a les moyens, le temps ? Enfin, je veux dire qu'il faut faire une étude, il faut avancer, il y a des ingénieurs civils à payer et c'est quand même une longue démarche. Donc forcément, lorsqu'il y en a un qui commence, l'idée c'est de profiter de cet « effet cheminée » et puis de profiter de cette dérogation en espérant faire les mêmes travaux en 3 ans. Mais vous voyez, dans ce type d'opération tous les propriétaires se regardent un petit peu les uns et les autres, les autres ont un peu tendance à attendre pour voir ce qu'il se passe avec le premier. En fait c'est un peu comme ça que je sens le marché se mouvoir. C'est relativement compliqué, surtout qu'il y a un autre aspect que j'ai oublié de mentionner, c'est l'aspect CMNS, l'aspect des monuments et des sites. Au fond pour les bâtiments on a aussi cet élément là. Est-ce qu'il ne rentre pas dans une situation de protection patrimoniale ? Ces derniers temps il ont eu tendance à reprendre certains bâtiments qui dataient d'une certaine période pour considérer qu'il y a avait un intérêt patrimonial. Alors cela ne rentre pas forcément dans les plans cadastraux mais parfois cela rentre dans les plans d'ensemble, de situation et ça, ça peut poser un problème. Par exemple des bâtiments sur lesquels on a des difficultés, des oppositions. Même les oppositions c'est parfois des préavis négatifs. Il faut savoir que des préavis négatifs demandent parfois que l'on passe en justice. Ce qui peut créer de vrais problèmes aussi.

- **Selon vous, comment doit-on procéder de façon idéale pour impliquer les divers acteurs concernés ? Comment impliquer les habitants dans le projet ?**

C'est une question compliquée. Je ne vois déjà pas comment le milieu politique pourrait préconiser des solutions. Le fait de rendre attentif le politique au fait qu'il existe des solutions simples, ça peut jouer un rôle. Mais je pense que le propriétaire va quelque part, attendre que le politique incite en modifiant ces zones à bâtir en terme d'autorisation de surélévation. En terme financier, je pense que le rôle politique doit être là. Après le propriétaire est forcément impliqué dans le projet. Si quelque part, on lui dit : vous pouvez surélever et nous avons des solutions pour que vous puissiez surélever. Je pense que c'est dans ce domaine là où l'axe de l'information est le plus important, entre le propriétaire et l'architecte. Je vois mal des politiciens donner des solutions, concernant le choix de la construction. Ce choix revient plutôt à l'entreprise générale, à l'architecte, et peut être au propriétaire qui va inciter l'architecte.

- **Pensez-vous qu'une collaboration plus étroite avec les habitants/associations pourrait être utile ?**

Oui tout à fait, ça peut être important. Là c'est un volet dans lequel j'ai peu d'expérience donc je ne vais pas m'engager dans ce volet là. Mais je pourrais concevoir que ça joue un rôle.

- **Selon vous, quel rôle devrait jouer la commune ou la ville en matière d'information et de communication ? Quel rôle souhaiteriez-vous leur voir jouer ?**

Il est clair que les communes elles travaillent avec les cantons, la commune a ses règles aussi et elle va travailler avec le canton pour promouvoir ce genre de zones. Les communes jouent aussi un rôle important, mais pas forcément dans le choix, mais plutôt dans l'information de la surélévation. Encore une fois, je ne les sens pas du tout très impliquées. Bien que ça puisse arriver que certaines communes incitent. Mais je ne crois pas qu'elles représentent un acteur déterminant pour ce type de décisions. Par contre, elles sont très clairement associées dans les plans de développement et ce genre de décisions.

- **Que pensez-vous des canaux de communication suivants :**
  - o **Lettre d'information par e-mail**
  - o **Brochure d'information dans la boîte aux lettres**
  - o **Contact personnel : guichet au service administratif**
  - o **Réunions d'information spécifiques réservées aux propriétaires d'habitation et de terrains**
  - o **Autres possibilités :**

Il y a deux aspects : en relations avec la surélévation ou en relation avec la solution? **En relation avec la surélévation.** Pour la surélévation, il faut vraiment travailler de manière extrêmement serrée avec les habitants parce que si il y a un problème, ils ne sont pas informés, ils ont le sentiment que ça ne joue pas ou qu'ils ont trop de nuisances, alors, les informer systématiquement peut être la solution. Par contre concernant la solution (décision finale) ce n'est pas le locataire qui va la choisir, c'est bien le propriétaire. Mais il va tenir compte des avis des locataires, car nos relations avec les locataires sont importantes, il faut qu'on les informe, il faut qu'on fasse des séances, ça c'est clair. Des brochures, séances d'information, et tout et tout. On le fait et de manière usuelle ça se fait. Car après il peut aussi y avoir des problèmes de logements qui vont peut être être déplacés. Et donc il y a toujours un aspect qui doit être étudié et qui n'est jamais simple. Cette logistique doit être bien étudiée, à savoir, si les locataires restent en place ou si il faut en reloger certain. Tout ceci est déterminant dans le choix et dans le cadre de la décision de procéder à une surélévation.

## Thème : aspects techniques

- **Structure du bâtiment: Dans le cas où une surélévation vous semble intéressante : sur lequel/s des matériaux de construction suivants votre choix se porterait-il pour la structure du bâtiment (merci de justifier votre choix) ?**
  - o **Bois**
  - o **Acier**
  - o **Béton armé**
  - o **Maçonnerie (par ex. brique silico-calcaire, briques de béton léger, briques)**

Ca peut être des structures métalliques, du bois, ça peut être du plot. Je ne vois pas forcément de limitation. Il faut se rendre compte de ce que représente la structure existante en terme de charge. Et puis, par rapport à la charge que supporte le bâtiment, il faut choisir des matériaux plus ou moins légers afin de rester dans un cas de figure où les structures existantes ne sont pas renforcées de manière importante. L'objectif c'est de trouver la structure existante en élément de fabrication qui soit la mieux adaptée en terme de poids. On peut être en bois, je pense que c'est léger. C'est comme ça que je vois les choses.

- **Façade: Lequel/Lesquels de ces matériaux choisiriez-vous pour la façade (merci de justifier votre choix) ?**

- Crépi
- Bois
- Métal
- Pierre naturelle
- Brique
- Verre

Puisque ce sont des surfaces qui sont en haut, le problème c'est la protection. Il faut pouvoir profiter de la luminosité mais protéger également le bâtiment des rayons du soleil en été. Donc trouver des façades adaptées afin d'avoir une protection solaire qui ne soit pas forcément des protections solaires de stores mais plutôt par la construction, par l'utilisation des retraits ou d'une combinaison d'orientation des façades qui permet d'optimiser le soleil en hivers et d'éviter la surchauffe du zénithal. Je pense qu'il faut trouver des compromis par rapport à cela. Maintenant il faut peut être faire attention avec le « trop vitré », il faut faire attention avec ce problème de surchauffe justement il ne faut pas que ça devienne un four. Il faut jouer sur ça. On a un exemple qu'on est en train de faire, c'est au chemin du Pont de ville 5-7, où l'on a un architecte qui travaille sur une étude par rapport à ces façades et une approche qui consiste à jouer sur une bonne orientation pour profiter d'une luminosité tout en orientant le bâtiment de manière à ce que le soleil de l'été soit malgré tout protégé. C'est un projet d'une surélévation.

<b>Thème : aspects architecturaux et patrimoniaux</b>
---

- **Quelle échelle considère t-on pour l'élaboration d'un projet de surélévation (immeuble, rue, quartier, ville) ?**

Le risque ce sont les oppositions, ça c'est clair, donc si on part sur quelque chose qui ne correspond pas ou qui empiète dans la vie des autres immeubles, il y en aura de toute façon des oppositions. Donc on est obligé de rester dans une harmonisation du secteur afin d'éviter ces oppositions. Si on impose des surfaces ou des murs qui nuisent à la lumière ou à des éléments comme ça, il y a le risque d'opposition et c'est quelque chose qu'il faut essayer de limiter.

- **Sous l'angle esthétique, quels seraient les éléments à prendre en compte pour assurer une surélévation de qualité ?**

Il y a des bâtiments où l'on fait une surélévation et lorsqu'elle est faite, on ne voit même pas que le bâtiment a été surélevé. Je pense que c'est ce côté là qui rend une surélévation intéressante, c'est quand on ne vois pas de différences. Et aujourd'hui ils arrivent à faire des surélévations, ou l'on passe à côté, on voit des échafaudages et un jour les échafaudages ne sont plus là et on n'a pas l'impression qu'il y a eu un gros changement. Cet élément là est important, je pense. De surélever sans que réellement on ait cette impression de surélévation. Le contraste doit exister par contre, la surélévation doit répondre à l'ensoleillement, la luminosité et je pense qu'une surélévation qui soit juste l'adjonction d'un espace supplémentaire n'est pas forcément une surélévation réussie. Et ce n'est pas ce qu'on recherche aux fondations. On recherche aussi des solutions qui proposent un plus, une valeur ajoutée aux bâtiments qui soit visuelle. Ce type de solution est apprécié par les fondations.

**Concernant la conception, on peut distinguer deux principes :**

		<b>Exemples</b>	
<b>A</b>	<b>Conception de l'extension sur le modèle du bâtiment existant par utilisation de matériaux et de couleurs similaires</b>		<p><i>Surélévation d'un immeuble d'habitation et commercial Selnaustrasse, Zurich</i>  <b>PARK Peter Althaus Markus Lüscher, Zurich</b>  <b>Aspect de la façade de l'élément surélevé et du bâtiment existant identique (façade en crépi peint), extension du bâtiment pas ou à peine dissociable du bâtiment</b></p>

			<b>existant</b>
<b>B</b>	<b>Conception de l'extension distincte du bâtiment existant par utilisation de couleurs et/ou de matériaux différents</b>		<b>Modification et surélévation du Supertanker, Zurich</b> <b>Stücheli Architekten, Zurich</b> <b>Contraste entre le matériau utilisé pour la façade de l'élément surélevé (métal) et celui du bâtiment existant (brique)</b>

- **Lequel de ces deux principes préférez-vous ?**

- A) Si on arrive à obtenir quelque chose qui ne sois pas forcément dans une ligne de murs, de sortir des continuités je trouve ça bien. Si le bâtiment avait été peint de la même couleur jusqu'en haut, ça aurait donné l'impression d'une façade plutôt lourde. Je pense que pour les surélévation, un élément intéressant c'est de trouver quelque chose qui déroge un peu à la construction du bâtiment.
- B) **Vous seriez plutôt pour ce type d'intervention ?** Là c'est peu être un eu extrême.

Mais je dirais entre le premier, qui a été bien choisi car jouer sur les couleurs c'est pas mal, il ne faut pas forcément être sur une continuité complète. On a le droit à ce que les surélévations soient un peu différentes du reste. Il faut aussi tenir compte du fait que la surélévation va jouer par rapport au voisinage, par rapport à l'attractivité. Si on peut jouer sur les contrastes moi je trouve pas mal, amener un peu d'idées. Alors par contre, je trouve le deuxième un peu extrême. Je ne trouve pas très bien choisi, mais bon c'est un bâtiment administratif dans une zone industrielle donc voilà, ce n'est pas grave. Il faut aussi voir dans quel contexte on se trouve.

### **Thème : aspects légaux et réglementaires**

- **Que pensez-vous de la LDTR en rapport avec la problématique des surélévations ?**

Dans le plan financier, il faut qu'on soit compatible avec la LDTR. Dans le plan financier il y a la construction, donc les coûts, nous on est à 6'000 francs par mètres carrés habitables, de mémoire. Il faut savoir qu'à Genève, avec la nouvelle loi sur l'énergie, ils ont considéré que les améliorations énergétiques apportées aux bâtiments, en diminution de charges, pouvaient être répercutées sur les loyers. Donc c'est clair que la LDTR a un rôle essentiel. Mais ça doit rester dans le cadre financier.

- **Selon vous, la loi sur les surélévation de 2008, est elle stimulante et / ou contraignante pour les projets de surélévation ?**
- o **Quels sont ses points forts/ses points faibles ?**

Je pense que l'objectif était clairement de flexibiliser ce type d'opérations. Mais pour nous, le domaine HBM, chaque fois qu'on parle d'une surélévation, il reste la faisabilité financière, et la faisabilité en terme de mise à disposition d'appartements sur le marché qui correspondent aux besoins. On a quelques exemples de surélévations, d'aménagements de combles qui ont été fait, dans des bâtiments pour lesquels on n'avait pas forcément les conditions requises en terme d'ascenseur, donc ça avait quand même un inconvénient : quand on met un 4 pièces à disposition sans ascenseur, en pensant qu'on peut avoir des petits enfants, etc. il faut oublier. Je ne veux pas attaquer la LDTR, la démarche était sans doute positive, mais on va quand même rester dans le cadre économique, de logement qui sont socialement intéressants, typologiquement adaptés à la demande et puis dont les coûts sont compatibles avec les besoins. Car créer des logements dans lesquels on a des loyers qui vont faire augmenter le cout des loyers à Genève, ce n'est pas l'objectif que l'on va rechercher pour nos surélévations. Ici, on sors un peu d'un cadre d'une PPE dans lequel le fait d'apporter des appartements de luxe en surélévation, avec tout le côté attractif que peuvent proposer ce type d'appartements, hé bien nous on est pas du tout dans ce cadre, on ne s'inscrit pas du tout dans cette logique



là. Donc nous c'est vrai, que la surélévation, elle répond malgré tout à des besoins ou des demandes qui ne sont pas ceux d'une PPE. Il faudra qu'on reste toujours dans la mise à disposition d'appartement dont la typologie, dont l'usualité, l'accessibilité, restent les vecteurs les plus importants. Et aussi la durabilité. Ce sont ces aspects qui vont déterminer le choix d'une surélévation. Pour répondre à votre question, ce bâtiment la (Traille), l'inconvénient que je verrais, dans le cadre de rester dans un gabarit correct, on a peut être un bâtiment un peu étroit. La question sera de voir comment on va pouvoir jouer sur la disposition. Alors peut être qu'on va pouvoir faire quelque chose qui soit conforme et qui va bien répondre à la demande des locataires. Peut être qu'il y a des options. Mais avant, tout c'est l'aspect : mise à disposition de logement de qualité qui doit répondre au marché et aux HBM et qui va décider si oui ou non il faut faire une surélévation. Même si quelque part, il est vrai que l'on a une incitation et que l'on a la LDTR qui aide, qui simplifie et qui apporte des éléments.

- **On constate à Genève, un certain nombre de surélévations d'affectation tertiaire (bureaux, études) ce qui est pourtant interdit par la LDTR (art.9), qu'en pensez-vous ?**

Je trouve qu'il faut que ça reste du logement. Nous pour l'HBM, ça correspond plus bien à que ce soit uniquement du logement. Maintenant on peut se poser aussi la question de savoir si on pourrait mettre en place des salles communes, des salles de buanderies, etc. Mais moi je le sens mal ce genre de solutions. Les HBM il faut que ça reste du logement locatif, absolument.

## Entretien avec un représentant de la commission d'architecture (GE), 04.09.2013.

### Thème : la surélévation comme mesure de densification urbaine

- **De façon générale que pensez-vous de la surélévation comme mesure de densification urbaine ?**

C'est principalement une question politique, ce n'est pas mon rôle de me prononcer sur ces questions. Il y a divers avis, comme on peut le constater dans les journaux par exemple. Notamment entre la ville et l'Etat de Genève. L'Etat voit la surélévation comme l'une des mesures de densification et de résolution de la crise du logement à Genève. Bien qu'il soit évident que ce n'est pas une mesure suffisante. L'Etat voit d'un bon œil ces surélévations, sachant que c'est une mesure parmi d'autres. De manière plus technique ou urbanistique, il est clair que ça pose des questions, notamment par rapport à l'intégration de la surélévation en ville. Ce jugement se fait au cas par cas et par la Commission d'architecture Cette Commission est composée d'architectes genevois pour la plupart. Elle analyse et juge ces dossiers de surélévation. Il y a une carte indicative qui a été faite par l'Etat et qui comme son nom l'indique, reste indicative. Elle donne une idée sur les possibilités de surélévations, et les critères sont principalement portés sur les questions de patrimoine. Un immeuble qui a une mesure de protection patrimoniale sera plus difficile à surélever, mais pas impossible, qu'un immeuble contemporain. La Commission d'architecture a établi un canevas pour aider à sa propre analyse. **Savez-vous qui est à l'origine de ces cartes ?** Ca a été donné à un collaborateur du département. C'est au sein de l'administration que ces cartes ont été élaborées, elles ont fait, par la suite, l'objet d'un préavis par la ville, puisqu'elles concernent principalement la ville. Donc la ville a eu l'occasion de se prononcer par rapport à ça et après, le Conseil d'Etat a adopté ses cartes. Ce qu'il faut retenir c'est que c'est le Conseil d'Etat qui les a adoptées.

- **Quels sont les risques et les opportunités de ce type d'opération ?**

Ca a un impact sur la densification, c'est quelques logements supplémentaires, quelques personnes supplémentaires. Et qui dit personnes supplémentaires, peut dire parking ou école supplémentaires. Il faut voir l'importance de ces appartements supplémentaires en proportion d'un immeuble. Un immeuble qui a 7 niveaux, on en rajoute un, ça représente un septième...de plus ce n'est pas toute la ville qui va être densifiée, ça va densifier oui, mais pas tant que ça. Mais là, on n'a pas de chiffre, cette question a été posée dès le début du projet de loi : à quoi on pourrait s'attendre ? Mais c'est trop difficile de le dire, sachant justement que chaque immeuble a une situation particulière, patrimoniale qu'on a déjà évoqué, mais aussi statique, certains immeubles ne supportent pas une

surélévation, une situation légale, de distance aux limites de propriété. En fait, pleins d'éléments qui font que tous les immeubles ne peuvent être surélevés.

## **Thème : aspects légaux et réglementaires**

- **La loi sur les surélévations a été appliquée depuis 5 ans sur le territoire genevois. Quel bilan tirez-vous de son application ? Quels sont les aspects positifs et négatifs (quelles limites) avez-vous pu observer ? Quels obstacles cette loi a-t-elle pu lever et quels autres a-t-elle pu créer ?**

Déjà, on voit qu'il y a beaucoup de dossier de surélévation. Elle a donc eu un effet de motivation pour les propriétaires, qui vont commencer à y réfléchir. Ca peut être des transformations de combles, des surélévations. Vous avez un exemple, au Boulevard Carl Vogt, les immeubles Honegger. Un ouvrage intéressant pour Genève dans sa typologie urbanistique. On a délivré une autorisation pour surélever ces immeubles, maintenant c'est en recours car il y a une petite dérogation, donc on verra bien le jugement. Mais en tout cas, c'est assez intéressant car ça va permettre la construction d'un certain nombre de logements dans ce quartier. Ce qu'on peut dire c'est que lorsqu'on dit « loi sur les surélévations », le terme n'est pas tout à fait juste dans le sens où maintenant un immeuble neuf, pour du logement toujours, peut bénéficier de cette sur hauteur, qui est de 3 mètres. Il y a donc les deux cas de figures, la surélévation avec ses propres contraintes d'intégration et tous les immeubles neufs et la plupart du temps, c'est en zone suburbaine, peuvent bénéficier de cet étage supplémentaire sans la modification des distances. Ce qui est réellement un plus, car c'est intégré tout de suite dans le projet et donc on a nettement moins de problèmes d'intégration. Ces dossiers là sont d'ailleurs plus facilement acceptés. Les surélévations sont pour la plupart, faites en ville mais on a aussi des projets de surélévations dans d'autres communes comme Lancy ou Meyrin sur des immeubles des années soixante et septante, construits à une époque de développement important à Genève, avec les mêmes contraintes, peut être moins patrimoniales mais quand même autour des questions d'intégration sur un immeuble existant. Si cela vous intéresse, la commune de Meyrin a fait une étude sur les possibilités de surélévation. L'architecte est Monsieur Jean-Jacques Oberson. La commune a mandaté cet architecte qui a permis de se donner une idée des immeubles susceptibles d'être surélevés.

- **Que pensez-vous de la LDTR en rapport avec la problématique des surélévations (limites, points positifs, etc.) ?**

La LDTR contrôle les futurs loyers et les logements existants, où les immeubles de logements qui sont à transformer et rénover. Cette LDTR était déjà connue lorsqu'un propriétaire voulait aménager des combles, donc l'ajout de surfaces habitables supplémentaires. Il y a simplement un contrôle qui se fait selon un rapport entre le coût et le rendement. Mais je ne peux pas vous en dire plus, il y a des spécialistes LDTR. Il y a un contrôle LDTR qui se fait mais qui n'est pas plafonné aux 3'400 francs, sinon l'opération ne serait pas possible, le fait est qu'un propriétaire ne pourrait juste pas rentabiliser la surélévation. On serait plutôt aux alentours de 5'000-6'000-7'000 francs pour que l'opération soit rentable.

- **On constate à Genève, un certain nombre de surélévations d'affectation tertiaire (bureaux, études) ce qui est pourtant interdit par la LDTR (art.9), qu'en pensez-vous ?**

La LDTR s'applique, ça c'est très clair. Un immeuble administratif n'a pas le droit de surélever par rapport à la loi sur les surélévations, car elle est applicable que pour du logement mais il peut arriver qu'un immeuble administratif n'ait pas la hauteur prescrite, donc qu'il ait encore une marge pour construire. Dans ce cas là, la LDTR, ne s'applique pas puisque ce n'est pas un immeuble d'habitation. Par contre, en périmètre ville de Genève, le PUS (Plan d'Utilisation du Sol) s'applique. Ce règlement fixe par périmètre le pourcentage entre administratif, commercial pour les rez-de-chaussée et logements. Ca c'est géré par la ville de Genève.

- **Concernant les cartes indicatives qui ont été publiées en rapport avec la loi sur les surélévations, quel est leur rôle ? Comment vont-elles se développer dans le futur ?**

Leur rôle est informatif. Comme la Commission aimerait savoir dans quelle zone se trouve l'immeuble. Mais cela ne donnera pas d'autres indications. A la base, c'était aussi pour rassurer peut être, les opposants à la loi sur les surélévations. Par contre, il n'est pas prévu de les faire évoluer, comme je l'ai dit, c'était plutôt une façon de rassurer les opposants au projet de loi. Il s'agissait vraiment de viser la question du patrimoine, d'où le fait qu'il s'agisse que de la zone 2 et quelques

périmètres en zone 3 (plutôt des périmètres bâtis et anciens), la loi ne prévoit pas une adaptation ou une évolution de ces cartes. C'est un peu hybride comme situation, bien qu'elles aient été validées par le Conseil d'Etat, elles gardent une valeur indicative. On verra si les jurisprudences donneraient une autre valeur à ces cartes où maintiendrait leur valeur indicative. Elles (les cartes) permettent surtout à un propriétaire d'évaluer les risques et possibilités d'un projet selon la zone. Par contre dans un sens comme dans l'autre il n'y a pas de garantie. Il y a des dérogations et dans les surélévations c'est un sujet délicat. Cette carte est très intéressante par rapport à ce qui existe, mais cela ne dit rien par rapport à ce qu'on peut faire. Les éléments importants ce sont les alignements de rue et puis les limites de propriété qui définissent les hauteurs des bâtiments. C'est la raison pour laquelle on n'aura jamais une ville de même niveau. **Lorsque vous délivrez un permis de construire, est-ce que l'architecture fait aussi parti des critères de décision ?** Oui, tout dossier d'immeuble est consulté auprès de la Commission d'architecture.

### **Thème : aspects procéduriers, communicationnels et sociaux**

**L'objectif est de mettre en évidence les facteurs décisifs à la réussite des projets de surélévations**

- **Pensez-vous qu'une collaboration plus étroite avec les habitants/associations pourrait être utile dans le cadre d'un projet de surélévation?**

Il appartient au propriétaire ou son mandataire de prendre contact avec ces locataires et son voisinage. Il n'y a aucune obligation légale de le faire. La seule obligation légale c'est la parution de la feuille d'avis officielle d'une requête, donc d'une demande de surélévation et d'autorisation de construire. Voilà l'information qui est donnée au public. Bien entendu, nous encourageons d'aller discuter avec les voisins et les locataires. Concernant les locataires, il y a aussi une obligation par la LDTR, de les informer de manière plus spécifique. Il y a un courrier qui part, et le locataire doit être informé des travaux qui sont faits. Mais la concertation ça c'est un vaste débat qui existe pour tout développement, en terme d'urbanisme, et qui pose la question de : quelles-sont les limites de la concertation ? Jusqu'à quel point on doit intégrer les associations, le voisinage, etc. ? Ce sujet est plus présent dans les grands projets urbanistiques.

- **Si oui, comment doit-on procéder de façon idéale pour impliquer les divers acteurs concernés ? Comment impliquer les habitants dans le projet ?**

Je ne peux pas vraiment me prononcer là dessus, car comme je l'ai dit, cela ne nous concerne pas en tant qu'autorité de décision. Ca concernerait plus les grands projets et je sais qu'ils le font. Parfois d'intégrer les gens, donne une dynamique positive et permet d'avoir un projet de consensus qui convient à tout le monde. A l'inverse, il peut y avoir des groupements, des associations, des personnes, qui ne sont jamais contents de la proposition faite et qui, du coup, font perdre du temps au projet sans pour autant arriver à un consensus. Cette difficulté c'est l'ouverture de l'interlocuteur à une évolution possible. Donc la concertation a des limites.

- **Selon vous, quel rôle devrait jouer la commune ou la ville en matière d'information et de communication ? Quel rôle souhaiteriez-vous leur voir jouer ?**

Je ne sais pas, à nouveau dans le cas des permis de construire, l'information c'est la feuille d'avis officielle, c'est la seule chose qui est légale. Mais on n'a pas forcément le temps et les moyens d'en faire plus. Il faudrait connaître le périmètre concerné, et ça peut être 300-400-500 mètres. Pour les grands projets, comme le PAV, il y a une information ouverte au public avec des séances. Donc l'Etat informe de l'avancement des travaux sur le PAV. Dans le cas d'une surélévation, dans la feuille d'avis officielle, on doit faire part du projet, de la demande de construire, et l'autorisation de construire. A partir de là, il y a une information et donc une possibilité de faire recours.

### **Thème : aspects architecturaux et patrimoniaux**

- **Sous l'angle esthétique, quels seraient les éléments à prendre en compte pour assurer une surélévation de qualité ?**

Je peux surtout m'appuyer sur la Commission d'architecture, qui comme je vous l'ai dit, a fait un canevas avec des critères. Première chose, les critères de définition de la qualité de l'immeuble, à savoir si c'est un ensemble du début du siècle à valeur patrimoniale, auquel cas, c'est la CMNS qui traite la demande. Mais on fait d'abord cette analyse, savoir si c'est un immeuble seul, ou si il forme un ensemble de même architecture et construit en même temps. Ça c'est un premier critère. Si on estime que c'est un immeuble d'ensemble, alors il est important de faire une surélévation de l'ensemble, ce qui est une difficulté car ce n'est pas toujours les mêmes propriétaires. La Commission veut par ce biais garantir une unité architecturale, même si les surélévations ne se construisent pas en même temps. Les propriétaires ne pourraient pas faire chacun leur propre surélévation, ou bien il faudrait démontrer que c'est acceptable. C'est l'un des principes importants. Après, il y a également le lien avec l'immeuble existant, à savoir si on est dans une forme de continuité ou plutôt dans un projet qui dénature ou qui casse complètement le lien avec l'existant en faisant quelque chose de totalement différent. C'est donc un traitement au cas par cas qui dépend de la qualité architecturale du bâtiment et ça évolue aussi. Depuis les premiers projets, on a pu constater que certaines réalisations n'étaient pas si géniales que ça, donc la Commission, grâce à ces expériences arrive de plus en plus à cerner ces surélévations. Notamment en terme d'architecture mais aussi en terme d'intégration par rapport à la rue, d'harmonisation par rapport à la rue.

- **On distingue généralement trois attitudes architecturales à Genève:**

- **le principe de l'analogie** : l'architecte réfléchit en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l'« avant » et l'« après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- **le principe du contraste** : la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- **le principe de l'hybridation** : pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

Principe de l'analogie	Principe du contraste	Principe de l'hybridation
		
<p><i>Surélévation d'un immeuble d'habitation et commercial Selnaustrasse, Zurich PARK Peter Althaus Markus Lüscher, Zurich</i></p> <p>Aspect de la façade de l'élément surélevé et du bâtiment existant identique (façade en crépi peint), extension du bâtiment pas ou à peine dissociable du bâtiment existant</p>	<p><i>Modification et surélévation du Supertanker, Zurich Stücheli Architekten, Zurich</i></p> <p>Contraste entre le matériau utilisé pour la façade de l'élément surélevé (métal) et celui du bâtiment existant (brique)</p>	<p><i>Transformation d'un bâtiment industriel en logement, Rue de Saint-Jean 40, rue Beau-Site 3, Genève.</i></p> <p>Immeuble composé de deux corps de bâtiments datant de 1906 et 1920. Années soixante : surélévation de la partie Nord, immeuble d'architecture de manufacture, les baies vitrées ont été conservées. La transformation a permis quatorze appartements supplémentaires ainsi que la création de trois locaux indépendants dans le bâtiment.</p>

--	--	--

- **Que pouvez-vous nous dire sur ces trois attitudes ? De manière générale, laquelle vous semble la plus pertinente?**

C'est vraiment du cas par cas de mon expérience. Ces trois critères on les retrouve et la Commission d'architecture juge selon l'immeuble existant. Aujourd'hui une discussion qui revient à la Commission, c'est de se demander si il est vraiment judicieux de se couper de la façade existante. Il y a eu une tendance à le faire. Et aujourd'hui il y a une réflexion qui se fait à savoir, si toute la ville doit être surélevées et que chacune des surélévations est en contraste avec l'existant, on pourra perdre un peu d'unité. Mais la plupart du temps, la façade existante n'est pas retravaillée donc le problème de la jointure entre les deux demeure. C'est effectivement une analyse au cas par cas, sachant que chaque immeuble est isolé.

Entretien avec Pierre Bonnet, architecte (GE), 19.09.2013.

### **Thème : la surélévation comme mesure de densification urbaine**

- **De façon générale que pensez-vous de la surélévation comme mesure de densification urbaine ?**

C'est difficile de répondre d'un bloc. D'ailleurs on le ressent dans notre étude, on ne peut pas être conservateur de la ville, c'est une position intenable. D'autant plus avec une crise du logement qui s'avère persistante. On est totalement conscient du chaos et de la difficulté qualitative qui se met en place. On est plutôt dans un rapport où l'on accepte l'enjeu tout en restant extrêmement sceptique et en même temps curieux de voir si on pourra tirer des qualités de la surélévation. Pour l'instant c'est des boîtes à chaussures ou bien des choses bien trop expressives, qui veulent se montrer en tant que telles. On avait montré tout ça dans notre étude, on avait fait le tour de l'Europe et il n'y a pas grand chose qui s'est fait. Mais c'est possible, on peut faire des choses magnifiques. On y croira le jour où la qualité sera plus qu'une exception.

- **Quels sont les risques et les opportunités de ce type d'opération ?**

C'est clair que c'est une dynamique pour une ville, d'être toujours dans une forme de chantier. De ne pas en rester là. Et nous, en tant que praticien, on se rend compte que c'est d'une complexité d'un haut niveau pour le faire bien. Donc toujours le rapport qualité – opportunité. On ne peut pas, par ailleurs être totalement négatif mais on peut être très certainement sceptique.

### **Thème : aspects légaux et réglementaires**

- **La loi sur les surélévations a été appliquée depuis 5 ans sur le territoire genevois. Quel bilan tirez-vous de son application ? Quels sont les aspects positifs et négatifs (quelles limites) avez-vous pu observer ? Quels obstacles cette loi a-t-elle pu lever et quels autres a-t-elle pu créer ?**

La loi a réveillé beaucoup d'envie de voir son patrimoine évoluer, pour un propriétaire. Donc il y a un effet d'entraînement, c'est certain. Et ceux qui peuvent mieux répondre à ça, ce sont ceux qui sont dans les Commissions d'architectures et à ce que j'en sais, ils en voient beaucoup. Avant c'était dérogatoire et les régies n'étaient pas forcément dans cette dynamique, elles ne voulaient pas s'embarquer dans des complications et maintenant que c'est un droit et non plus une dérogation, ça a éveillé peut être certaines envies ou certains instincts. La loi n'a pas tellement d'état d'âme, donc celui qui dit : « j'ai des droits », en principe il va pouvoir en disposer. Après les Commissions vont tenter de favoriser le plus possible la qualité, mais sa marge reste probablement très faible.

- **Que pensez-vous de la LDTR en rapport avec la problématique des surélévations (limites, points positifs, etc.) ?**

Je m'y suis, à titre personnel, peu confronté. Je pense qu'elle est problématique, c'est à dire qu'elle a peut être un bien fondé tout à fait éthique, à savoir garantir une population mixte dans la ville. Probablement que si elle n'était pas là, ce serait bien différent. C'est vrai qu'il y a de beaux appartements à des prix acceptables et tant mieux. Par contre, quand il s'agit, en tant que professionnel, d'aller construire dans cet étai financier, c'est moins drôle et ça en décourage plus d'un. Donc la conséquence, c'est qu'il y a des immeubles qui se laissent dépérir car on ne veut pas jouer le jeu, ce qui est un échec. Et il y a un autre cas de figure, autour de la sous utilisation d'un potentiel. Il y a tout un patrimoine, qui est aujourd'hui fragile. Je pense à des habitations de l'entre deux guerres, ou des années soixante et septante, qui ont peu de densité, qui logent des gens à des prix extrêmement favorables, mais ce sont des constructions qui sont en bout de course. Et lorsqu'on envisage de dépenser de l'argent la dessus, on se pose des questions de type : « pourquoi investir autant d'argent sur une isolation alors que l'immeuble a une densité de 0,6 et qu'on est en pleine ville ? ». Et ça, la LDTR, n'a probablement pas apprécié ces cas de figures, ceux de la première périphérie. Ce qui fait que certains propriétaires de ces immeubles ne savent pas quoi faire, car si ils les démolissent, ils doivent repourvoir la moitié de la densité à des loyers impossible à soutenir. Pour l'instant chacun vit sa réalité indépendamment, pourtant il faudrait traiter cette question (la LDTR) avec des nuances. Les petits projets sont beaucoup plus vulnérables. La LDTR impose des lignes de conduite mais ne tient pas forcément compte de certains cas de figure et puis c'est un outil beaucoup trop rigide.

- **Concernant les cartes indicatives qui ont été publiées en rapport avec la loi sur les surélévations, quel est leur rôle ? Comment vont-elles se développer dans le futur ?**

Comme son titre l'indique, c'est à dire, que c'était de donner une vision plus large de la ville, comme un effet d'annonce, voire ce qu'il y a à disposition. C'est l'Etat qui a fait ces cartes, plus précisément, M.Berchi qui était ancien directeur des patrimoines et sites. Mais les conditions dans lesquelles ces cartes ont été faites, c'est à dire d'aller très vite en besogne, fait qu'elles ont fâché tout les gens du patrimoine. C'est un outil qui a été fait de manière trop rapide probablement pour être bien fait. Mais elles sont là. On a un cas de figure ou on avait des immeubles surélevés avec une maison au milieu, qui n'était pas identifiée sur la carte, alors que c'est typiquement un endroit où on peut profiter de construire plus haut, ce qu'on a fait d'ailleurs. Donc c'est un outil qui a vraisemblablement ces défauts, mais qui a le mérite de donner une indication, ce n'est pas un outil qu'il faut prendre à la lettre.

### **Thème : aspects procéduriers, communicationnels et sociaux**

**L'objectif est de mettre en évidence les facteurs décisifs à la réussite des projets de surélévations**

- **Pensez-vous qu'une collaboration plus étroite avec les habitants/associations pourrait être utile dans le cadre d'un projet de surélévation?**

De toute façon on leur doit une forme de communication, car ce qu'on fait au dessus aura des conséquences en dessous. Ils sont donc de toute façon embarqués dans le processus. La relation avec ce qu'il se passe au dessus elle aura lieu, mais je pense que très vite, après que les contingences aient eu lieu, les effets d'annonces, après ça s'arrête là. On peut éventuellement imaginer d'aller plus loin que ça, mais je ne sais pas dans quelle mesure imaginer qu'un habitant aura un intérêt à se préoccuper de ça, à moins qu'il y ait une dimension collective, là j'y verrais du sens. Par exemple, si c'est l'occasion sur le toit de mener un projet collectif. De toute façon c'est toujours bien de mettre les gens au courant. Il faut bien communiquer.

- **Si oui. comment doit-on procéder de façon idéale pour impliquer les divers acteurs concernés ? Comment impliquer les habitants dans le projet ?**

Au travers d'un projet collectif, oui. Pour créer une dynamique il faut avoir quelque chose à offrir pour que ça soit intéressant. Souvent ce qu'il se passe, c'est qu'on va profiter d'une surélévation pour changer plein de choses, comme les fenêtres, donc les gens vont mieux habiter grâce à la surélévation. Il n'y a pas que ceux du haut qui ont le confort et la vue. Mais évidemment il y aura une conséquence sur le loyer, donc il y a tout un marchandage à faire. Ce qui est très important, c'est qu'à la fin ça doit être l'immeuble qui est au centre et non pas, le fantasme ou le désir de chacun, ou la méfiance de chacun. Et souvent tout s'impose à l'immeuble, alors que ça devrait être lui qui impose ses règles.

- **Selon vous, quel rôle devrait jouer la commune ou la ville en matière d'information et de communication ? Quel rôle souhaiteriez-vous leur voir jouer ?**

Ils sont assez proactifs car ils ont un patrimoine très important. J'ai été jury de concours au Grottes et dans un immeuble très modeste il y a eu un projet de surélévation et en même temps, de revisiter les appartements du dessous pour leur donner un peu plus de dignité. C'est plutôt un organe, qui doit être en principe, exemplaire. Dans la mesure où il s'engage dans la surélévation, il doit le faire avec un point de vue social et architectural. C'est probablement l'un des acteurs qui se situe le plus dans une complexité intéressante. Je ne sais pas si au niveau de la commune, il y a des services d'urbanisme qui tiennent compte de ce type de problématique. Mais le fait que la ville nous ait mandaté pour faire cette étude, ça prouve bien qu'elle veut anticiper. En fait, je crois que les communes sont en train de bouger de plus en plus avec la zone villa qui est en train de muter, et on voit des communes qui commencent à envisager leurs territoires avec des outils qui leur sont propres et selon leur point de vue, plutôt que l'Etat leur impose. D'ailleurs au travers d'un outil comme le plan directeur communal on pourrait imaginer identifier des lieux pour la surélévation. Mais il faut aussi savoir que certaines communes suburbaines ne sont pas touchées par la nouvelle loi.

### Thème : aspects architecturaux et patrimoniaux

- **Sous l'angle esthétique, quels seraient les éléments à prendre en compte pour assurer une surélévation de qualité ?**

C'est impossible de généraliser. Il y a des thèmes qui peuvent être identifiés. Pour moi, la grande question qui se pose c'est de savoir si il s'agit d'établir une continuité esthétique, tout en marquant des nuances, des variations. Donc dans une continuité de matière. Ou alors on est sur une logique de superposition, de matière, d'une époque sur une autre. Je suis, a priori, plus intéressé par la continuité de matière, sans le faire de façon identique. On va étirer une matière. Mais dans certains cas de figure, il ne vaut mieux pas étirer la matière, car ce n'est pas pertinent. Aujourd'hui, on va beaucoup pratiquer l'indépendance parce que la préoccupation esthétique est plutôt rationnelle, c'est à dire qu'on va poser quelque chose sur quelque chose. Avec de nouvelles conditions. C'est une tendance que l'on constate à Genève. On dépose un autre objet sur un toit. Parfois c'est un peu schématique, il n'y a pas d'alliance. On pourrait poser une autre matière sur un immeuble, et assurer une continuité, donc tout n'est pas que matière si on parle d'esthétique. Il faut savoir si à la fin on veut faire un ou faire deux.

- **On distingue généralement trois attitudes architecturales à Genève:**
  - **le principe de l'analogie** : l'architecte réfléchit en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l'« avant » et l'« après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
  - **le principe du contraste** : la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
  - **le principe de l'hybridation** : pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

Principe de l'analogie	Principe du contraste	Principe de l'hybridation
		

<p><i>Surélévation d'un immeuble d'habitation et commercial Selnaustrasse, Zurich</i> <i>PARK Peter Althaus Markus Lüscher, Zurich</i></p> <p>Aspect de la façade de l'élément surélevé et du bâtiment existant identique (façade en crépi peint), extension du bâtiment pas ou à peine dissociable du bâtiment existant</p>	<p><i>Modification et surélévation du Supertanker, Zurich</i> <i>Stücheli Architekten, Zurich</i></p> <p>Contraste entre le matériau utilisé pour la façade de l'élément surélevé (métal) et celui du bâtiment existant (brique)</p>	<p><i>Transformation d'un bâtiment industriel en logement, Rue de Saint-Jean 40, rue Beau-Site 3, Genève.</i></p> <p>Immeuble composé de deux corps de bâtiments datant de 1906 et 1920. Années soixante : surélévation de la partie Nord, immeuble d'architecture de manufacture, les baies vitrées ont été conservées. La transformation a permis quatorze appartements supplémentaires ainsi que la création de trois locaux indépendants dans le bâtiment.</p>
--	--	--

- **Que pouvez-vous nous dire sur ces trois attitudes ? De manière générale, laquelle vous semble la plus pertinente?**

L'analogie c'est vraiment de dupliquer. Moi ce que je disais c'est l'étirement de la matière. Par exemple, on densifie un immeuble très massif avec l'utilisation d'une même qualité de matière tout en le vitrant beaucoup plus. On étire de la matière, mais avec la même proportion. Ce n'est donc pas de l'analogie. Mais ce n'est pas de l'hybridation, enfin oui car tout est hybride. Il y a aussi l'idée du poids qui entre en compte, on va construire avec des matériaux léger mais il faut pouvoir aussi exprimer la légèreté, en faire un sujet.

Honnêtement il y en a aucun des trois que je trouve très bien. Le deuxième est assez curieux, c'est pas mal. Le troisième, on ne voit pas trop le lien avec l'existant, quel est le rapport d'opposition ? Il n'est pas réel. Quel rapport de matière ? Il n'y en a pas, donc c'est une surélévation qui vit pour elle-même. C'est une construction selon une opportunité, il y a une belle vue donc on va faire un grand vitrage. C'est relativement pragmatique, mais sans vision globale de l'objet. Et puis, le premier, c'est un leurre, on ne voit pas trop ce qui a été modifié. Ce qui est magnifique, c'est la vieille ville de Genève, les surélévations ont été faites dans les mêmes matières, et on voit qu'il y a du temps qui est entre les deux, et puis il y a les stigmates, les fenêtres changent de largeur, mais c'est un. C'est un seul immeuble. Ca c'est la force de l'unité de matière.

- **Au niveau architectural, pouvez-vous nous citer un certain nombre d'exemples construits (ou non-construits) qui selon vous sont des cas exemplaires ou au contraire des expériences malheureuses ?**

Il y en a une que je trouve de grande qualité, mais ce n'est pas une surélévation, c'est une mise à niveau avec le gabarit. C'est la surélévation d'Andréa Bassi, à la place du Cirque. Il a surélevé un immeuble 19<sup>ème</sup>, d'en tout cas deux étages, avec un rapport à la pierre dans un principe de lame verticale, dont les parties bétons s'inspirent des encadrements de pierres. Il y a une sorte de jeu de continuité, mais ce n'est pas la matière de la façade en tant que telle, mais plutôt les éléments de la façade qui se retrouvent. Et dans une dé densification, un volume massif qui perd en même temps sa densité. Il a remis un toit, il a mis un bâtiment à son niveau. Ca c'est très réussi. A Genève, des exemples issus de cette nouvelle loi, dans le sens réussi je n'en vois pas d'autre. Sur la rue de Lyon, la boîte rouge, je ne comprends pas bien le sens. Il y a certainement d'autres réussites mais elles ne me viennent pas à l'esprit.

- **De manière générale cette fois, auriez-vous des exemples de surélévations réussies ou au contraire, ratées ?**

Je ne sais pas, je ne suis pas assez concerné. Par contre pour en revenir à la surélévation, les retraits d'attiques c'est déjà une difficulté. Dans l'attique il y a déjà une prémisse de la surélévation, et c'est quelque chose de difficile. On va se demander dans quelle mesure, l'attique participe au langage du bâtiment ou il suit sa logique propre.





## Annexe VII : Retranscription des entretiens semi directs

---

Rue des Délices 4, Saint-Jean

Entretien avec le maître d'ouvrage : Didier Prod'hom

**Lieu :** rue de Lyon 93      **Date/Heure :** 30.04.2014 / 10h      **Nom du maître d'ouvrage et /ou de la société :** Didier Prod'hom, CAP  
**Bâtiment concerné :** rue des Délices 4B

### Données personnelles

**Sexe :** masculin

**Age :** 35-40 ans

**Profession :** architecte

**Rapport au bien en question :** maître d'ouvrage - responsable de la section travaux / immobilier de la CAP

**Pourriez-vous m'expliquer le fonctionnement de la CAP en quelques mots ?** La Caisse de Prévoyance des assurés de la ville de Genève, des communes genevoises et des services industriels. Toutes les communes n'en font pas parties, il y a quelques exceptions, Carouge par exemple. En définitive, nous avons un patrimoine immobilier assez conséquent, qui s'est constitué principalement dans l'hyper centre, une grande majorité de nos immeubles sont donc en milieux très urbains. Nous avons 200 immeubles, la valeur économique en 2013 représente 1 milliard, 174 millions, et environ 3'600 logements avec un panachage d'immeubles à fort caractère patrimonial et d'autre qui sont beaucoup plus récent en zone de développement.- Donc on a vraiment tout un panel d'immeubles. Pour donner quelques exemples, le bas de la Coraterie, c'est la CAP, là on est dans du très fort patrimoine et on a par exemple un immeuble HLM à Marie Breshbule, qui a été construit il y a 3-4 ans en arrière, qui se trouve en zone de développement. Pour en revenir au fonctionnement, la CAP est divisée en plusieurs section : comptabilité, mobilière (finance), assurés, l'immobilier est divisé en deux sous section, la partie exploitation et la partie travaux.

**Vous êtes donc dans une logique d'acquisition foncière active ?** Oui car on grandit. La Caisse de Pension est divisée en deux caisses, une privée : les services industriels capitalisée à 100% et une publique : capitalisée à 80%. Donc on a deux caisses de pension, un fond commun qui est l'actif immobilier qui se répartit par des clés de répartition. Nous avons évidemment besoin d'investir et sur Genève la grande difficulté c'est que la zone de développement est peu accessible. On a des objectifs de rendement qui sont difficilement tenables dans la partie subventionnée, LGL des zones de développement qui nous interdit actuellement avec les taux pratiqués (soit les rendements nets admis) de pouvoir investir en zone de développement, du subventionné. Donc on cherche à sortir du canton, pour diversifier nos actifs, ce qui est également difficile. Et puis, on essaie de créer sur nos propres parcelles, des opportunités d'investissement, Donc on a plusieurs opérations qui sont en cours de gestation : des immeubles qui seront prochainement déclassé de la zone industrielle / artisanale. Donc ce sont des immeubles de logement en zone de développement qui vont nous permettre de faire une démolition /reconstruction, donc une densification. On a des immeubles dont les parcelles sont en zone de développement qui nous permettent de construire sur nos propres parcelles. Par exemple, on a deux petits immeubles à Camille-Martin, de 22 logements au total. Les surélévations, elles nous intéressent dans le cadre de rénovation. Donc après les Délices, on a réalisé une autre surélévation à la rue Schaub, de manière plus modeste que celle des Délices. Mais on en a profité pour rénover le bâtiment, le remettre aux normes d'un point de vue énergétique. On s'est aligné aux gabarits existants et l'opération a été rentable pour nous. Pour investir on doit donc trouver des opportunités et les surélévations font partie de ce panel de choix qui s'offrent à nous.

**Vous avez insisté sur la rénovation écologique, cela semble être important au sein de la CAP... Oui !** Car on a un parc immobilier qui est extrêmement sain, donc très bien entretenu on est toujours dans une volonté de diminuer les charges des locataires. On se base sur la LEn et puis sur le code des obligations qui précise qu'on peut répercuter les travaux d'entretien liés à l'énergie, déduction faite des subventions, aux locataires. Cette LEn nous permet de franchir et d'adapter nos loyers. C'est rentable pour nous et ça nous permet d'améliorer notre parc. Tout le monde est gagnant, la collectivité, l'état lui participe par le bonus à l'énergie, nous on participe en partie et le locataire par l'augmentation de son loyer qui est compensé par la baisse prévisible de charges.

### PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

## Qualité formelle : patrimoine et architecture

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède-t-il une valeur patrimoniale ?** Oui, une très forte valeur patrimoniale. En partant de ce constat, la CAP a pris l'initiative de lancer un concours d'architecture. 5 à 6 candidats ont rendu des réponses qu'on a analysé en nous basant sur la qualité du bâtiment sachant que derrière, les services des monuments et sites et la commission d'architecture étaient très sensibles à la valeur patrimoniale du bâtiment. Ça a été un des éléments cruciaux du développement du projet. D'après nous ce bâtiment fait partie des bâtiments phare. C'est donc M. Brunoni (maître d'œuvre) qui a donné une réponse architecturale très contemporaine, de qualité et que l'on a considéré comme adéquate. Cette réponse est référencée, publiée et est appréciée comme un bon exemple de surélévation.

**Si oui, a-t-elle été préservée suite à la surélévation ? En quelle mesure ?** Elle a été préservée oui, et à mon avis elle a même été complétée. L'objet qui se situe au dessus a un intérêt architectural donc on est face à une dualité d'un immeuble avec un très fort potentiel au niveau qualitatif et par dessus une nouvelle adjonction qui est venue se greffer qui est en relation, en discours avec ce qui se passe en dessous sans avoir d'opposition violente, bien qu'elle soit marquée. C'est une opération sensible qui fait sens.

**Vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie :** l'architecte réfléchit en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l'« avant » et l'« après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste :** la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation :** pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Pour quelles raisons ?** On n'essaie pas de singer l'immeuble mais l'idée était vraiment de marquer l'intervention. C'est donc très clairement un principe de contraste, par les matériaux, par la façon de faire et c'est un dialogue qui est assez intelligent et fin.

**Quels ont été les matériaux de construction choisis ? (à différencier les matériaux de façade et les matériaux structurels)** Principalement des matériaux légers à cause des contraintes statiques que l'on retrouve dans chaque surélévation. Cet immeuble est un cas de figure qui représente une époque de construction où l'on économisait la matière et où l'on avait pas forcément les mêmes normes statiques, sismique, et phonique qu'aujourd'hui. Il a donc fallu être léger. La façade extérieure, soit le bardage est en aluminium et la structure intérieure est en bois. Il me semble que les planchers sont mixtes. C'est d'ailleurs une opération qui nous a coûté un peu plus cher que prévu car on s'est rendu compte dans la vérification sismique, que le bâtiment au niveau de son rez-de-chaussée avec ses piliers libres, avait besoin d'être renforcé. Ces renforcements ont nécessité des coûts importants.

## Qualité fonctionnelle : contexte social

**D'après-vous, cette surélévation répond-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** La réponse est en deux phases : si l'on regarde les loyers des étages surélevés, ce sont des loyers relativement hauts. On peut bien évidemment se poser la question : est-ce que ça répond aux besoins prépondérants de la population ? Oui, car les gens qui habitaient dans l'immeuble aux étages inférieurs, ont libéré leur logement, dont les loyers sont relativement bas, pour déménager dans les appartements surélevés. En définitive, on a créé des appartements qui répondent à une catégorie plutôt aisée de la population, mais les rotations d'habitants ont libéré des nouveaux appartements accessibles aux familles, etc. De plus, on maintient à la CAP des loyers particulièrement bas car dès qu'on a nos rendements, on n'est pas dans une volonté d'augmenter plus. Notre mission première c'est de verser les rentes, et l'un de nos rendements c'est l'immobilier,

mais à partir du moment où le rendement est là, il n'y a pas de raison d'augmenter les loyers tous les 6 mois ou autres.

**La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée ?** On n'a pas touché les étages inférieurs pour le moment, c'est en cours d'élaboration, on vise notamment au remplacement des vitrages. On a aussi une politique de faire les travaux au bon moment. Dans ce cas, il n'y avait pas lieu de refaire les vitrages à ce moment là, ils avaient encore une durée de vie donc c'est une opération où l'on n'a pas isolé la partie inférieure. Contrairement à la rue Schaube où la partie inférieure nécessitait une isolation, le remplacement des vitrages et on en a profité pour faire l'opération de surélévation. Là on est dans une autre logique, on a complété et amélioré certain éléments mais les appartements inférieurs n'ont pas subi de changements notoires. Par contre, dans cet état d'esprit et on est je pense les seuls à le faire, on note les indemnités locataires, comme le veut l'ASLOCA. C'est à dire qu'on note durant le chantier, tous les locataires qui ont subis des conséquences négatives dues au chantier de la surélévation, et systématiquement à la fin du projet, on réalise un décompte final et on verse les indemnités locataires (compensations).

**D'après-vous, cette surélévation contribue t'elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Oui clairement et c'est une bonne nouvelle étant donné que le vis à vis est la voie de chemin de fer, on a donc des kilomètres de vues, les distances avec les immeubles voisins sont largement suffisantes. C'est donc un des endroits où il y a réellement un sens de surélever.

### Qualité environnementale : écologie et technique de construction

**Des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** Oui mais uniquement sur la partie supérieure.

**Si oui, lesquelles :**

- Isolation de l'enveloppe du bâtiment :** pour le moment reportée, c'est un de nos projets.
- Réfection du système de conduite et d'aération**
- Réfection du système de chauffage**
- Pose de panneaux photovoltaïques :** à vérifier avec le maître d'œuvre
- Système de récupération des eaux**
- Végétalisation totale ou partielle de la toiture**
- Autre :** Eco 21 qu'on fait systématiquement et qui est lié à la consommation.

**Avez-vous bénéficié d'un bonus conjoncturel (subvention) lié à la rénovation écologique ?** Pas sur cette opération, par contre on a bénéficié des subventions cantonales et fédérales. Le bonus a en fait été suspendu car l'état n'a pas de budget. De facto, on n'a pas pu en bénéficier. Il y a beaucoup de problème avec ce bonus, on en a d'ailleurs fait l'expérience lorsqu'on a fait une demande. L'Etat de Genève n'a pas mesuré deux points : tout d'abord l'enveloppe de 10 millions n'est pas suffisante pour inciter réellement. Deuxièmement, l'Etat a oublié de mettre un plafond maximum au bonus pour ce type d'opération. Donc, pour une de nos réalisations, on leur a pris 25% sur les 4 millions investis, pour vous donner une idée, les coûts de nos travaux ont été amorti entièrement grâce au bonus. Ce qui fait qu'il en reste peu pour les autres demandes de bonus.

**Les étude de la structure et des sols ont –elles été sources de contrainte ?** Les vérifications n'ont pas été des contraintes rédhibitoires, c'était des contraintes simples surtout liées au côté sismique. En fait on s'est apparu que ce bâtiment était un château de carte et que la forme en demi lune était problématique en cas de séisme.

**Si oui, pourquoi ?**

**Des mesures d'amélioration d'accessibilité ont t-elle été prises ? (Ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)** Les ascenseurs ont été remplacés, par contre rien d'autre.

**Des modifications des réseaux de distributions (eaux, ventilation, électricité) ont-elles été nécessaires ?**

Oui donc le système de chauffage, de conduite et d'aération et pour l'électricité c'était surtout Eco 21, et notamment dans le cadre de ces rotations successives entre appartement, on a réalisé des entretiens avec les habitants. En plus, on profite généralement des relocations pour remettre l'appartement aux normes (cuisines, salles de bains, etc.).

**Des mesures relatives aux exigences de protection incendie (compartimentage, système d'arrosage, plan d'évacuation, système d'alarme, système de désenfumage) ont-elles été nécessaires ?**

Je ne sais pas, il faudra demander à l'architecte. Mais généralement, c'est un élément auquel on fait attention.

**Les contraintes liées au chantier de construction ont-elles impliqué des compensations (financières ou de relogements) ?**

Non, il ne me semble pas mais il faudra demander à l'architecte. En fait il y avait déjà un attique inoccupé qui a fait tampon entre la partie basse et la partie surélevée.

## **PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE**

### **Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information**

**Des dérogations ont-elles été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations) ?** Il faut demander à l'architecte, je n'ai de nouveau pas le détail. Il ne me semble pas, je crois qu'il rentre dans les gabarits, etc.

**Les habitants de l'immeuble ont-ils été informés en amont du projet ?** Oui.

**Si oui, de quelle manière ?**

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : \_\_\_\_\_

On fait systématiquement des réunions locataires avant et pendant les travaux. C'est à dire qu'on réunit les locataires, on les écoute et on corrige le projet si il y a des demandes spécifiques, en réalisant des adaptations mineures. Par exemple, en ce moment on rénove Etoile Palette et un habitant nous a demandé d'être attentif au fait que n'importe qui depuis l'échafaudage pouvait passer par les balcons et entrer dans les appartements. On a donc modifié par la suite le système de fermeture des balcons. On essaie donc de répondre à ces demandes systématiquement.

**Et à quelle fréquence ?** On a deux procédures extrêmement distinctes : La première procédure c'est les cas d'immeuble avec relativement peu de locataire ou c'est maitrisable, on ouvre les réunions en amont du projet pour que les locataires puissent venir ou se faire représenté par le concierge. Et là il y a une écoute régulière qui est faite avec les habitants. Ca c'est la procédure standard. Ensuite, on a une deuxième procédure, comme par exemple avec Etoile Palette, qui sont des immeubles avec énormément de locataires. Là, les informations passent via les régies qui sont toujours accessibles, c'est le point d'entrée. Les locataires expriment leurs doléances et la régie nous les transmet. Les points principaux sont toujours par contre notifiés par courrier.

- Une fois en amont du projet procédure complexe
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation) procédure standard
- Autre : \_\_\_\_\_

### **Maîtrise d'œuvre : adaptation**

**La réalité du terrain a-t-elle impliqué des modifications par rapport à la commande d'origine ?** Non je crois que les sols étaient relativement bons. Il n'y a pas eu de gros travaux de génie civil, sauf ces travaux de renforcement dont je vous avais parlé qui ont eu lieu d'ailleurs en cours de chantier. Le chantier avait démarré, et les solutions ont été prises. Au niveau décisionnel, il n'y a pas eu de grosses pesées d'intérêts ou de grosses modifications architecturales.

### **Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation**

**Les habitants de l'immeuble surélevé ont-ils eu la possibilité de participer au projet ?** Oui. Il faut aussi dire que la CAP a une petite particularité : puisque l'on donne la priorité aux assurés pensionnés, les locataires sont en règle générales des assurés pensionnés. Donc ils sont un peu propriétaires dans leur tête, car financièrement, une partie de leur deuxième pilier fait partie du patrimoine immobilier. Donc le rapport est particulier avec nos locataires. On a des locataires qui sont souvent très regardant, très impliqués et nous de notre côté, on a aussi une écoute qui est très poussée sachant qu'on est face à nos assurés. Il y a un réel échange.

**Si oui, dans quelle mesure ?**

- Réunion d'information et de partage des opinions**
- Prise en considération de leur avis**
- Négociation et éventuelle compensation**
- Autre : \_\_\_\_\_**

**Les habitants de l'immeuble ont-ils subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?** Non puisqu'on n'est pas intervenu dans la partie basse. Il n'y a donc pas eu de changement en terme de loyer car c'est interdit. La luminosité non plus de part la forme de l'immeuble. Mais des plaintes il y en a toujours. Mais c'est intéressant car dans notre fonctionnement puisqu'on discute beaucoup, et qu'on travaille de manière concertée, les choses se passent généralement bien. Les gens nous remercient plutôt et les retours sont souvent très positifs au niveau de la qualité, de la plus value, etc.

**Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Il ne semble pas, c'était un projet qui a été plutôt bien accepté. Ce qui n'est pas le cas de tous nos projets. C'est très dur sur Genève de réaliser, il y a beaucoup d'oppositions.

### **Conclusion : priorités et questions ouvertes**

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** Par rapport à l'échelle urbaine, c'est un bâtiment qui complète l'urbain avec un respect de l'environnement, des contraintes du bâti de la luminosité donc des contraintes vraiment liées à l'urbain. Ensuite, je pense que d'un point de vue social, ça ne sert à rien de sur densifier des quartiers qui ne sont pas assez équipés, ça doit donc se faire de manière intelligente avec les communes. Je pense que c'est clairement une solution sur Genève qui est un territoire contenu. La valeur architecturale, la sensibilité est très importante. Les Délices c'est un bon exemple, la rue Schaubé a aussi un intérêt, bien qu'il s'agisse d'une réalisation plus modeste, mais qui s'y prêtait car c'est un immeuble plus standard. Dans les années 80, Pierre –Alain Renaud a fait plusieurs surélévations, dont la rue du Rhône 29, qui est une très belle surélévation complètement intégrée, des surélévations à la Servette aussi. A l'époque ce n'était largement pas rentable, maintenant c'est redevenu rentable. D'après moi, les surélévations ne doivent pas suivre un mimétisme, car d'après moi, l'architecture doit s'affirmer. Et puis finalement, le dialogue avec les habitants, avec les architectes et leur sensibilité propre est quelque chose d'important pour nous.

**A l'inverse, qu'est ce qu'une surélévation ratée ?** Oui, il y en a une que je trouve horrible, c'est celle du Boulevard Carl Vogt 16. C'est une singerie des étages inférieurs où l'on voit que le bâtiment a perdu ses proportions. On en a d'autre, comme à la rue Daubin 33, elle est très intéressante, c'est un exercice de style mais

sur le long terme ce n'est pas viable au niveau du coût d'entretien. Nous on est peu dans la démonstration, mais plus dans l'intelligence des matériaux, des réponses.

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).**

**L'économie : n° 1**

**Le patrimoine : n° 2**

**L'architecture : n° 4**

**Les besoins de la population : n° 3**

**L'écologie : n° 6**

**Les techniques de construction : n° 5**

## Entretien avec le maître d'œuvre : Ugo Brunoni et Olivier Mestre

**Lieu :** rue des photographes 9      **Date/Heure :** 06.05.14 / 17h      **Nom du maître d'œuvre et /ou de la société :** Ugo Brunoni et Olivier Mestre / Bureau d'architecture Ugo Brunoni      **Bâtiment concerné :** rue des Délices 4B

### Données personnelles

**Sexe :** masculins

**Age :** 55-60 et 30-35 ans

**Profession :** architectes

**Rapport au bien en question :** maîtres d'œuvres

## PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

### Qualité formelle : patrimoine et architecture

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède t-il une valeur patrimoniale ?** C'est sur, c'était un bâtiment de Braillard Père et fils des années 52, qui n'est pas un des meilleurs bâtiments qu'ils ont fait. D'ailleurs je pense que c'est une copie dans l'idée, de La Rotonde (Rue Charles Giron 11-19, construite par Braillard), de part sa forme parcellaire. Ces bâtiments étaient les prémisses de l'idée de passer d'une forme parallélépipède à une forme plus organique, plus modulable. Il s'insère dans un patrimoine historique et il y a aussi l'époque, il représente une époque qui passe par l'art des années 40 et 50, une transition entre l'art déco et il y a déjà quelques signes avec les bow-windows, à quelque chose de plus moderne dans le concept déjà d'imposer des appartements, des logements. A l'intérieur du numéro 2 et du numéro 4, il faut que vous alliez voir, pour y prendre des photos, c'est un bel exemple du sentiment de cette époque. Le hall tout en boiserie, les luminaires...on sent cette époque qui est encore art déco tout en voulant être moderne. Il y a cette ambiguïté par rapport à notre architecture d'aujourd'hui, plus contemporaine.

**Si oui, a t-elle été préservée suite à la surélévation ? En quelle mesure ?** C'est à dire qu'on a cherché à la renforcer. Dans le sens que les éléments très importants sont les éléments verticaux, ces bow-windows donnent une verticalité à la façade, c'est très stylisé. On a voulu montrer la notion de verticalité et la forme arrondie. On a continué son idée, en créant des couches supplémentaires de l'horizontalité (avec les bow-windows) pour donner plus d'effet à la verticalité. On a cherché donc à mettre en évidence la verticalité.

**Quelle posture architecturale a été adoptée dans le cadre de la réalisation de cette surélévation ?**

**Vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie** : l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste** : la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation** : pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Pour quelles raisons ?** Parce que la volonté était de continuer le discours de l'horizontalité finale mais parallèlement, une volonté de changer la façade, la lumière de la façade. On a choisi des matériaux différents tout en maintenant la même typologie. On a marqué l'intervention, on voit tout de suite qu'il y a quelque chose qui s'est passé, d'une période qui est le socle, historique, et l'interprétation ou la surélévation d'un autre temps. C'était ambigu ce projet car en réalité, il y avait un toit en pente, ce qui est illogique pour les constructions de Braillard. Le concours à la base était simplement d'aménager ce toit, mais pas de faire une surélévation. La loi n'était pas encore passée (loi sur les surélévations), mais on a quand même pris le risque de proposer deux étages supplémentaires au lieu du réaménagement des combles qui auraient donné 2 ou 4 logements. Finalement, on en a fait 40.

**En quoi le fait de proposer deux étages supplémentaires était un risque ?** Car je suis sorti totalement du discours, qui était l'aménagement des combles. On a considéré que c'était faire un gros travail pour finalement peu de choses, peu d'appartements. C'est pour ça qu'on a pris le risque de proposer une surélévation de deux étages alors que la loi n'était pas encore passée. On a eu quelques problèmes avec la Commission d'architecture qui n'était pas convaincue, on a donc réalisé une maquette pour expliquer le motif. La ville non plus n'était pas tellement d'accord, mais comme c'est un bâtiment qui est propriété de la Caisse de prévoyance de la ville, ils ont été plus flexibles.

**Quels ont été les matériaux de construction choisis ? (à différencier les matériaux de façade et les matériaux structurels)** On a voulu faire les traversées structurelles en béton, une dalle de répartition en béton et puis les façades en bois recouvertes d'un aluminium ondulé appliqué en petites vagues. Cet aluminium est plus facile à plier, d'ailleurs nous avons fait la Sainte Trinité avec ce matériau.

### Qualité fonctionnelle : contexte social

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** Ohhh, peut être pas au niveau de la location. C'est à dire que le coût de construction par rapport à la surélévation, les pièces sont beaucoup plus chères. On ne peut pas admettre aujourd'hui les loyers de la LDTR. Il y a beaucoup d'entrée en matière : l'échafaudage, les défraiement locataires, la hauteur, les grues, les déplacements, etc. Ça devient vite très cher.

**D'après vous ce n'est pas possible de faire une surélévation bon marché en terme de loyer ?** Si on peut, mais vous savez aujourd'hui on ne peut pas imaginer sur le court terme. Ce sont des questions qui se posent sur le long terme. A mon avis à long terme c'est très bien, on absorbera les pertes, le débit au crédit avec le temps. Mais ça reste de l'ordre de 50 ans.

**La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée ?** Nous n'avons pas touché les habitats du bas. Nous avons changé la typologie des appartements du haut, on a fait des traversant : jour traversant-nuit traversant. On n'a pas pu tout faire parce que la forme et la structure était très complexe. Ce n'est pas une forme régulière, c'est une espèce de tronc. Les structures ont des complications et des ambiguïtés qu'il faut résoudre dès le débat. La qualité des appartements au dessus sont meilleurs que ceux du dessous ça c'est clair et net.

**Ce que j'aimerais savoir, c'est si la qualité des appartements du dessous est restée la même ?** Hé bien, certains habitants du dessous ont voulu monter en haut avec la vue, etc.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t-elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Je pense que c'est un quartier assez vaste, notamment avec les voies de chemin de fer qui passent au milieu et puis, il y a beaucoup d'artisanat, des garages,



l'école à côté. Je ne pense donc pas qu'on est en situation de sur densification dans ce quartier là, au contraire. Il y a les chemins de fer, le passage couvert avec des jardins dessus. En tout cas, si c'est une densification, c'est du 0.000000 pour mille.

## Qualité environnementale : écologie et technique de construction

**Des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** Oui, on est obligé aujourd'hui. On a placé des capteurs solaires sur le toit, ce qui fait que les appartements de la surélévation sont indépendants pour l'eau chaude. Les capteurs gèrent complètement la surélévation. On n'a pas le label Minergie mais par contre c'est du haut standing énergétique. Les capteurs prennent complètement en charge la partie surélevée mais pas les appartements du dessous.

**Si oui, lesquelles :**

- Isolation de l'enveloppe du bâtiment** (partie surélevée uniquement)
- Réfection du système de conduite et d'aération** (partie surélevée uniquement)
- Réfection du système de chauffage** (partie surélevée uniquement)
- Pose de panneaux photovoltaïques**
- Système de récupération des eaux**
- Végétalisation totale ou partielle de la toiture**
- Autre** : Vitrage isolant et capteurs thermiques (partie surélevée uniquement)

**Avez-vous bénéficié d'un bonus conjoncturel (subvention) lié à la rénovation écologique ?** Je ne pense pas, c'est à la CAP de vous répondre.

**Les études de la structure et des sols ont-elles été sources de contrainte ?** Oui, c'est à dire que l'immeuble à l'époque, il a donc été construit avant 1990, et à ce moment là, il n'y avait pas de restrictions anti sismique. Ils ont donc profité des travaux de la surélévation pour rendre le bâtiment conforme au niveau sismique.

**Des mesures d'amélioration d'accessibilité ont-elle été prises ? (Ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)** On a changé les cabines d'ascenseur mais pas les cages d'ascenseur, car j'ai voulu maintenir l'ancienne cage métallique. Pour cela, il y a trois possibilité : soit vous changez la hauteur, soit la cabines, soit l'enveloppe, donc nous on a changé la cabine, c'est tout si bien que les exigences de protection incendie ne pouvait rien dire...on a joué la carte de la loi entre les lignes, pour maintenir justement cette cage d'escalier tout en métal qui est très belle.

**Des modifications des réseaux de distributions (eaux, ventilation, électricité) ont-elles été nécessaires ?** On a créé en fait un secteur, dans le système de chaufferie, indépendant pour renvoyer cette chaleur dans les appartements nouveaux, toute cette tuyauterie est nouvelle que pour les appartements du haut. C'est donc un système de chauffage au sol. On a fait également une nouvelle alimentation d'eau.

**Des mesures relatives aux exigences de protection incendie (compartimentage, système d'arrosage, plan d'évacuation, système d'alarme, système de désenfumage) ont-elle été nécessaires ?** On a créé un système pour le passage des pompiers par les balcons. Il y a une petite astuce avec des portails qu'on doit ouvrir dont les pompiers seuls ont la clé.

**Les contraintes liées au chantier de construction ont-elles impliqué des compensations (financières ou de relogements) ?** Oui c'est sur. En tout cas par la Loi fédéral, chaque locataires à droit à une compensation financière, ou une diminution de loyer selon le niveau de nuisances subies. Ca c'est la CAP qui gère tout ça.

## PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE

## Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information

### Des dérogations ont-elles été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations)

Dérogations non mais disons qu'on était à la limite des gabarits. C'est à dire qu'on a utilisé une loi qui n'existait pas mais qui allait venir (La loi sur les surélévations). A ce moment là elle n'était pas encore votée, mais nous on avait tous les éléments qui respectait cette future loi : la distance sur cour et sur rue, etc. On a fait un préalable d'abord qui a été accepté. Donc le projet était ficelé.

**Les habitants de l'immeuble ont-ils été informés en amont du projet ?** Oui toujours, on a fait des séances d'information. On est d'ailleurs obligé par la loi d'annoncer les travaux. On a fait des séances avec la CAP d'information : ce qu'était le projet, etc. Il me semble qu'on a fait deux séances.

**Si oui, de quelle manière ?**

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : \_\_\_\_\_

**Et à quelle fréquence (veuillez cocher la ou les bonne(s) réponse(s)) ?**

- Une fois en amont du projet
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation)
- Autre : 2 séances d'information et un courrier dans la boîte aux lettres

## Maîtrise d'œuvre : adaptation

**La réalité du terrain a t-elle impliqué des modifications par rapport à la commande d'origine ?** Non, nous n'avons pas touché le terrain.

## Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation

**Les habitants de l'immeuble surélevé ont-ils eu la possibilité de participer au projet ?** Non, on les a informé mais ils n'ont pas protesté. Non, ce n'était pas un projet participatif. Il y a eu un concours avec 5 architectes et c'était ce concours qui était déterminant pour faire le projet. Ca a été présenté aux locataires ils ont voulu savoir beaucoup de choses. Mais vous savez, lorsqu'ils posent des questions c'est toujours par rapport à leur besoin, comme l'ascenseur, la cage d'escalier, etc. Ce ne sont jamais des questions générales, comme l'augmentation des places de parc pour les habitants des étages surélevés. Ils gardent toujours leur tranquillité. Ils ne vont pas chercher midi à quatorze heures...ils ne vont pas chercher à savoir si on a planté trois arbres plus loin. C'est individuel mais c'est habituel dans toutes les séances c'est comme ça.

**Si oui, dans quelle mesure ?**

- Réunion d'information et de partage des opinions
- Prise en considération de leur avis
- Négociation et éventuelle compensation
- Autre : \_\_\_\_\_

**Si non, pour quelles raisons ?**

**Les habitants de l'immeuble ont-ils subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?** Non négative non, plutôt positives car ils ont eu des compensations financières et puis ils ont acquis une sécurité structurelle, mais ils ne le savent pas que le bâtiment n'était pas aux normes sismiquement. Et puis aussi ils ont eu des cages d'escaliers nouvelles, l'ascenseur...enfin ça fait plus neuf. Les gens étaient très contents.

Si oui lesquelles ?

- Perte de luminosité
- Augmentation des loyers
- Diminution du confort
- Autre : \_\_\_\_\_

**Y a t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Non on a eu de la chance ! Même Pagani (ancien maire de Genève) n'a pas fait opposition. Il faut dire qu'on a bonne presse au Département, ils nous connaissent, et ils savent qu'on ne fait pas les choses à la va vite. On essaie de réfléchir aux problèmes sans passer au dessus. Moi même, j'ai fait quand même 12 ans à la Commission d'architecture et 4 ans à la Commission d'urbanisme. Ils savent très bien qu'il y a des magouilleurs, mais on les connaît eux !

### Conclusion : priorités et questions ouvertes

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** Moi je pense que si elle reste en harmonie avec les critères dont vous m'avez parlé. Et qu'elle apporte une certaine poésie supplémentaire au socle de base avec une certaine innovation...il y a des solutions différentes à apporter. On est en train de faire une surélévation sur un immeuble protégé, qui est tellement beau...c'est très compliqué. Il faut réfléchir au rapport structure-façade, façade-habitabilité, habitabilité-confort, confort-énergie, énergie-rentabilité. Tous ces jeux là qui doivent être cohérents entre eux, ça pose un problème de savoir comment on va faire cette façade. D'ailleurs je n'ai pas envie de la faire parce qu'il y a des idées, mais il faut reprendre tout les plans existants pour mieux comprendre le bâtiment. C'est à dire qu'il faut connaître le sujet. Donc la première chose est d'étudier a fond le bâtiment : ses structures, sa lumière, son contexte historique. Surtout lorsqu'on a des éléments de ce type là.

**A l'inverse, qu'est ce qu'une surélévation ratée ?** Oui j'ai des critiques, par exemple sur celle de Bassi (Bovy Lysberg 2), même si c'est un bon architecte j'ai des critiques à faire. Ce rapport de lourdeur par rapport à la façade, c'est un discours d'architecte, un peu florentin comme idée, mais est ce que ça se marie bien avec le génois en dessous ? Mais la critique n'est pas négative, elle est toujours constructive.

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).**

L'économie : n° 6

Le patrimoine : n° 1

L'architecture : n° 2

Les besoins de la population : n° 5

L'écologie : n° 4

Les techniques de construction : n° 3

## Entretien avec le maître d'usage : Marie-José Pallardo et Michel Droz

**Lieu :** place du Bourg-de-Four 24  
José Pallardo et Michel Droz

**Date/Heure :** 06.05.14 / 13h

**Nom du maître d'usage :** Marie

**Bâtiment concerné :** rue des Délices 4B

### Données personnelles

**Sexe :** féminin et masculin

**Age :** 57 et 62 ans

**Profession :** secrétaire et informaticien

**Lieu de domicile :** rue des Délices 4B

**Rapport au bien en question :** habitants de l'immeuble surélevé

## PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

### Qualité formelle : patrimoine et architecture

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède-t-il une valeur patrimoniale ?** Oui indéniablement. Le hall d'entrée de l'immeuble est classé, avec les vitraux et les boîtes aux lettres.

**Si oui, a-t-elle été préservée suite à la surélévation ? En quelle mesure ?** L'intérieur oui. Par contre la partie surélevée n'a rien à voir avec l'immeuble.

**Et c'est une bonne ou une mauvaise nouvelle pour vous ?** C'est difficile à dire... dans la mesure où le bâtiment est magnifique car il est l'un des seuls bâtiments à Genève qui a une forme arrondie avec des balcons qui sont intégrés à la façade. Il a vraiment un certain style. Tout à coup ça fait une coupure avec carrément des choses qui sont posées par dessus. Donc je trouve que le style du bâtiment n'a pas du tout été respecté. Bien qu'il y ait une recherche architecturale dans les deux étages, mais elle n'a strictement rien à voir avec le bâtiment existant.

**D'après vous, vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie :** l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste :** la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation :** pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Pour quelles raisons ?** Ca contraste oui, complètement. Bon il y a quand même la forme arrondie qui a été préservée et respectée. Mais c'est vrai que c'est chromé, métallique, enfin ça n'a rien à voir avec le reste du bâtiment qui est bétonné, un peu jaune pâle...

**Vous auriez préféré que l'architecte suive plutôt une logique de continuité ?** Oui, vu la qualité du bâtiment, je trouve que c'est un peu dommage. La qualité du bâtiment a été galvaudée par la surélévation mais je pense qu'ils ont aussi eu un problème de statique. Car ils ont fait deux étages supplémentaires de construction légère et le toit est hyper léger. Donc j'ai l'impression qu'ils ont craint des problèmes de fissures et de statiques, ou quelque chose comme ça. Je suis dessinateur en béton armé au départ donc je m'y connaît un peu, je suis aussi sensible à ce genre de chose.

### Qualité fonctionnelle : contexte social

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** Oui dans un premier temps, car il n'y a pas assez de logement. Voilà ma réponse à cette question. Après il y a l'aspect suivant : le pognon qu'on se fait la dessus. C'est à dire qu'effectivement il manque des appartements mais en faisant des appartements en surélévation, on fait forcément des appartements en attique et donc luxueux qui ne sont pas du tout à la portée des gens par rapport à la moyenne des loyers du reste du bâtiment. On fait une espèce d'élite. Donc densifier oui, mais pour qui ? Pour l'élite... Ca ne résout pas les problèmes du manque d'habitation car il n'y a que les gens avec un certain salaire qui peuvent accéder à ce genre d'appartement et c'est le problème, d'après moi, de toutes les surélévations.

**D'après vous c'est donc un problème général ?** Oui ! D'ailleurs quand on regarde dans les journaux les offres d'appartements en attique, on commence à 3'000 CHF et plus. Pourquoi ? Parce que l'attique a l'attrait de la vue, ce qui est effectivement fabuleux. Il y a un point de vue qui est énorme et les terrasses sont superbes. Mais donc ça ne répond pas aux besoins réels de la population.

**La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée ?** Oui. D'ailleurs, la CAP s'est engagée à ne pas augmenter les loyers. On a même eu un gain car avant l'ascenseur allait du rez-de-chaussée jusqu'au 6<sup>ème</sup> étage. Ils ont refait les ascenseurs qui restent par contre toujours aussi petits mais ils les ont fait aller jusqu'au sous-sol et jusqu'au 9<sup>ème</sup>. Donc maintenant tous les étages sont desservis, ce qui est très pratique car on peut aller avec les sacs à poubelle où il y a les containers. Avant il fallait emprunter les escaliers pour y accéder. Par contre, moi qui suis dans cet immeuble depuis 10 ans, j'ai perdu mon grenier. Il y avait des greniers magnifiques en haut, qui ont été supprimé pour la surélévation, sans aucune compensation. La régie n'a pas voulu trouver une solution. Personnellement je me suis plainte à plusieurs reprises, j'ai demandé qu'ils m'offrent une autre cave. Les meubles que j'avais au grenier, hé bien j'ai du m'en débarrasser. Et là, ils n'étaient pas du tout à l'écoute. Bon il faut dire que ce n'était pas la régie actuelle, qui elle a un comportement beaucoup plus humain, mais la précédente c'était dur, il y avait un dialogue de sourd. Il y avait 25 mètres carrés au sol de grenier qui ont été purement et simplement supprimé alors qu'ils faisaient partie du bail à loyer, ce n'était donc pas correct du tout.

**Vous avez demandé des compensations pour ces greniers ?** Non, c'était d'office. Eux même nous ont dit qu'ils allaient nous donner des compensations selon l'étage auquel nous habitons. Chaque étage a eu droit à une compensation unique estimée selon le niveau de nuisances des travaux aux différents étages. Je ne me rappelle plus exactement du montant, je crois que c'était 100 CHF. Ceux qui étaient tout en haut on du avoir une compensation plus élevée, ils ont fait tout un calcul d'estimation selon les étages. De toute façon, dans ces cas là, c'est tiens et ferme ta gueule... on n'a pas le droit au chapitre et pourtant sur deux ans de nuisances, j'ai trouvé que c'était vraiment cheap. C'était une somme unique à la fin des travaux.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t-elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Oui bien sûr, il y en a d'ailleurs eu d'autre. Je fais des plans en ce moment pour la gérance immobilière à Saint Jean-Charmillles, donc je suis bien placé pour le savoir. Par contre il y a un problème lié à la densification qui est catastrophique à Genève, c'est à dire qu'il n'y a déjà pas assez de place de parc, pas assez de garage, des pistes utilisables par les véhicules qui sont supprimées et tout ça au profit des transports publics et des taxis. Avant il y avait deux files pour les voitures et maintenant il n'y en a plus qu'une, des sens uniques et en fait c'est bien beau de densifier mais on a l'impression qu'on se bouche les yeux et les oreilles par rapport aux problèmes d'infrastructures. Et ça c'est catastrophique. Il n'y a pas eu de réflexion là dessus et même au contraire il y a une péjoration des infrastructures depuis quelques années. Donc comment voulez-vous densifier un quartier sans permettre aux gens de pouvoir mettre leurs véhicules quelque part ? On a l'impression maintenant qu'on ferme les yeux. Bon, ils ont quand même rajouté quelques places de parking, qui est annexe à l'immeuble. Ils ont rajouté ces places à l'endroit où il y avait un atelier de peinture qui est parti. Mais à mon avis ce n'est pas suffisant pour le nombre de locataires. En tout il y a 12 boxes plus 8 places de parc, pour un immeuble qui compte 45 appartements, 18 places de parc... sans compter le 2 rue des Délices.

**Est-ce que vous considérez que Saint Jean-Charmillles est un quartier dense ?** Oui déjà à l'époque car il y a beaucoup d'immeuble avec 5 ou 6 étages. Donc il n'est pas comparable aux immeubles de quartier plus résidentiels comme au dessus de Vieusseux. En fait le quartier a peu changé depuis longtemps.

**Qualité environnementale : écologie et technique de construction**

**Savez-vous si des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** Oui dans les parties communes, notamment les installations électriques qui étaient très vétustes, donc là ils ont refait toutes ces installations dans les sous sols et dans les étages. Ils ont mis des ampoules qui s'allument avec des détecteurs de présence ce qui est hyper pratique quand on arrive avec deux sacs de commissions, on est pas obligé de poser d'allumer et d'éteindre en sortant. Avant il y avait un petit interrupteur tous les 2-3 mètres, donc on avait jamais un éclairage total et c'était très vétuste et là ils ont tout refait. Enfin l'ascenseur, l'installation électrique, donc il y a eu amélioration.

**Des mesures d'amélioration d'accessibilité dans l'immeuble ont t-elle été prises ? (Ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)** Non rien du tout, excepté l'ascenseur.

**Le chantier de la surélévation a t-il été contraignant?** Il a duré deux ans, et il a été très contraignant, le bruit, les échafaudages d'un côté de l'immeuble, l'entrée était tout en chantier. Pour ceux qui ne travaillent pas ça a été infernal. Et on a eu beaucoup de poussière. L'été surtout ça a été très dur.

**Vous avez un balcon ?** Oui.

**Il a été fermé durant les travaux ?** Non parce que le balcon donne de l'autre côté et les échafaudages ils étaient sur la façade principale, côté rue des Délices.

## **PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE**

### **Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information**

**Savez-vous si des dérogations ont été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations)** Je ne sais pas, il me semble que tout a été respecté là.

**Si oui, lesquelles ?**

**En tant qu'habitants de l'immeuble, avez-vous été informés en amont du projet ?** Oui, la CAP nous avait réuni une fois avec tous les locataires pour présenter le projet de surélévation. D'abord on a eu des courriers, il me semble une année avant parce qu'il fallait justement libérer les greniers et ensuite on a été tenu au courant par un nouveau courrier qui nous informait qu'ils avaient obtenu les informations nécessaires et ensuite il y a eu la réunion pour tous les locataires. La tout le monde, tous les habitants ont été invité. Ils ont amené une maquette, il y avait les gens de la CAP, les gens de la régie et l'architecte. Donc ils ont répondu volontiers à toutes les questions qui se posaient. Pour moi ça, ça a été bien fait. Et puis les gens ont pu s'exprimer, certains avec plus de véhémence que d'autre. Par contre, on n'a pas eu le choix, de toute façon, on n'avait pas le choix. On ne pouvait pas refuser la surélévation.

**Est-ce que vous avez quand même pu proposer certaines modifications ?** Non avec la régie qu'il y avait à ce moment là, non. Moi j'ai téléphoné et j'ai eu le gérant (Besner) qui est venu personnellement chez moi, car j'avais déjà fait appel à la régie pour des plaintes et il y avait eu des suites. Et même lui a essayé de me donner une cave supplémentaire mais ils n'avaient pas la possibilité. Donc on n'avait pas le choix, il fallait éliminer les greniers mais il n'y avait aucune compensation. On a été mis devant le fait accompli et de la surélévation et du fait de devoir libérer les greniers, il n'y a pas eu d'autre choix, il n'y a pas eu de dialogue.

**Si oui, de quelle manière ?**

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : \_\_\_\_\_

**Et à quelle fréquence ?**

- Une fois en amont du projet**
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation)**
- Autre** : 3 fois, deux fois des courriers (projet de surélévation et obtention des autorisations) et une réunion. Ils nous ont aussi envoyé un planning grossier pour nous prévenir du temps des travaux. Mais les travaux ont duré plus de temps que prévu, au moins 6 mois plus tard.

### **Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation**

**Avez-vous subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?** Non, du tout. La luminosité en tout cas pas, car il n'y a aucune emprise sur l'extérieur. La seule petite contrainte, qui est minime et peu gênante, c'est que maintenant on attend l'ascenseur plus longtemps parce qu'il va jusqu'au 9<sup>ème</sup>.

**Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Aucune idée.

### **Conclusion : priorités et questions ouvertes**

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** Je ne me suis jamais posée la question. Bon c'est à dire une surélévation réussie ça serait réussir à intégrer une continuité par rapport au bâtiment existant et puis aussi intégrer l'ensemble des infrastructures qui vont avec. Donc on a l'impression qu'on avance, comme je disais tout à l'heure, avec des ouillères. En fait on est face à un projet de construction et non à un projet urbanistique, ce qui est dommage, il n'y a pas de vue d'ensemble ni d'élément cohérent. La volonté de la ville et de l'Etat de Genève c'est de densifier, certes, mais à quel prix ?

**A l'inverse, qu'est ce qu'une surélévation ratée ?** Il y en a plein dans la ville...par exemple un bâtiment qui a été surélevé avec un truc rouge pétant et en retrait, c'est à se demander si ils ont voulu faire des cages à lapins ou bien des appartements. Ca sert à quoi ? On est déjà limité au niveau des surfaces, pourquoi est-ce qu'on va construire des choses en plus pour se mettre en retrait, enfin il y a des pertes. Densification oui ! Mais densification avec des pertes non ! Par exemple, la surélévation de notre bâtiment, c'est effectivement en contraste mais ce n'est pas non plus agressif. En plus le chromé de la façade, c'est de l'argenté, ils ont travaillé dessus de façon à ce qu'on ne soit pas complètement ébloui. D'ailleurs, si je ne me trompe pas, la surface de la façade n'est pas complètement plane, elle ondule un peu.

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).**

**L'économie** : n° 3

**Le patrimoine** : n°4

**L'architecture** : n° 2

**Les besoins de la population** : n° 1

**L'écologie** : n° 5

**Les techniques de construction** : n° 6

## Rue des Deux-Ponts 2, Jonction

### Entretien avec le maître d'ouvrage : Ali El Alej

**Lieu :** rue de la Muse 1    **Date/Heure :** 15.07.14 / 15h    **Nom du maître d'ouvrage et /ou de la société :** Ali El Alej, Privat Concept SA    **Bâtiment concerné :** rue des Deux-Ponts 2

#### Données personnelles

**Sexe :** homme

**Age :** 45-50

**Profession :** promoteur immobilier et directeur de la SA Privat Concept

**Rapport au bien en question :** maître d'ouvrage

La surélévation d'immeuble est d'après moi une solution car si on surélève tous les bâtiments de la ville, on augmente de 30% le nombre de logement. C'est donc une solution viable économiquement d'une part, c'est une opération intéressante pour les propriétaires car ils ont déjà payé le foncier. D'autre part, c'est un projet viable sur le plan énergétique. En faisant une surélévation on améliore le bouclier thermique de l'immeuble dans le cadre d'une conception énergétique. La surélévation peut être une très bonne solution car on densifie dans des zones où il n'y a pas besoin d'acheter le terrain. Donc si l'immeuble peut le permettre, il y a la largeur suffisante, c'est une solution économique, rapide car il y a déjà la cage d'escalier et toutes les autres installations. Pas besoin d'acheter le terrain, il existe déjà. On va payer quelques coûts d'ingéniering pour faire les renforcements supplémentaires mais si on construit en léger, c'est intéressant. Il y a aussi l'amélioration du bouclier thermique, si on refait les deux étages, on améliore l'énergie et on pourra gagner 20% sur chaque bâtiment, ce qui est énorme. Le problème à Genève c'est qu'on a la LDT, pour moi on n'est plus à l'époque de l'URSS...

**Pouvez-vous développer ?** La LDTR exige 3'225 la pièce par année, ça veut dire que si c'est un studio, il faut le louer à 400 CHF. Aucun promoteur ne pourra rentabiliser l'opération avant 100 ans. Je pense que cette loi n'est plus adaptée, elle a été faite dans un contexte de spéculation mais aujourd'hui on a un problème de manque de logements. Genève ce n'est pas un territoire extensible à moins qu'on rentre dans les zones agricoles mais il y a des solutions pour avoir beaucoup de logement et très vite.

**D'après vous ce serait imaginable une ville comme Genève entièrement surélevée ? Et pourquoi pas ?** On le voit dans d'autres villes où la hauteur ne pose pas de problèmes. Là où l'infrastructure le permet, il faut construire des logements. Le problème aujourd'hui c'est qu'on construit plus loin, les gens prennent la voiture. C'est écologique et viable, car on va améliorer l'énergie en faisant la surélévation, on va créer des logements et les infrastructures sont toutes là. Là on peut facilement gagner 100'000 logements en ville. Il faut densifier, c'est une solution, sinon on sera peut être obligé de louer des terrains en France pour les droit de superficie pour les genevois....ça devient petit. Et là on s'approche d'une situation d'entonnoir où l'on ne peut pas prétendre que Genève est internationale. Où vont habiter les grosse entreprises ? A Ferney Voltaire et c'est donc l'économie française. Il n'y a pas de miracle. Et il faut une mixité. La solution de surélévation me semble plus intelligente car pour construire ailleurs, il faut un PLQ et parfois on peut attendre 20 ans, c'est catastrophique. Et au niveau esthétique aussi on peut faire beaucoup de choses, il y a des retraits de corniches.

## PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

### Qualité formelle : patrimoine et architecture

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède t-il une valeur patrimoniale ?** L'immeuble de la Rue des Deux-Ponts est un ouvrage qui date de 1910 et 100 ans plus tard, on y ajoute deux étages. Mais non, il ne possédait pas de valeur patrimoniale ou architecturale, c'est nous qui lui avons donné sa valeur, je vais vous montrer des photos... C'est du béton... enfin on l'a camouflé pour le rendre esthétique.

**Si oui, a t-elle été préservée suite à la surélévation ? En quelle mesure ?** Elle a été améliorée, on a donné à ce bâtiment une plus value architecturale. Actuellement on est sur un projet de surélévation au dessus de cette surélévation, c'est du jamais vu à Genève.



**Pouvez-vous me parler de ce projet ?** On aimerait ajouter encore deux étages de plus à la surélévation préexistante. C'est audacieux ce projet, la forme est très originale. Et la verrue à côté (parlant du bâtiment voisin) appartient à l'Etat.

**Quelle posture architecturale a été adoptée dans le cadre de la réalisation de cette surélévation ?** Il faut que ça soit cohérent dans l'ensemble car la nuit, lorsque les lumières ne sont pas allumées, on a l'impression que le bâtiment n'est pas surélevé. Ca c'était l'effet escompté. Tu ne vois que le blanc. Il faut qu'il soit discret et en même temps quand on s'approche il doit être imposant. C'est vraiment toute une réflexion. Il faut aussi que ça soit quelque chose de contemporain sur un bâtiment de cette date, le but était de marquer l'intervention par le contraste. Si le bâtiment était plus récent, on aurait plutôt essayé d'unifier. Là on ne construit plus comme ça, il fallait marquer la contemporanéité.

**Vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie :** l'architecte réfléchit en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste :** la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation :** pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Quels ont été les matériaux de construction choisis ? (à différencier les matériaux de façade et les matériaux structurels)** Une structure métallique légère avec une isolation « sandwich » à l'intérieur. Comme on ne voulait pas toucher la façade extérieure du bas, on a isolé à l'intérieur. On a fait un double vitrage et on a isolé les façades aussi.

### Qualité fonctionnelle : contexte social

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** A 100%. Avant, cette université (Webster) louait 80 logements en ville éparpillés à gauche et à droite. J'ai créé un mini campus, j'ai libéré 80 logements en ville et créé 120 lits. Donc j'ai créé des logements en claquant des doigts. En plus pendant une année pour le chantier j'ai employé 300 personnes, donc c'est 300 familles, 300 salaires et après c'est 120 personnes qui vivent là, ils vont faire vivre le quartier, etc. Tout le monde est gagnant.

**Ces lits sont ils uniquement destinés aux étudiants de la Webster ?** C'est la Webster qui gère ça. Moi j'ai fait un contrat avec la Webster c'est ensuite elle qui loue avec qui elle veut. Lorsqu'il n'y a pas d'étudiants, pendant les mois d'été par exemple, elle loue à des familles qui viennent passer des vacances. Je ne veux pas avoir la gestion de ça, c'est la Webster qui est responsable. Mais pour revenir à la question des besoins prépondérants, ça répond à 100% parce que j'avais la possibilité de faire une école, une Migros, un hôtel Ibis, etc. il y en a plein qui sont venus me voir et j'ai dit non ! Je voulais faire un truc social, qui bouge et maintenant quand tu passes devant le bâtiment, 24h sur 24 il y a de la lumière, des gens qui s'activent et ça bouge. Avant, à l'usine Rolex, à 16h30 c'était le coupe gorge, il n'y avait plus rien. Je ne voulais pas faire de logement, j'ai pu aussi garder comme ça l'affectation commerciale et heureusement parce que si c'était du logement, Pagani (ancien maire de Genève) et tous ces copains m'auraient fait baisser les prix. Je n'aurais pas pu, il y en a eu pour 14 millions de transformation, c'était impossible. Et là les étudiants sont tout contents, on les a regroupés, ils se voient, ils descendent boire un verre en bas... Il y a beaucoup d'universités qui sont venues me voir.

**Et le loyer pour une chambre d'étudiant s'élève à combien actuellement ?** En fait moi je réfléchis en terme de container, soit une chambre amovible, une chambre peut être partagée à deux, donc on baisse le prix. C'est toujours le foncier et la construction qui coûte cher.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t'elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Oui et c'est une bonne nouvelle, car les jeunes

ont tout dans le secteur. Ils ont le tram en bas, un bar où ils peuvent s'amuser, une vue magnifique tout en étant en ville, ils peuvent se baigner dans le Rhône, c'est une belle qualité de vie.

**En parlant de qualité de vie, qu'en est-t-il de la qualité de l'habitabilité, soit la qualité intérieure ?** Les chambres sont high tech, ils ont tout le confort. J'ai essayé de conserver à l'intérieur du bâtiment, l'aspect industriel de l'époque. Chaque étage à sa couleur, les chiffres sont écrits en gros etc. Et puis on amène une qualité de l'habitabilité aussi aux alentours, maintenant c'est vivant, avant il y avait tous les drogués qui étaient en bas, les voleurs, etc.

### **Qualité environnementale : écologie et technique de construction**

**Des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** J'ai inventé des panneaux solaires hybrides. On produit l'électricité et on chauffe l'eau en même temps. En fait, normalement plus ça chauffe et moins ça produit, donc il faut rafraichir, mais en rafraichissant, moi je récupère la chaleur et je la balance dans l'eau, donc je ne jette rien.

**Si oui, lesquelles :**

- X Isolation de l'enveloppe du bâtiment**
- X Réfection du système de conduite et d'aération** Ventilation double flux
- X Réfection du système de chauffage**
- X Pose de panneaux photovoltaïques**
- X Système de récupération des eaux**
- X Végétalisation totale ou partielle de la toiture** (partielle)
- X Autre :** triple vitrage, acoustique et thermique car c'est la rue la plus bruyante de Genève

On aurait pu demander le label Minergie mais ça ne m'intéressait pas. Pour moi, c'est de l'escroquerie, ce n'est qu'un titre. Et puis, je veux aller plus loin, j'ai demandé une autorisation pour récupérer l'eau du Rhône...j'aimerais arriver à produire plus que je consomme.

**Avez-vous bénéficié d'un bonus conjoncturel (subvention) lié à la rénovation écologique ?** Non, rien, je ne sais pas faire ça. Je préfère me débrouiller seul, ça fait 25 ans que je suis dans l'immobilier et c'est usant ces demandes, ça prend du temps.

**Les études de la structure et des sols ont-elles été sources de contrainte ?** On connaît l'ADN du quartier, ça a été très pointu. Il y a eu de renforcement mais il n'y a pas eu d'autres contraintes. En fait, on a restructuré le noyau central qui était l'ancienne cage d'escalier. On l'a agrandi et on y a ajouté un ascenseur, c'est ça le secret, ce qui permet de renforcer le bâtiment. C'est comme un parapluie. Et j'ai d'ailleurs anticipé la prochaine surélévation, l'ascenseur monte déjà sur le toit de l'immeuble. C'est la structure porteuse.

**Des mesures d'amélioration d'accessibilité ont-elle été prises ? (ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)** J'ai créé deux ascenseurs, il y en a un qui est un monte charge pour le brancard et puis il sert aussi au déménagement. Et puis l'autre ascenseur c'est pour les étudiants.

**Des modifications des réseaux de distributions (eaux, ventilation, électricité) ont-elles été nécessaires ?** On a tout changé. Dans l'immeuble j'ai gardé que les façades et la cage d'escalier qui était petite et arrondie. Le reste a complètement été changé.

**Des mesures relatives aux exigences de protection incendie (compartimentage, système d'arrosage, plan d'évacuation, système d'alarme, système de désenfumage) ont-elle été nécessaires ?** Dans chaque chambre, il y a un détecteur. Si ils fument dans les chambres, je le sais tout de suite. Ils sont gâtés les petits là bas, il y a aussi la fibre optique, une antenne télé-réseau.

## **PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE**

### **Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information**

#### **Des dérogations ont-elles été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations)**

Non. On a fait en sorte d'éviter les dérogations en anticipant les formes des containers, et puis il fallait en même temps trouver quelque chose d'esthétique. C'est complexe.

### **Maîtrise d'œuvre : adaptation**

**La réalité du terrain a-t-elle impliqué des modifications par rapport à la commande d'origine ?** Oui on a amélioré tout le temps. Mais on n'a pas eu beaucoup de surprises parce qu'on a fait beaucoup d'études en amont. J'ai creusé un sous-sol sous l'Ethno Bar, j'ai du m'adapter à la hauteur du Rhône.

### **Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation**

**Les futurs étudiants de l'immeuble surélevé ont-ils eu la possibilité de participer au projet ?** Comme il allait y avoir 80 nationalités dans le bâtiment, j'ai voulu créer un espace de rencontre en bas. Il y a Starbucks qui s'est intéressé, Mac Donald et j'ai hésité. Donc j'ai fait un sondage avec les étudiants pour savoir ce qu'ils avaient envie d'avoir en bas, et ils ont préféré avoir un bar plutôt qu'un Starbucks ou un Mac Donald. L'Ethno Bar c'était parfait, c'est de la musique internationale, etc. Donc c'est ce que j'ai choisi, un bar populaire. J'ai aussi voulu faire un salon lavoir pour rendre le bâtiment fonctionnel. Et puis la dynamique entre logement, lavoir et bar, ce trio là marche bien ensemble. Donc c'est un projet global et réussi. Et je ne regrette pas de ne pas avoir fait des lofts et gagner des millions, etc.

**Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** La ville.

**Si oui, qui en a été à l'origine (habitant, collectif, association) ?** Par principe...ils utilisent toujours le même article de la LCI, c'est n'importe quoi. Sauf que moi, j'ai une armada juridique derrière, j'ai dit à Pagani qui voulait m'imposer le prix de la chambre que ce n'était pas son domaine étant donné l'affectation commerciale du bâtiment. Je n'aurais pas fait d'immeuble affectation logement à Genève juste pour éviter d'avoir affaire à Pagani. Pour moi je répond à un besoin pour la population, j'aurais très bien pu faire une banque mais non, il s'oppose toujours et si c'est pas lui, il m'envoie une association. Jusqu'à maintenant je touche du bois, on a réussi à les dégommer mais ça nous coûte une blinde, il y a des millions en jeu. Sa posture n'est pas intelligente, il ne suit pas des lignes directrices. Lui il agit au niveau politique, nous on agit réellement selon les besoins. Les hommes politiques à partir d'une certaine date on les jette, mais pas les hommes d'affaires, eux, n'ont ni frontière, ni temps...Un jour ou l'autre je le bloquerais sur un projet, il gagne sur le sprint mais pas sur les 43 kilomètres.

**Malgré ces oppositions, vous avez quand même obtenu une autorisation...** Oui bien sûr, Marc Muller est venu voir la qualité de notre travail. Et il a dit : « on crée des logements ! ». Il était fier ! Lorsqu'il y a eu l'inauguration, Pagani a boudé il n'est pas venu.

### **Conclusion : priorités et questions ouvertes**

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** Le bâtiment Pillet Renaud, ça s'est une belle surélévation, ils l'ont faite en métal et en verre. Ou l'Hôtel Cornavin...enfin il y en a beaucoup. Ce n'est que positif. Et pas qu'au niveau architectural, aussi au niveau de l'utilité. On ne crée pas un cube que pour le créer, il faut que ça soit utile à la base, après si on rajoute une plus value en terme d'harmonie architecturale c'est du bénéfice. L'harmonie c'est l'appréciation de chacun. Par exemple pour ce nouveau projet de deuxième surélévation, la CMNS a adoré mais la CA n'a pas aimé, elle voulait un truc psychorigide et tout droit, c'est complètement subjectif.

En fait il faut inverser les choses, parfois on fait un énorme travail pendant 4 ans et à la fin, on nous dit non et donc il faut recommencer. Si ils nous donnent des pistes en nous disant ce qu'il ne faut absolument pas faire, on gagne du temps. Ce qui n'est pas intelligent c'est de s'opposer sans proposer autre chose. Il faut faire des compromis. Si on écoute que les gens de gauche, alors tout le monde est au chômage et comment on va faire tourner le business ? Le communisme s'est fini, s'est révolu...aujourd'hui on dort sur nos acquis...la Suisse c'est magnifique mais on n'a plus de secret bancaire, les bilatérales ne marchent pas, il n'y a pas de logements pour les grandes sociétés comme Procter & Gamble...où est-ce qu'on les loge ? Et les organisations mondiales ? Il n'y aura bientôt plus de budget. C'est un ensemble. Je suis d'accord avec l'existence des gens de gauche et le fait d'aider certains pauvres, ceux qui n'abusent pas et je ne parle pas des suisses...il y en a beaucoup qui viennent d'ailleurs et qui profitent du système.

**Et les suisses qui profitent du système ?** Les suisses...je ne sais pas.. les suisses laisse les profiter. Mais d'autre qui viennent juste profiter pour profiter, niet ! Et les gens de gauche ont tendance à aider ces gens là, mais si ils ne laissent pas un peu les gens de droite, pas forcément spéculer mais travailler, alors ça crée une dynamique. Il faut mettre en place du système du bâton et de la carotte. Et moi je suis fier de ce que j'ai créé, ça me rend heureux de voir ces étudiants qui me disent bonjour et qui ont l'air d'être bien dans cet immeuble. Pendant 100 ans, il a été dévolu à l'industrie mais aujourd'hui il n'y a plus d'industrie au centre ville. Aujourd'hui je suis content et si je trouve un autre bâtiment je recommencerais, il y a 3'000 demandes aujourd'hui. Si on nous laisse faire des surélévations, on crée des micros solutions. L'opposition est tout simplement stupide. Genève c'est minuscule. C'est comme la traversée de la rade, l'opposition vient de la gauche, c'est stupide. Si en plus on fait un passage payant, il cartonne ! On rajoute une troisième voie pour l'autoroute et puis des navettes piétonnes. C'est le juste calcul.

**A l'inverse, qu'est ce qu'une surélévation ratée ?** Non je ne veux pas rentrer dans ce jeu, chacun nettoie devant sa porte et la ville sera propre, je n'ai pas envie de critiquer. Franchement, je ne m'intéresse pas à ce que font les autres. Moi j'ai l'audace. L'imagination est plus importante que le savoir. J'essaie toujours d'être dans la nouveauté et ce projet de surélévation sur la surélévation serait une première à Genève. Je suis à bout touchant là. J'ai beaucoup négocié avec la CMNS pour anticiper, je fonctionne à l'envers du monde et j'arrive aux problèmes beaucoup plus vite. Je commence par Z et j'arrive à A.

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).**

**L'économie :** n° 3

**Le patrimoine :** n° 2

**L'architecture :** n° 2

**Les besoins de la population :** n° 1

**L'écologie :** n° 3

**Les techniques de construction :** n° 4

Le patrimoine et l'architecture sont liés, et puis c'est pareil pour l'économie et l'écologie. Les techniques de construction viennent après. La première chose s'est une solution. L'économie est liée à deux choses, il faut que ça soit viable pour le propriétaire et puis s'est lié à l'écologie. Dans la vie pour réussir il faut appliquer la règle des trois « R » : Rêver, rigoler et risquer. Rêver c'est avoir un projet, rigoler et avoir un peu de courage et là tu recevra les trois « R » : la réussite, les résultats et la Rolls Royce.

## Entretien avec le maître d'œuvre : Patrice Bezos

**Lieu :** route des Acacias 25      **Date/Heure :** 15.07.14 / 8h30      **Nom du maître d'œuvre et /ou de la société :** Patrice Bezos, Favre & Guth SA architectes, ingénieurs et associés      **Bâtiment concerné :** rue des Deux-Ponts 2

### Données personnelles

**Sexe :** homme

**Age :** 50-55 ans

**Profession :** architecte, directeur Favre & Guth SA

**Rapport au bien en question :** maître d'œuvre

J'ai fonctionné avec mes collaborateurs en tant qu'architecte de ce projet qui a été lancé par Monsieur Ali El Alej qui est un investisseur et promoteur qui a acheté ce bâtiment et qui nous a mandaté pour le surélever et le transformer en résidence étudiante. Avant c'était un bâtiment industriel qui était utilisé pour l'horlogerie, par la société Beyeler d'abord et par Rolex ensuite.

**Le bâtiment était t-il occupé avant la surélévation ?** Oui, juste avant que je sois mandaté mais il a été libéré ensuite par Rolex qui a regroupé tous ces locaux qui étaient disséminés en ville et en zone industrielle, sur le site à proximité (à côté des Vernets) et sur un site à Plan les Ouates. Ils ont donc fait ces deux bâtiments très importants justement pour se regrouper. Tout a été très bien coordonné sans heurt, sans aucun problème. Rolex libérait de toute façon les locaux. Avant. Cet immeuble appartenait à la société Beyeler qui a vendu à Privat Concept.

## PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

### Qualité formelle : patrimoine et architecture

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède t-il une valeur patrimoniale ?** Alors il a une valeur patrimoniale oui mais à différents niveaux. Entendons nous bien, ce n'est pas la cathédrale, c'est une des premières structures en béton à Genève, pas la première, mais une des premières structures de ce type là. Alors ça peut avoir un intérêt, je dirais, historique à ce niveau là. Ensuite le bâtiment en tant que tel, c'est un assez beau bâtiment avec un bel équilibre entre des pleins et des vides. C'est une composition d'angle très particulière, car il est dans l'angle d'un îlot. Lorsqu'on descend le pont Sous-Terre, c'est vraiment l'immeuble qu'on a le plus en visibilité. De ce point de vue là, il avait une série d'intérêts multiples, aucun d'eux n'étant prépondérants à lui seul pour justifier une conservation historique. Il n'est pas classé. En dehors des problèmes patrimoniaux il avait une valeur immobilière, c'est à dire que c'était un bâtiment solide, bien construit, et qui occupe une bonne partie de la parcelle donc pour le promoteur il a aussi une valeur et moi je lui aurais déconseillé de le démolir même si ça aurait été possible légalement.

**Si oui, a t-elle été préservée suite à la surélévation ? En quelle mesure ?** Hé bien c'est ce qu'on a essayé de faire. C'est à dire qu'on a essayé de préserver la lecture du bâtiment dans son architecture et sa morphologie en posant dessus une autre architecture. Quelque chose d'essentiellement différent pour conserver la lecture de deux objets. On n'a pas essayé de faire une assimilation, un pastiche, une continuité du bâtiment. On a reproduit certaines lignes mais on a procédé en haut à un régime d'ouvertures, de pleins et de vides aléatoires qui fait qu'en réalité on brouille les pistes par rapport à la structure du dessous. Ce qu'on a fait au dessus, c'est une non-architecture.

**Pourquoi une non-architecture ?** C'est une juxtaposition de panneaux, certains ouverts, d'autres fermés. On ne retrouve pas le régime du porteur du dessous, on ne retrouve pas les proportions du dessous et d'ailleurs la surélévation qu'on a faite on pourrait lui rajouter quatre niveaux, lui en enlever un, la raccourcir de 20 mètres, de 10 mètres, ça ne changerait rien. C'est un tissu. C'est comme votre robe, vous rajouter des manches, ça reste toujours une robe. Donc, c'est une non-architecture pour ne pas perturber, nier l'architecture du bâtiment qui est dessous.

**Quelle posture architecturale a été adoptée dans le cadre de la réalisation de cette surélévation ?** Dans ce cas là, c'est une attitude du contraste.

**Vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie :** l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste :** la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation :** pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Pour quelles raisons ?** On ne peut pas parler d'hybridation parce ça supposerait qu'on parte des structures génériques du bâtiments du dessous pour créer des variantes ou une interprétation de ce qu'il y a dessous. Ce n'est pas le cas, en dessous il y a une composition et en dessus c'est une non composition.

**Quels ont été les matériaux de construction choisis ? (à différencier les matériaux de façade et les matériaux structurels)** En dessous on est dans une façade maçonnerie forte avec une structure en béton, en dessus on est dans une façade métallique avec une structure métallique. Donc, dans cette même logique de contraste, on a changé le matériau et la structure alors Il y avait aussi des questions de choix de matériaux légers selon la structure du bâtiment. Et donc on a changé aussi pour des motifs de statique. Mais la façade qui est entièrement métallique, elle veut contraster avec le bâtiment qui est en dessous.

### **Qualité fonctionnelle : contexte social**

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** Il y a différents niveaux à cette question. Besoins prépondérants dans le sens où l'entend la LDTR, qui est une loi qui parle au fond de niveau de loyer, de catégorie de la population, etc. On peut dire oui dans le sens qu'à Genève il y a un gros besoin de logements étudiants. De ce point de vue là, ça répond à un besoin qui est avéré à Genève. Le niveau des loyers, je ne suis pas sur qu'il reste dans le cadre de la LDTR, dans la mesure où les étudiants de l'université Webster...disons que ce n'est pas l'université populaire albanaise, ce n'est pas le même type d'étudiants. Au fond, les logements qu'ils n'occupent pas en ville pour habiter ici, ils sont libérés pour des étudiants qui ont moins de moyens. C'est donc une chaîne économique où il est difficile d'isoler un élément et de dire : « cet élément là répond à la LDTR ou pas ». Maintenant, pour répondre à votre question à un niveau plus large, à un niveau sociologique et urbanistique : oui. Parce que la ville de demain c'est une ville dense, dense ! Et que l'intérêt de l'urbanité c'est la densité notamment. Vous savez, moi je ne fait pas de la densité pour de la densité, c'est à dire que ce que je ne fait pas au centre ville on va le faire ailleurs. En fait la population à Genève s'accroît de 4'000 à 5'000 personnes tous les ans, on les loge quelque part, personne ne dort sous les ponts sinon ça se saurait. Ce qui veut dire que ces gens dorment soit à Genève, soit en périphérie de la ville, soit en France voisine, soit à Nyon ou plus loin. Donc au niveau du bassin de population régional, ces gens là sont logés quelque part et l'impact sur le territoire il existe quelque part dans cette région. La dispersion et le mitage du territoire, on le sait depuis peu, c'est un cancer pour le territoire. Donc on diminue l'impact sur le paysage en densifiant la ville, ça c'est une première chose. Le paysage et sons aspect sont des intérêts de la population, car le paysage appartient à tout le monde. Ensuite, au niveau écologique, lorsqu'on densifie le centre on limite le trafic pendulaire, etc. Ce qui est aussi un intérêt prépondérant de la population. Troisième chose, c'est que la ville est vivant lorsqu'elle a un certain rapport à l'urbanité qui se crée par la densification et la diversification. Moi j'ai la chance d'habiter aux Eaux-Vives qui est un quartier extrêmement intéressant et vivant, parce que d'une part il y a des vrais gens, c'est à dire qu'on n'est pas à Champel avec des enfants qui, à 12 ans ont des pulls en cachemire Hermès. Il y a toutes sortes de commerce, l'épicier du coin, le boucher, l'artisan qui tape sur des tôles, il y a le marchand de moto. Il y a vraiment tout ce bordel là ensemble qui crée la richesse de la ville. Les Eaux-Vives c'est très dense, les rues sont étroites mais il y a un rapport à l'urbanité. Il faut arrêter de croire que la ville agréable c'est la ville avec d'immenses parcs, où les rues font 30 mètres de larges, ça c'est une notion nostalgico-Rousseauiste de la ville qui est fausse...vraiment fausse. Alors dans ce sens là, les surélévations en général c'est intéressant parce que ça rajoute de la densité en ville et lorsqu'on parle de qualité architecturale ou de qualité de

l'urbanisme qui est beaucoup plus important, moi je trouve que quand on rajoute de la densification on rajoute de la qualité. Contrairement à ce qu'on a cru dans les années 60, 70 et 80, où l'on a essayé de faire des choses peu denses et on a étalé la ville, distendu le liens social en enfermant les gens dans des immeubles où ils ne se parlent pas et ne se voient pas. Aux Eaux-Vives, moi je connais mes voisins, le commerçant, le bistro où je vais tous les matins boire mon café et lire Le Monde. C'est une autre conception de l'urbanisme.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t'elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Le long du Rhône, ce n'est pas la première surélévation. Il y a eu l'usine d'allumette qui a pris feu...le destin... Et là il y a eu une première surélévation avec l'aménagement de lofts. Un bâtiment avec des appartements très grands, très luxueux. Et Beyeler ça s'est vendu très cher. Entre les deux, il y a un bâtiment mitoyen qui appartient à l'Etat et qui va être surélevé, voire démolit et reconstruit. Donc ce front le long du Rhône se surélève de toute façon. C'est un mouvement qui est en route. Moi je vous dit, je suis pour la ville dense donc en ce sens la surélévation est bienvenue. La pointe de la Jonction est effectivement un quartier un peu à l'écart parce que la rue des Deux-Ponts est une artère à très forte circulation, ça l'a coupe un peu du reste de la Jonction. Franchement, la ville, elle se transforme en permanence. C'est illusoire de lutter contre la transformation d'une partie de la ville pour en conserver le caractère actuel. La ville est un organisme vivant sur lequel on ne peut pas intervenir. C'est comme si vous prenez un enfant de 10 ans et vous décider d'empêcher le développement de ses poumons ou de sa rate parce que ces organes sont jolis. Non, ça se transforme de toute façon. Alors il y a des associations de quartier qui font des combats d'arrière garde. On n'empêche pas la ville de se transformer après on peut conserver quelques éléments. Lorsqu'on a réalisé le projet il y a eu un article qui disait que le projet était bien mais qu'on assistait à une forme de « boboisation » de la Jonction. Oui, c'est ce qu'il s'est passé avec Plainpalais, c'est ce qui se passera avec les Pâquis. Si ça transforme le quartier c'est qu'il y a un mouvement qui se fait dans ce sens là, on ne peut rien faire pour l'arrêter. On regarde passer le fleuve. Le fait que Webster place ses étudiants ici, fait que cela a créer une espèce de cohabitation entre des logements de luxe un peu plus loin et les dealers de cocaïne qui sont sur le quai. Ça se passe relativement bien, disons c'est une cohabitation où tout le monde s'évite. C'est une lente transformation de la ville. Comme le Marais à Paris, personne ne contrôle ça et personne ne peut prétendre le contrôler.

## Qualité environnementale : écologie et technique de construction

**Des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** Oui sur la partie existante on a changé les fenêtres et on a refait pour des raison de patrimoine, les menuiseries métalliques dans les mêmes dimensions, les mêmes couleurs et mêmes matériaux. Mais on a mis du verre isolant, ce qui n'était pas le cas avant. On a donc amélioré le bilan thermique de cette partie et son confort thermique. Au dessus, le bilan répond aux exigences de haute qualité, des prescriptions de la SIA et les exigences du service de l'environnement ce qui n'est pas rien à Genève. Le bilan énergétique du bâtiment entre l'avant et l'après n'a effectivement rien à voir.

**Si oui, lesquelles :**

- Isolation de l'enveloppe du bâtiment
- Réfection du système de conduite et d'aération
- Réfection du système de chauffage
- Pose de panneaux photovoltaïques
- Système de récupération des eaux
- Végétalisation totale ou partielle de la toiture
- Autre : les changement de vitrage dans la partie basse

**Avez-vous bénéficié d'un bonus conjoncturel (subvention) lié à la rénovation écologique ?** Non.

**Les étude de la structure et des sols ont –elles été sources de contrainte ?** Oui car on a renforcé la structure existante par des pieux qui sont venus doubler la structure en béton. Car le rajout de deux étages ce n'est pas rien et les normes statiques sont plus les mêmes aujourd'hui, notamment au niveau du contreventement.

**Des mesures d'amélioration d'accessibilité ont-elle été prises ? (Ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)** On a changé l'ascenseur pour le mettre aux normes d'aujourd'hui mais les escaliers étaient très larges. Comme c'était un bâtiment industriel, la cage d'ascenseur était large, la cage d'escalier était large donc on a pas eu besoin de faire des travaux importants à ce niveau là. L'ascenseur dessert tous les étages.

**Des modifications des réseaux de distributions (eaux, ventilation, électricité) ont-elles été nécessaires ?** On a tout refait.

**Des mesures relatives aux exigences de protection incendie (compartimentage, système d'arrosage, plan d'évacuation, système d'alarme, système de désenfumage) ont-elle été nécessaires ?** Ca a été un problème, on a pris un ingénieur sécurité car une résidence étudiant c'est assimilé à un hôtel donc c'est très exigeant sur les sorties de secours, les systèmes de détection d'incendie. Par exemple, quand vous faites un logement avec trois chambres d'étudiants, vous savez ces collectifs étudiants c'est à la mode, on a tout les type dans ce bâtiments, on a des petits studios seuls, et puis des appartements avec trois chambres, une cuisine, une salle de bain, une entrée et un espace commun. Alors là, la cuisine ne doit pas être sur le chemin de la sortie, car c'est la cuisine qui peut prendre feu pendant que vous êtes dans votre chambre. Donc il y a tout un travail typologique qui a été fait avec le service de sécurité et l'ingénieur de sécurité. C'est très exigeant et plus exigeant qu'un immeuble normal avec des habitations familiales.

## **PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE**

### **Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information**

**Des dérogations ont-elles été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations)** Il y a eu une petite dérogation, une question de gabarit. Si vous voulez, on est à l'angle de deux rues. La loi dit que dans cette situation, on prend le gabarit sur la rue la plus large, là évidemment c'est le Rhône, et qu'on peut reporter ce gabarit sur une hauteur de 20 mètres sur l'autre rue. Entre les 20 mètres et l'immeuble à côté, il restait 4 ou 5 mètres et il aurait fallu décrocher (retrait d'attique), ce qui est extrêmement moche. Donc on a montré à la CA les deux variantes et ils ont dit que c'était absurde de décrocher et qu'il était préférable d'aligner à la corniche et de faire une volumétrie simple et pas cet espèce de décrochement absurde. Et donc la CA a donné la dérogations qui était relativement légère et contre laquelle la ville de Genève, je crois, n'a exceptionnellement pas recourus.

### **Maîtrise d'œuvre : adaptation**

**La réalité du terrain a-t-elle impliqué des modifications par rapport à la commande d'origine ?** On adapte toujours le bâtiment en cours de route parce que dans une rénovation, une transformation, on découvre toujours des détails. Mais pas d'éléments importants dans ce cas ci, dans la mesure où El Alej est un promoteur sérieux avec qui on avait fait des études avant, on avait anticipé un certain nombre de choses. Au début on voulait faire une résidence étudiant type et puis lorsqu'on a connu le locataire qui était Webster, on a adapté aux exigences du locataire. Au fond, c'est habituel, c'est un chantier qui a été bien mené. C'est un peu un cas d'école, avec un promoteur intelligent et sympa, des bons ingénieurs, il n'y a pas eu de polémiques...voilà. On a par contre perdu du temps dans beaucoup de discussions avec le service des monuments et des sites, sur des détails notamment les fenêtres. Ils ne sont pas très réactifs à la CMNS. Ils tenaient en fait essentiellement à ce qu'on reproduise les fenêtres à l'identique. Et ça va très loin dans les calculs et la précision, au millimètre près.

### **Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation**

**Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Non, il n'y a pas eu de recours. Il y a la ville de Genève par contre qui a essayé de prétendre que le bâtiment à partir du moment où on y mettait des étudiants, il devenait un bâtiment d'habitation. Et ce n'est pas conforme à la loi, ça reste un bâtiment commercial. Finalement l'avocat du promoteur a obtenu gain de cause parce que la loi est comme ça. Mais la ville de Genève, Monsieur Pagani essaie d'imposer une vision politique très serrée et sectaire chaque fois qu'il peut. Il essaie même lorsqu'il sait que c'est



contre la loi, car il est très proche de l'ASLOCA qui est composée d'un certain nombre de juristes. Donc il sait exactement où c'est possible ou pas, il met une pression.

## Conclusion : priorités et questions ouvertes

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** La loi sur les surélévations parle d'harmonie avec le quartier et le milieu dans lequel elle s'insère, alors on peut dire qu'une surélévation réussie c'est quelque chose qui au niveau architectural s'intègre au bâtiment sur lequel elle se pose et aux bâtiments voisins. Maintenant tout le problème est de définir ce que c'est que l'intégration et là, il y a des opinions qui sont très différentes. Certaines personnes disent que d'aligner les corniches toutes au même niveau, c'est un élément essentiel de l'intégration. Ce à quoi on peut répondre que tout le monde aime bien le vieux Carouge, où il n'y a pas deux corniches alignées, ça monte et ça descend sans arrêt. Et on a le sentiment d'un ensemble architectural très intégré et des bâtiments très intégrés les uns aux autres. En réalité, le critère fixe qu'on puisse poser à l'intégration c'est un élément qui se juge au cas par cas. C'est une question de rapport entre le bâtiment existant, la partie qu'on rajoute et aussi les bâtiments autour. Moi j'ai vu à Genève, des volumétries posées en surélévation qui sont tout à fait acceptable et de part leur couleur, ça détonne complètement. Donc ça peut être un élément qui a priori n'a pas à voir avec la hauteur, le volume, la destination. C'est simplement que mon excellent confrère qui a fait cette boîte rouge sur un immeuble à la rue de Lyon, tout à coup c'est très visible et ça choque beaucoup de gens. Le problème c'est qu'il n'y a pas un critère qui dise que c'est une bonne ou une mauvaise surélévation du point de vue de la loi et de l'intégration. La surélévation, puisqu'à Genève, elle n'est autorisée que en logement, elle a le mérite de densifier la ville et de ramener des appartements au centre de la ville et des habitants au cœur de la ville et ça, c'est très important. Et plus que de résoudre la crise du logement, je dirais que c'était le souci des deux députés, Hiltbold et Büchi qui ont proposé ce projet de loi, c'était effectivement exclusivement pour résoudre la crise du logement. Et ça a permis la construction de 1'000 logements. On a eu les informations du monitoring sur le nombre d'appartements créés. Mais surtout, ça rajoute de la vie là où il doit y en avoir, au cœur de la ville. Maintenant il faut relativiser ça avec une notion qui a quelque année, c'est la notion de centralité qui se transforme, ça c'est très important pour vous les géographes urbanistes. Historiquement, le centre ville c'est l'endroit où il y a la place avec la mairie d'un côté, l'église de l'autre et les gens se réunissent là, prennent des décisions, vont au marché, chantent et s'engueulent. Aujourd'hui le centre ville est mouvant, c'est l'endroit où les gens se rassemblent pour socialiser. Et ce n'est plus forcément le centre ville historique. A Genève le centre ville en septembre c'est le bois de la Bâtie (festival de la Bâtie), et c'est pareil dans toutes les autres villes. Il y a donc une espèce de migrations ou de mouvance de centralité éphémère et ça c'est une notion très récente, très contemporaine. Malgré tout, les noyaux historiques d'une ville, c'est quelque chose de très important quand même et le fait d'avoir remplacé beaucoup d'appartement dans les années 80 par des bureaux, ça c'était une erreur.

Pour en revenir à cette surélévation, aujourd'hui Ali El Alej a mandaté une de mes consœurs pour un projet qui vise à surélever ma surélévation, avec un objet assez particulier, disons assez spectaculaire. Je trouve son projet assez bien. Mais ce qu'elle fait provoque une troisième lecture, un troisième registre d'architecture et je sais que les services du département notamment la CA s'opposent beaucoup à ce projet. Elle tente un truc très délicat, c'est un projet très élégant mais la question c'est jusqu'où peut-t-on surélever une surélévation ? A ma connaissance, c'est l'un des rares cas de deuxième surélévation contemporaine. Mais ce n'est pas le seul, car à l'époque de la réforme, il y a eu la grande vague de surélévation et ces bâtiments qui ont été surélevés à l'époque, certains ont subi des rénovations dans les années 1920-193, donc il y a déjà des bâtiments qui ont trois couches. Mais à l'époque contemporaine, je crois que c'est la première fois. Mais moi je pense qu'en ville il faut expérimenter des choses, on est d'une timidité incroyable. A Vienne, j'y étais l'autre jour pour l'inauguration de la grande tour de Dominique Perrault. Et il y a des surélévations impressionnantes sur des bâtiments du 18<sup>ème</sup> ou 19<sup>ème</sup> avec des structures complètement déconstruites, et ça je trouve très bien. Parce que le contraste quand il est bien fait, est aussi quelque chose qui peut marcher extrêmement bien. L'intégration par l'opposition, c'est quelque chose qui est possible.

**A l'inverse, qu'est ce qu'une surélévation ratée ?** Ca je ne peux pas vous dire mais j'en connais plein ! Je vais vous expliquer pourquoi : je ne peux pas vous le dire car ça a été fait forcément par un confrère, je suis l'ancien président de l'association genevoise d'architecture et je viens d'être nommé vice président de la fédération des architectes et ingénieurs donc l'association faitière de toute les associations. Et vice présidents veut dire que dans deux ans je suis président, donc dénoncer un confrère....Bon allez quand même voir un bâtiment qui se trouve vers l'hôpital. Un bâtiment du début du XX<sup>ème</sup> siècle, il est orange. Ils ont posé dessus une surélévation en tôle dégueulasse avec des ouvertures, on dirait un truc pour réfugié. Le désastre c'est qu'ils ont tout peint en orange. Il

n'y a aucune recherche, ni de travail. Ca a tué le bâtiment en dessus, qui a perdu toute son identité et son caractère et a été complètement aplati par les couleurs. Même si on ne parle pas d'intégration, si l'objet qu'on met en dessus est dégueulasse c'est un double crime.

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).**

**L'économie :** n° 5

**Le patrimoine :** n° 3

**L'architecture :** n° 2

**Les besoins de la population :** n° 1

**L'écologie :** n° 4

**Les techniques de construction :** n° 6

Il sont tous très importants. La question pour l'ordre d'importance c'est : est-ce que je suis d'abord architecte ou d'abord citoyen ? Je suis d'abord citoyen et je considère que l'architecte a une responsabilité sociale. Je dit souvent à mes collaborateurs : la maison appartient à celui qui l'a regardé. On est dans un environnement qui appartient à tout le monde, donc on a une forte responsabilité. Donc je dirais les besoins de la populations en premier. La notion du patrimoine il faut l'a considérer au sens large. Moi je vais souvent au Japon et en discutant avec un architecte japonais, il m'explique que les temples ne sont pas restaurer, ils sont démolis et reconstruit exactement à l'identique. Il m'a dit : « Dans la philosophie asiatique, on a une notion très importante et beaucoup moins présente dans la culture occidentale, c'est la permanence ou l'impermanence ». Pour nous dire que le bâtiment est permanent c'est une lutte qui est perdue d'avance. Ce qui est permanent c'est l'homme et ce qui est permanent au niveau patrimonial chez l'homme, c'est le geste. Cette capacité à reproduire un savoir de générations en générations. Et ils font aujourd'hui, des bâtiments de la même manière, avec les mêmes outils, avec une répétition des mêmes gestes. La permanence c'est un savoir qu'on se transmet. L'économie c'est très important aussi, moi qui suis dans la CU, je peux vous dire que l'Etat ne s'est jamais donné les moyens de financer les bâtiments, les équipements, etc.

## Route de Chêne 38, 40, 42, Eaux-Vives

### Entretien avec le maître d'ouvrage : Anne Laporte

**Lieu :** route de Chêne 36    **Date/Heure :** 24.07.14 / 11h    **Nom du maître d'ouvrage et /ou de la société :**  
Anne Laporte, Asset Development    **Bâtiment concerné :** route de Chêne 38, 40, 42

#### **Données personnelles**

**Sexe :** femme

**Age :** 40-45 ans

**Profession :** assistante de direction

**Rapport au bien en question :** maître d'ouvrage / pilote de l'opération de la SUVA

#### **PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE**

##### **Qualité formelle : patrimoine et architecture**

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède t-il une valeur patrimoniale ?** Je ne sais que répondre à votre question. Ce n'est en tout cas pas un immeuble qui risquait d'être classé un jour, il n'y pas d'architecture particulière qui mérite d'être mentionnée dans Patrimoine et Site.

**Si oui, a t-elle été préservée suite à la surélévation ? En quelle mesure ?** Non car la surélévation se distingue du bâtiment du dessous. C'était un choix de notre part, aussi un choix un peu contraints à partir du moment on a du tenir compte des reprises de charges. Et la surélévation en général, doit être plus légère que la construction de

base, donc on est parti sur une structure métal. Mais on n'a pas cherché à préserver un patrimoine ou une architecture existant, on l'a fait de manière volontaire, on l'a complètement détaché.

**Vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie** : l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste** : la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation** : pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Quelle posture architecturale a été adoptée dans le cadre de la réalisation de cette surélévation ?** On a très clairement choisi l'attitude du contraste. On n'a vraiment repris aucun élément du dessous mis à part les formes des fenêtres pour avoir une similitude avec le bâtiment. Mais sinon, voilà je vous montre les photos, on est vraiment dans le contraste. En gros, vous avez le bloc noir au dessus, si vous l'enlevez le bâtiment est tel qu'il était avant. A la base, cet îlot était dans l'alignement des autres. Je vais peut être m'éloigner mais historiquement, il y a un PLQ sur ce périmètre et la Société privée de gérance (SPG) a voulu surélever son bâtiment donc on a fait les démarches pour adapter le PLQ et pour développer le périmètre. Donc, nous sommes les initiateurs de la modification du PLQ, il me semble qu'il a été adopté en 2008. Une fois obtenu, on a attendu l'autorisation pour surélever et dans ce cadre là on s'est rapproché des propriétaires des immeubles voisins (Asset Development (n°36), SUVA (n°38-42), Etablissements publics d'intégration (n°34)), pour leur proposer de faire les surélévations en même temps afin d'avoir une synergie, une réduction des coûts et une rationalisation du chantier. La SUVA était tout à fait partant, mais l'EPI (Etablissements publics d'intégration) ne l'était pas. Pourtant ils sont en train de revoir leur position et ils vont très certainement surélever prochainement. Donc la SUVA a obtenu son autorisation, nous aussi mais on a eu un recours qui est allé jusqu'au tribunal administratif. On est donc resté bloqué plus longtemps qu'eux et ils ont fait leur surélévation avant nous. Le projet initial était de surélever le numéro 36 et finalement on s'est occupé de la surélévation aux numéros 38 à 42, ceux de la SUVA. En fait l'idée était de monter les gabarits à la hauteur des bâtiments perpendiculaires dans la zone. On a donc réalisé deux étages pour ramener à la même hauteur.

**Votre intention initiale était donc de réaliser un projet en collaboration avec les autres propriétaires ?** L'idée était plutôt d'adapter le PLQ pour pouvoir construire et puis, ça a permis le développement de la zone. Après chaque propriétaire font ou ne font pas, on n'est pas obligé de travailler en collaboration. Voilà pour l'historique.

**Quels ont été les matériaux de construction choisis ? (à différencier les matériaux de façade et les matériaux structurels)** On est dans une structure métal, une charpente métallique. On en toiture, toute une verrière car ce sont en fait des appartements en duplex, l'ascenseur ne monte pas jusqu'en haut, mais les duplex sont desservis par un couloir central au milieu avec une verrière tout le long du couloir. L'ascenseur s'arrête sur ce couloir, donc on l'a prolongé d'un étage. Il y a 10 appartements dont 8 duplex et 2 simplex qui sont justement sur les pignons desservis par le couloir central.

### **Qualité fonctionnelle : contexte social**

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** Alors, on n'a pas assez de logement sur Genève. En plus cet immeuble est très bien situé parce qu'on a la desserte avec le tram et on n'a eu strictement aucun problème à les louer, ils ont été pris tout de suite.

**Pouvez-vous me donner la fourchette des loyers des nouveaux appartements ?** Oui, ils sont chers, c'est du libres, environ 7'000 francs la pièce. Et le loyer mensuel c'est aux alentours de 2'500 francs pour les 4 pièces et 3'800 francs pour les 6 pièces. Ils sont uniquement à la location car c'est un immeuble SUVA, donc la SUVA tient à investir pour elle et garde son patrimoine, ils n'ont pas pour objectif de vendre. On est en train de réaliser tout un nouveau projet pour eux, un écoquartier à Carouge, la cité Léopard, il est hors de question de faire de la PPE.

**La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée ?** Oui on a amélioré par rapport à en dessous parce que dans la partie haute on a réalisé beaucoup d'améliorations énergétiques. On n'a pas pu avoir le label Minergie parce qu'on n'a pas fait la rénovation de l'ensemble du bâtiment. Et donc la globalité de l'immeuble ne suffit pas pour obtenir le label, mais on est aux normes.

**Et dans la partie basse, avez-vous effectué des changements ?** Aucun. On n'a vraiment pas touché en dessous, mais on a profité des travaux pour faire des petits travaux d'entretiens, les colonnes de chutes des choses comme ça mais on ne touche pas au confort des habitants. On est quand même dans un bloc d'immeuble, on a une unité même si il n'y a pas de valeur patrimoniale, mais il y a une unité, une cohérence dans ce bloc. Si on avait changé les façades on se serait détachés du reste et il aurait fallu trouver un accord pour que tous les propriétaires s'accordent.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t'elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Inévitablement et c'est toujours une bonne nouvelle lorsqu'on a plus de logements à disposition. Après, il s'agit de 10 appartements, ce n'est pas non plus énorme. Par contre au niveau du quartier, le périmètre des Allières est en plein développement, on va construire 400 logements donc nos 10 appartements sont ridicules. On est pas non plus dans un développement de PLQ où on a une énorme densification, puisque vous êtes sur des bâtiments administratifs. Si on prend dans l'ensemble, il n'y a vraiment que cet immeuble où il y a une densification en terme de logement.

### **Qualité environnementale : écologie et technique de construction**

**Des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** On a construit selon Minergie, en double flux, les vitrages....

**Si oui, lesquelles :**

- Isolation de l'enveloppe du bâtiment**
- Création du système de conduite et d'aération**
- Création du système de chauffage**
- Pose de panneaux photovoltaïques**
- Système de récupération des eaux**
- Végétalisation totale ou partielle de la toiture**
- Autre : triple vitrage, système double flux**

**Avez-vous bénéficié d'un bonus conjoncturel (subvention) lié à la rénovation écologique ?** Non.

**Les étude de la structure et des sols ont –elles été sources de contrainte ?** On a fait toutes les études qui ont du être faites. Les structures métalliques a été choisie selon la portance. Mais de mémoire on n'a pas eu de reprise en sous œuvre.

**Des mesures d'amélioration d'accessibilité ont t-elle été prises ? (ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)** Il y a un ascenseur qui monte jusqu'au premier étage de la surélévation et les duplex sont accessibles par le couloir central. L'ascenseur ou la cage n'ont pas été modifié, on les a simplement prolongé. Les escaliers c'est pareil. Après il y a des travaux d'entretiens mais rien de lourds. En fait l'ascenseur qui monte dans la surélévation ne passe que par le numéro 40. Il y a aussi des ascenseurs dans les immeubles numéro 38 et 42 mais le seul qui a été prolongé c'est celui du numéro 40. On n'a pas surélevé de façon verticale, pour la surélévation il n'y a qu'une seule entrée. Ce qui limite aussi les nuisances de passage pour ceux du 38 et du 42. Donc il n'y a pas de plus de fréquentation pour les deux immeubles.

**Des modifications des réseaux de distributions (eaux, ventilation, électricité) ont-elles été nécessaires ?** On a complété le réseau existant.

**Des mesures relatives aux exigences de protection incendie (compartimentage, système d'arrosage, plan d'évacuation, système d'alarme, système de désenfumage) ont-elle été nécessaires ?** Il a fallut qu'on soit conforme au service du feu, après il faut qu'on se mette aux normes du moment. Et là attention, quand on dit aux normes du moment, c'est au moment de la délivrance de l'autorisation. Donc entre le moment de l'autorisation et celui qui marque la fin des travaux, il peut s'écouler deux ou trois ans, et il peut y avoir de nouvelles normes. Donc on est aux normes qui existaient au moment de l'autorisation.

**Les contraintes liées au chantier de construction ont-elles impliqué des compensations (financières ou de relogements) ?** Pas de relogement, mais des indemnités aux locataires. Des baisses de loyers. Ca a été négocié avant les travaux, on a fait des séances d'information avec les habitants et puis on leur a proposé une baisse de loyer pour tout le monde ce qui nous a permis de nous affranchir des demandes tardives ou abusives. Tout le monde a été géré de la même façon. Pendant les travaux de l'ascenseur, on a mis à disposition une personne qui montait pour les gens, qui leur montait leurs courses, des choses comme ça. On a eu une personne qu'on a du reloger, qui était une femme de jour et ne pouvait pas supporter le bruit par rapport aux enfants.

**Et comment s'est passé le relogement ?** On l'a relogé dans des appartements qui appartiennent à la régie.

**Et la diminution des loyers a-t-elle été différente selon l'étage ?** Non on a fait un pourcentage global.

## **PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE**

### **Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information**

**Des dérogations ont-elles été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations)**  
Non parce qu'on était dans le PLQ.

**Les habitants de l'immeuble ont-ils été informés en amont du projet ?** On les a convié à une séance d'information par courrier et affichage dans l'immeuble. Et cette séance a eu lieu en présence d'Asset Development, de la gérance et de l'architecte. Au cours de cette séance on leur a présenté les travaux, ce qu'on allait réaliser, l'image finale. Et le planning des travaux était toujours affiché en bas des immeubles, avec les différentes phases de chantier.

**Si oui, de quelle manière ?**

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : affichage dans l'immeuble

**Et à quelle fréquence ?**

- Une fois en amont du projet
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation)
- Autre : \_\_\_\_\_

### **Maîtrise d'œuvre : adaptation**

**La réalité du terrain a-t-elle impliqué des modifications par rapport à la commande d'origine ?** Non aucun, c'est un chantier qui s'est très bien déroulé. Il faut dire qu'on n'est pas dans de la rénovation, dans de la surélévation on n'a peu de risque d'avoir de mauvaises surprises, à part par exemple une toiture défectueuse qu'il

faut complètement refaire, mais là ça n'a pas été le cas. C'est un chantier qui s'est déroulé selon le planning annoncé à la base, un peu moins d'une année.

### **Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation**

**Les habitants de l'immeuble surélevé ont-ils eu la possibilité de participer au projet ?** Non.

**Pour quelles raisons ?** A la séance d'information on avait déjà l'autorisation. On n'a pas eu de demande et le projet était déjà ficelé.

**Auriez-vous été ouverts à certaines propositions ou suggestions des habitants ?** On s'inscrit tardivement dans le projet...on est toujours un peu bloqué au niveau stratégique parce que si vous informez trop tôt il y a des risques de recours. Donc en procédant comme ça, en attendant que l'autorisation soit en force, on n'a pas de problèmes. L'autorisation est en force, le projet est déjà défini donc on n'a peu de marges techniques, architecturales d'une part et aussi financière parce que le plan financier est bouclé, le crédit est bouclé. Donc quand on est dans la phase d'autorisation en force, le projet est déjà bouclé.

**Donc les habitants ne peuvent pas donner leur avis par rapport à l'esthétisme du projet ou autre ?** Non.

**Est-ce que les habitants sont venus à cette séance ?** Normalement ils viennent, ils sont assez présents dans l'immeuble, on a une bonne participation.

**Les habitants de l'immeuble ont-ils subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?** Non, lié à la surélévation non.

**Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Pas d'opposition mais des plaintes. Ce n'est pas notre service qui s'en est occupé, c'est directement la gérance. On a essayé de répondre à leur attentes, notamment en mettant cette personne à disposition pour transporter les courses. Mais il y a eu cette diminution de loyer, donc quand vous avez cette approche de penser aux compensations et d'informer les gens en amont du projet, ils sont moins râleurs. Vous les préparer quelque part. Il y a eu aussi un autre incident, sur l'immeuble qui donne sur la cour où on a posé l'installation de chantier. Ils ont subi également les poussières, etc. Donc il y avait aussi l'aspect du voisinage. C'est un immeuble en PPE, ce sont toujours des personnes plus virulentes qui défendent leur biens, ils sont allés jusqu'à nous demander de refaire la façade. Mais voilà jusqu'où on peut en arriver. On a eu plus de plaintes du côté de la PPE que des locataires de l'immeuble concerné. On est dans une autorisation qui a été délivrée, on est conforme, et il n'y a pas de raison de rentrer en matière. Par contre il n'y a pas eu d'opposition.

### **Conclusion : priorités et questions ouvertes**

**D'après vous, qu'est-ce qu'une surélévation réussie ?** On en a fait pas mal dans différentes conditions.... C'est déjà je pense un chantier qui se déroule bien, sans trop de nuisance pour les habitants / occupants pendant les travaux. Parce que c'est vrai que c'est loin d'être évident. Il faut vraiment réussir à mettre une direction de travaux très présente, c'est un point prépondérant pour arriver à ce que tout se passe bien. Et sur la durée du chantier qui a une incidence aussi, inévitablement. Dans ce cas on avait des locataires, mais on a surélevé l'ancien immeuble de la police au 17-19 Boulevard Carl-Vogt. Cette surélévation on l'a fait en présence des fonctionnaires de police, donc le bâtiment restait en activité, ça a été toute la problématique d'arriver à faire les travaux en aménageant les plages horaires pour qu'ils puissent continuer leurs activités. Par exemple, lorsqu'il y avait une audition, on stoppait complètement les travaux parce qu'ils doivent enregistrer. Dans un bâtiment d'habitation on n'a pas cette problématique. Mais il n'y a pas une surélévation qui ressemble à une autre, il y a différents cas de figure. Par exemple, notre surélévation actuelle, on fait du commercial et on en profite pour changer toutes les façades et le système à l'intérieur. Donc c'est une surélévation-rénovation lourde. Dans ce cas-ci, on est vraiment dans le cas d'une surélévation facile, alors certes il y a les locataires en place mais ce n'est pas crucial. Donc une surélévation réussie, dépend vraiment des conditions de chantier, il faut que tout se passe bien. Le respect du planning surtout, c'est déjà difficile sur un chantier, ça l'est d'autant plus sur une surélévation justement à cause des paramètres extérieurs. Nous on a posé une toiture provisoire pour accélérer le chantier, ça a permis aux ouvriers de travailler en tout temps. Mais cette toiture provisoire, moi je l'ai trouvée impressionnante, on a l'impression d'avoir mis une maison en plastique sur l'immeuble.

**A l'inverse, qu'est ce qu'une surélévation ratée ?** Non je n'en n'ai pas connu... après c'est vraiment subjectif, c'est une question de goût. Je n'aime pas particulièrement la surélévation du Boulevard George Favon, celle de Pillet & Renaud. Je l'a trouve imposante, c'est un bloc qui n'est pas gracieux. Sur des bâtiments à valeur patrimoniale, je trouve dommage de mettre des éléments trop modernes. Qu'on soit moderne, il n'y a pas de problème, utiliser ce que nous apporte le monde d'aujourd'hui c'est très bien mais là c'est dommage.

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).** Je me positionne comme si j'étais la SUVA. Le patrimoine a donc beaucoup d'importance.

**L'économie : n° 3**

**Le patrimoine : n° 2**

**L'architecture : n° 4**

**Les besoins de la population : n° 1**

**L'écologie : n° 5**

**Les techniques de construction : n° 6**

## Entretien avec le maître d'usage : Maria Mieville

**Lieu :** route de Chêne 40

**Date/Heure :** 24.07.14 / 15h

**Nom du maître d'usage :** Maria Mieville

**Bâtiment concerné :** route de Chêne 38, 40, 42

### Données personnelles

**Sexe :** femme

**Age :** 45-50

**Profession :** femme de jour

**Lieu de domicile :** route de Chêne 40

**Rapport au bien en question :** maître d'usage

Voilà donc moi ça fait 20 ans que j'habite là. Ce qui est drôle c'est que j'ai voté pour la loi mais je ne pensais pas qu'on serait les premiers.

## PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

### Qualité formelle : patrimoine et architecture

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède t-il une valeur patrimoniale ?** Non, il est très moche.

**L'esthétique du bâti a t-elle été améliorée suite à la surélévation ?** Non, ils ont fait la peinture, l'ascenseur. Ils ont changé la cage d'ascenseur, c'est plus joli.

**D'après vous, vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie :** l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste :** la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation :** pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Pour quelles raisons ?** Il y a une énorme différence, vous avez vu en haut ça ressemble à des containers. Mais au moins il y a la volonté de séparer au niveau de la couleur, de l'apparence. Je trouve ça bien, il y a déjà une volonté de faire différent mais on voit bien qu'il n'y a pas de continuité et puis à l'intérieur, on a visité et c'est quand même très différent. C'est des cuisines américaines, ils n'ont pas de balcons alors que nous oui. Certains sont aussi sur deux étages. Des appartements plus luxueux que ceux-là.

### Qualité fonctionnelle : contexte social

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** A Genève il n'y a pas assez de logements mais les loyers du haut ne répondent pas aux réels besoins. D'ailleurs il n'y a aucun genevois, ce sont tous des fonctionnaires internationaux, des expatriés, je ne sais même pas si c'est eux qui payent leur loyers ou si c'est l'entreprise. Ce sont des loyers très chers et ce ne sont pas des genevois, des jeunes qui commencent voire même la classe moyenne. En ce sens, ça ne résout pas la crise du logement, il n'y a que des étrangers qui viennent habiter dans ces logements. Entendons nous bien, quand je dis étrangers, je suis moi même étrangère mais je parle des internationaux riches qui viennent peu de temps pour travailler avec une entreprise. Des expatriés dont les loyers sont payés par les entreprises. On a une amie mexicaine, expatriée qui était horrifiée du prix des loyers, c'est pour dire !



**La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée ?** Ca n'a rien changé. Juste que l'ascenseur est légèrement plus joli qu'avant. Il a été refait que dans notre immeuble et pas aux numéros 38 ou 42. Il est un peu plus chic qu'avant. Ah sinon oui, ça s'est dégradé dans le sens où ils ont fait des caves, ils en ont ajouté pour les nouveaux habitants, et ils les ont fait côté parc. On avait une zone de jeux pour les enfants avant, qui était couverte et maintenant ils ont mis une paroi pour les caves. Donc on a perdu cette zone de jeux. Mas bon, il nous reste le parc ! Ce parc est fantastique d'ailleurs, il n'a pas subi de changement. Mais notre cave et notre garage n'ont pas changé.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t'elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** J'adore ce quartier, je viens d'une grande ville. Pour moi, c'est un village parfait ! C'est un quartier en plus qui commence à se densifier, il y a beaucoup de construction, il y a l'autre immeuble qui est en train d'être surélevé, la synagogue, à la route de Chêne il y a beaucoup de changements. C'est un quartier qui est en pleine expansion, donc effectivement il est peut être plus dense qu'avant mais c'est la route de Chêne c'est un passage pour aller vers la France, le centre ville. Pour nous, ça n'a pas changé grand chose. On a le tram, on est proche de la France et du centre ville, c'est ce qu'on aime bien ici. La situation est parfaite ! Le quartier est en train de prendre de la valeur. Certaines personnes vont dire qu'ils adorent la montagne, les parcs et bien moi j'adore la ville, j'adore la pollution de la ville. Je déteste la campagne. La seule chose qui a beaucoup changé c'est qu'avant on connaissait tout le monde, on faisait beaucoup de fêtes de voisin, c'était convivial. Aujourd'hui, après ces travaux, beaucoup de gens sont partis et les nouveaux ne s'intègrent pas. On ne connaît personne.

**Pour quelles raisons ?** Je pense que pour eux, c'est un dortoir, ils restent là une ou deux années. Ils sont de passage et après ils sont loin. Voilà ça ça me manque, aujourd'hui les gens sont parti et puis les nouveau ne s'investissent pas tellement. En plus, ils ne parlent pas la même langue, même si ce n'est pas un prétexte, mais je crois qu'ils ne veulent pas tout simplement. Ca ne se mélange pas et puis leurs enfants ne vont pas dans les mêmes écoles que les nôtres. Les leurs vont à l'école internationale juste à côté. Il y a moins de convivialité qu'avant. C'est différent, ces gens là ne viennent pas pour se faire des amis, ils sont là un an et ils repartent, ils ne prennent pas racine. Dans notre immeuble, ça a toujours été très mixte, il y a des italiens, des portugais, des brésiliens et on s'entend tous bien, ce n'est pas une question de nationalité mais une question de motif. Et puis, il faut dire aussi que notre immeuble a toujours été assez populaire et eux sont plutôt d'une classe supérieure, donc je pense que ça joue aussi. Mais ce sont des suppositions. On a aussi fait une fête des voisins et aucun d'eux n'est venu.

## **Qualité environnementale : écologie et technique de construction**

**Savez-vous si des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** Oui, il me semble des panneaux solaires.

**Le chantier de la surélévation a t-il été contraignant?** Le bruit était insupportable mais en même temps c'est normal. Et puis la poussière, quelques pannes de courants mais pour ça ils ont été très réactifs. Un jour on est rentré et il faisait 8 degré dans l'appartement, parce qu'ils avaient enlever l'isolation, on leur a téléphoné et ils nous ont tout de suite amener des petits chauffages pour remplacer. Et puis, ils ont même payé la facture d'électricité de ce mois. Pendant les travaux on est resté 30 jours sans ascenseur. Ah et puis il y a eu des travaux lourds avec la grue, on a même du quitter l'immeuble pendant une journée, mais ils nous ont offert un bon repas au restaurant.

**Comment ça s'est passé ?** SUVA et SPG étaient des régies très compréhensive, moi qui suis maman de jour, ils ont mis quelqu'un en bas qui m'aidait à monter et descendre les enfants. Et pas seulement pour moi, mais aussi pour les personnes âgées, les aider à monter. Il était là toute la journée, de 8h à 11h et de 15h à 18h. Ca c'était très correct de leur part. En plus ils nous ont annoncé des travaux d'une année et ça a duré une année. Je sais par contre que certaines personnes ont eu quelques problèmes, comme des coupures d'électricité ou ils ont fait un trou dans le mur du voisin, c'était un accident. Mais pour moi, si toutes les régies sont correctes comme la SUVA et la SPG c'est génial. Ils ont fait le nécessaire pour nous prévenir mais ça a été l'enfer pendant les travaux, en plus nous qui sommes au dernier étage, c'était l'horreur. Les poussières, le bruit, les gens qui se promènent sur les balcons, les échafaudages des deux côtés. Par contre, ils ont fait attention à maintenir de la luminosité dans les appartements malgré les travaux.

**En tant que femme de jour, comment avez-vous vécu ces travaux ?** C'était très difficile, mais j'ai pu louer un petit studio aux Eaux-vives que j'ai payé de ma poche évidemment. Ils nous ont fait une ristourne pour ce loyer amis on a quand même du mettre de notre poche, mais c'est eux qui ont trouvé l'appartement.

**La régie m'a expliqué qu'ils avaient du reloger une maman de jour, c'était vous ?** Oui c'était moi !

**Le chantier a-t-il impliqué des compensations (financières ou de relogements) ?** Tout au début, on a reçu une lettre de la régie qui nous annonçait la surélévation et puis qui avait déjà calculé les compensations avant même que les travaux aient commencé. Ils nous ont proposé de nous offrir 2 mois de loyers parce qu'on est au dernier étage et un mois pour les autres étages. Moi j'ai répondu en disant qu'il était trop tôt pour évaluer l'indemnisation, je voulais d'abord subir les désagréments des travaux et en fonction de ça je voulais faire une proposition d'indemnisation. On a créé un petit collectif avec les voisins qui voulaient et ils ont accepté. On a donc attendu que les travaux soient terminés et on a réécrit une lettre où on a mis notre proposition et chaque voisin notait ses propres désagréments et ce qu'il estimait juste comme indemnisation. Après ils nous ont offert 5 mois de loyer. On avait demandé plus que 5 mois, mais c'était stratégique, car on demande plus mais on sait très bien qu'ils ne vont pas vouloir. Mais on était très satisfait avec les 5 mois. Après, il me semble que les étages inférieurs ont eu trois mois de loyer offert. Après notre immeuble c'est un peu particulier étant donné qu'on est les seuls à avoir perdu l'ascenseur parce qu'on est le bâtiment du milieu qui alimente les autres, donc on a eu un surplus dans les désagréments occasionnés. On est vraiment satisfait. Maintenant je sais que certaines personnes par exemple, ont signé le courrier qui proposait l'indemnisation avant les travaux et ils ont regretté après. Donc ça je n'ai pas trouvé très correct de la part de la régie, enfin la manière de faire. Offrir une indemnité,, c'était une manière de faire peur aux gens : « si vous ne signez pas, vous n'aurez rien ». Il fallait signer tout de suite, c'est là on je trouve la manière de faire pas normal. Nous on voulait d'abord subir les désagréments et évaluer ensuite les désagréments. Ça s'est passé sans heurt pour nous. Mais dans la première procédure je trouve ça un peu cavalier, parce que certaines personnes ont eu peur, ils sont même allés voir l'ASLOCA. Le problème c'est que beaucoup de gens ont fait les choses de manière individuelle. Avec certains voisins, il y a eu des problèmes, je crois que c'était un peu conflictuel avec la régie. Donc chez nous, c'est très positif mais si vous allez voir un voisin, ce sera peut être le contraire. C'est vrai que c'est plus facile quand on monte un collectif, mais on connaît aussi tout le monde dans l'immeuble. On a tous signé la lettre, on était bien organisé. Et puis, les gens de l'ASLOCA nous ont apporté toutes les informations pour les droits aux compensations. Et puis nous on a fait ça au final à l'estimation sans aller trop dans la précision.

## PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE

### Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information

**En tant qu'habitants de l'immeuble, avez-vous été informés en amont du projet ?** Oui par lettre recommandée, une fois en amont des travaux. Après ils nous on envoyé une invitation pour une réunion avec les architecte, un membre de la régie pour les questions. Donc les gens ont pu poser des questions sur la sécurité, notamment ceux qui avaient des enfants. C'est là qu'on leur a demandé de nous informer à l'avance des différentes phases de travaux, qu'ils fassent un planning. Ils ont accepté et ils ont joués le jeu en mettant un planning. Ils ont bien informé. Il y a eu beaucoup de monde à cette réunion, il me semble quasiment tout l'immeuble.

**Si oui, de quelle manière ?**

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : planning mis à jour en bas de l'immeuble

**Et à quelle fréquence ?**

- Une fois en amont du projet
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation)

Autre : \_\_\_\_\_

### **Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation**

**Avez-vous eu la possibilité de participer au projet ?** Non, non non. Mais enfin on a pu poser toutes les questions qu'on voulait.

**Avez-vous subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?** Non aucune.

**Y a t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Non pas à ma connaissance. On sait que certaines personnes ont gueuler mais c'étaient des rumeurs donc aucune idée.

### **Conclusion : priorités et questions ouvertes**

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** Une surélévation dans laquelle la classe moyenne peut habiter. C'est impossible pour la classe moyenne d'envisager de payer ce type de loyers, 3'000 francs c'est énorme. Moi quand j'ai voté la loi, c'était pour combattre le manque de logements à Genève. Résultat : ça ne combat pas le manque de logement. Le but de base qui était d'augmenter le nombre de logement à Genève, il n'est pas rempli. Donc ça du point de vue politique ou urbanistique, ça ne résout pas le problème. Si toutes les surélévations sont comme celles-là, elles ne servent à rien. Maintenant du point de vue architectural, une surélévation réussie c'est comme la notre. C'est une surélévation dans laquelle les différents acteurs discutent, communiquent, informent. Quand on avait un problème on pouvait discuter avec les architectes, les ouvriers, il y a eu un réel dialogue. On a même pu s'arranger avec les ouvriers pour qu'ils modifient leurs horaires quand il y avait les enfants ou ce genre de chose. Donc pour moi, dans le processus c'est réussi. Quand on a des interlocuteurs avec qui on peut échanger et communiquer de part et d'autre. D'ailleurs je souhaite à tous les habitants que ça se passe comme ça si ils subissent une surélévation. Ca ne pouvait pas être mieux dans la transparence et l'information. Parce que du moment où on sait qu'il y a les travaux, on fait avec. Engueuler la dame de la régie, c'est stérile, ça ne sert à rien et pourtant il y a des gens qui l'ont fait. Ils se sont plaints du bruit, etc. Moi je suis tombé malade quand il n'y avait plus l'isolation, mais je ne suis pas mort. On sait que ça va être pénible mais on est parti sur une relation non conflictuelle et ils ont rempli leur rôle.

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).** D'abord c'est évidemment le besoin de la population, c'est pour ça que j'ai voté pour la loi. Et finalement ils n'ont pas rempli leur mission et je suis très déçue.

**L'économie :** n° 6

**Le patrimoine :** n° 5

**L'architecture :** n° 4

**Les besoins de la population :** n° 1

**L'écologie :** n° 2

**Les techniques de construction :** n° 3

Rue de Lyon 67, Servette

Entretien avec le maître d'ouvrage : Mario Chiaramonte

**Lieu :** rue du Rhône 114    **Date/Heure :** 21.07.14 / 14h30    **Nom du maître d'ouvrage et /ou de la société :**  
Mario Chiaramonte, Befi SA    **Bâtiment concerné :** rue de Lyon 67

**Données personnelles**

**Sexe :** homme

**Age :** 35-40 ans

**Profession :** responsable de la vente / gestion à la régie Befi SA

**Rapport au bien en question :** maître d'ouvrage, gérance de l'immeuble

**PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE**

**Qualité formelle : patrimoine et architecture**

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède t-il une valeur patrimoniale ?** Non pas particulièrement, il faut dire que l'immeuble était assez laid...il faut dire ce qui est.

**Si oui, a t-elle été préservée suite à la surélévation ? En quelle mesure ?** On aurait mieux pu valoriser ce bâtiment en reprenant aussi la partie basse. Mais le propriétaire avait le budget uniquement pour traiter la partie du haut. Donc on n'a pas pu uniformiser un peu l'aspect. Là, c'était vraiment l'idée d'améliorer le rendement du bâtiment car il était ancien et il fallait qu'on trouve des moyens de financer ces améliorations de rendement et on a l'a fait par le biais de la surélévation. Au début le propriétaire avait proposé un ré aménagement des combles. Moi j'ai pris contact avec un bureau d'architecte pour étudier la faisabilité de tout ça. On a fait les différentes mesures avec les ingénieurs, etc. Ensuite on a fait la chose.

**J'ai cru comprendre qu'il s'agissait d'un complexe de trois immeubles ?** Oui exactement. On a fait une demande aux deux autres propriétaires pour voir si ils voulaient surélever avec nous, ce qui nous aurait permis de tout traiter, les façades, etc. Malheureusement, ils n'ont pas voulu. Ils vont le faire d'ici peu de temps. Mais à l'époque ils n'ont pas voulu entrer en matière.

**Pour quelles raisons ?** A mon avis c'est du à une forme de jalousie de la part de la régie. C'est à dire que nous on proposait de traiter le chantier dans son ensemble pour éviter d'être à trois intervenants pour la surélévation. Je pense que la régie n'a pas forcément retransmis le courrier au propriétaire. C'était un peu une guéguerre entre régie, sinon il n'y aurait pas eu de raisons particulières de ne pas le faire car on a appris qu'on était dans une zone où on pouvait, au niveau du rendement c'était très intéressant. Et puis pour eux aussi, puisque nous on aurait baissé les coûts de construction car on les prenait en charge en grande partie. Ils ont voulu le faire de leur côté, mais comme on le fait tous ici.

**Vous trouvez ça dommage ?** Très dommage. Là en ce moment je suis sur un autre projet avec 4 propriétaires, on va le faire en même temps, valider les études en même temps, c'est obligatoire. On a eu de la chance que le Département nous laisse faire ça (surélévation rue de Lyon 67), parce que normalement on aurait du uniformiser. Ils auraient pu nous dire : « vous les faites les 3 ou rien ». Malheureusement ça n'a pas été fait, mais d'après moi les raisons sont un peu idiotes. Ou peut être aussi, le faite que nos propriétaires avaient certains moyens et peut être que les autres en ont moins.

**Combien y a t-il de propriétaires pour ce complexe d'immeuble ?** 3 je crois...ou non 2 parce qu'il y a la Foncière qui est une grosse compagnie qui rachète à tour de bras.

**Vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie** : l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste** : la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.
- Le principe de l'hybridation** : pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Pour quelles raisons ?** La rupture, autant dans l'aménagement intérieur que ... c'est à dire que quand il a été fait, c'était vraiment un bâtiment avec de petites pièces, mal insonorisé, pas de très bonne qualité, etc. Là on a quand même fait des choses très modernes...oui c'est la rupture qui conviendrait le mieux à l'attitude architecturale.

**Quels ont été les matériaux de construction choisis ? (à différencier les matériaux de façade et les matériaux structurels)** On était parti au tout début sur une structure bois, par contre finalement les normes incendies disent qu'à partir du 7<sup>ème</sup> étage, on ne peut pas construire en bois. Je crois qu'on voulait utiliser le bois par rapport à la portance et la solidité de l'immeuble mais je ne suis pas sûr qu'on ait pu le faire. Et donc on s'est rabattu sur une structure en métal...sinon c'est du bois.

### Qualité fonctionnelle : contexte social

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** Je ne sais pas, franchement avec ces surélévations on fixe les loyers par rapport aux investissements donc on a un certain pourcentage qu'on peut rentabiliser. Nous ça nous a mis des loyers à 2'500 CHF. Alors pour ce que c'est, c'est très bas. Ce sont des appartements magnifiques, mais je ne sais pas si ça répond vraiment aux besoins de la population, je ne pense pas que la population ait besoin de loyers à 2'500 CHF ! Je ne pense pas que la population ait besoin de ça. Je pense plutôt qu'ils ont besoin de loyers entre 1'500 CHF et 2'000 CHF, enfin je ne pense pas que tout le monde puisse se payer des loyers pareil. Donc ça me fait un peu rire le quand on justifie une surélévation par les besoins de la population, je pense que c'est plutôt le besoin des propriétaires de se mettre de l'argent dans les poches. Enfin, je ne devrais pas dire ça mais c'est un peu comme ça qu'on le voit. Ça permet au propriétaire de sortir un très bon rendement même si ils disent tous le contraire : « Oh non, on est tenus par ces rendements ». Alors que franchement, nous on le voit bien, les propriétaires s'en sortent très bien avec les rendements. Ils s'en sortent très bien ! Maintenant on a tenu à éviter le copinage pour l'attribution des appartements. Des gens sont venus s'inscrire et lorsqu'on les a mis en location dans des appartements comme ça, ou on peut voir la ville à 360 degré, les gens étaient ravis. Effectivement ça a répondu aux besoins de ces 4 personnes. Après ce sont des gens qui ont des moyens, et je ne pense pas que c'est le cas de la majorité de la population.

**Quelle est la typologie des appartements du dessus ?** Des traversants, ceux des étages inférieurs sont complètement différents. Dans la surélévation, il n'y a que des 5 pièces, avec cuisine et salon ouvert avec terrasse et de l'autre côté, on a mis cet espèce de bunker rouge très isolé phoniquement et thermiquement pour éviter des soucis sonores avec la voie de circulation.

**La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée ?** Elle a été améliorée en fait, c'est ce dont je me rends compte à chaque fois qu'on fait des surélévations. Surtout dans ce type d'immeuble car au début on a tout simplement les descentes qui passent par l'intérieur. Sur les immeubles de cette année là, les descentes sont tellement rouillées qu'énormément de détritux se coincent dedans. Et lorsqu'on a une grosse pluie, ça fait un bouchon et il y a tout de suite 3 ou 4 appartements inondés. On a eu ce problème quelque fois par année. J'ai donc demandé à ce qu'on déplace les descentes de pluie, qu'on les fasse passer par la façade et depuis il n'y a plus eu d'inondation. Donc on a quand même amélioré le confort. On a également refait l'ascenseur, qu'on a remplacé complètement. On est parti sur un ascenseur sur mesure qui puisse correspondre aux normes handicapé. On a agrandi la taille de la cabine.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t-elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Oui, ce n'est pas énorme. Quand on voit ce qu'on a besoin en construction et qu'au final dans ce type d'opération on obtient juste 4 appartements. Hé bien, on

va dire que c'est une goutte dans l'eau. Et ça va dans le bon sens. Si on compare le résultat aux nuisances subies par les habitants, je ne sais pas si c'est une bonne chose.

**Les nuisances ont été particulièrement importantes ?** C'est problématique. Généralement, les 2 étages au dessous des travaux doivent être évacués. Nous on a réussi sans faire évacuer, à l'exception d'une seule journée où personne ne devait être dans les deux derniers étages. Suivant comment c'est très lourd. Il faut être prêt à se faire hurler dessus pendant un an. J'avertis toujours ma collègue que ça va être une période comme ça. Mais c'est vrai que pour cette surélévation, c'était particulièrement l'horreur. D'autant plus qu'on a travaillé sur du béton, et là c'est le pire au niveau des nuisances.

### Qualité environnementale : écologie et technique de construction

**Des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** Pour la partie surélevée oui mais pas pour le reste du bâtiment. On est parti sur des normes qui correspondent aujourd'hui aux normes Minergie de manière général. On n'a pas le label, mais je pense qu'on s'en rapproche. L'immeuble fonctionne avec une chaudière à mazout, pour la surélévation on a désolidarisé le système de chauffage et on est parti sur une chaudière à gaz indépendante.

**Si oui, lesquelles :**

- Isolation de l'enveloppe du bâtiment** (partie surélevée)
- Réfection du système de conduite et d'aération** (partie surélevée)
- Réfection du système de chauffage** (partie surélevée)
- Pose de panneaux photovoltaïques**
- Système de récupération des eaux**
- Végétalisation totale ou partielle de la toiture**
- Autre :** \_\_\_\_\_

**Avez-vous bénéficié d'un bonus conjoncturel (subvention) lié à la rénovation écologique ?** Non je ne crois pas. C'est possible que l'architecte ait fait la demande mais il me semble que ça ne représentait rien du tout.

**Les étude de la structure et des sols ont –elles été sources de contrainte ?** Oui, on avait certaines données sur les murs de soutènement qui ont démontré l'impossibilité de construire un troisième étage, qui était le projet à la base. Il aurait fallu renforcer encore les fondations et on ne l'a pas fait.

**Des mesures d'amélioration d'accessibilité ont t-elle été prises ? (ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)** L'ascenseur, et il n'y a pas eu d'autre modification. Enfin l'escalier monte jusqu'en haut.

**Des modifications des réseaux de distributions (eaux, ventilation, électricité) ont-elles été nécessaires ?** C'est à part, on est parti sur une toute nouvelle tuyauterie pour la surélévation.

**Des mesures relatives aux exigences de protection incendie (compartimentage, système d'arrosage, plan d'évacuation, système d'alarme, système de désenfumage) ont-elle été nécessaires ?** Oui, comme d'habitude. Un extincteur par appartement.

**Les contraintes liées au chantier de construction ont-elles impliqué des compensations (financières ou de relogements) ?** Oui, des compensations financières. Bon en général ça se passe de la manière suivante : ils hurlent, on essaie de les calmer et puis ensuite on leur dit qu'on va faire le nécessaire et puis ils veulent tous être compensés. On ne peut pas compenser tout de suite car on ne connaît pas encore le préjudice ni combien de temps il va durer. Donc on leur écrit une lettre pour leur expliquer, la durée du chantier et comment ça va se passer et c'est à la suite des travaux que le montant des préjudices sera calculé. Il y a toute une série de jurisprudence où il faut intégrer plusieurs éléments, l'ascenseur, la poussière, le bruit, etc. Dans ce cas là, tout l'immeuble quasiment...en fait non il n'y a que 5 ou 6 locataires qui ont été compensé.

**Et les autres ?** Il y a 6 locataires qui ont été compensés pour ascenseur et bruit, ceux des deux derniers étages. Et les autres, compensation uniquement calculé pour l'ascenseur. Il y a un pourcentage du loyer selon les étages, et des normes de l'ASLOCA donc on calcule comme ça.

## **PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE**

### **Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information**

**Des dérogations ont-elles été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations)**  
Non.

**Les habitants de l'immeuble ont-ils été informés en amont du projet ?** Un courrier très détaillé et ensuite évidemment on était à leur disposition pour les intéressés ou des questions, mais personne n'est venu nous voir.

**Si oui, de quelle manière ?**

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : \_\_\_\_\_

**Et à quelle fréquence ?**

- Une fois en amont du projet
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation)
- Autre : \_\_\_\_\_

### **Maîtrise d'œuvre : adaptation**

**La réalité du terrain a-t-elle impliqué des modifications par rapport à la commande d'origine ?** A voir avec mon collègue Empeyta (architecte responsable). Mais la seule chose c'est qu'à la base on était parti sur une structure entièrement en bois et on a pas pu l'a faire.

### **Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation**

**Les habitants de l'immeuble surélevé ont-ils eu la possibilité de participer au projet ?** Non, car personne ne s'est manifesté. Enfin il y a eu des hurlements mais rien de très constructif. De personnes qui se plaignent du bruit, etc. Même si c'est dramatique parfois, mais c'est plus dans l'émotif que du constructif. C'est souvent très nerveux quand ça arrive. Une dame m'a hurler dessus pendant deux semaines, ça déclenche beaucoup de tensions et d'émotion.

**Et si vous aviez eu des demandes constructives ?** Ecoutez, nous sommes très ouverts à ça, donc on les aurait entendues.

**Les habitants de l'immeuble ont-ils subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?** Ils ont subi pendant une année, la durée des travaux. Mais maintenant si on leur demande je pense qu'ils ne s'en souviendront même plus. C'est à dire que la plupart travaillent pendant la journée, donc à part avoir un échafaudage devant sa fenêtre, ce qui n'est pas forcément agréable. Ce qui pose problème c'est plutôt avec les retraités qui restent la journée à la maison. Et aujourd'hui je pense qu'ils sont quand même contents d'avoir un nouvel ascenseur et plus de problèmes d'inondations...

**Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Aucune opposition. Et d'ailleurs il me semble qu'ils étaient même contents car à l'époque on était les premiers à faire une surélévation à ce prix là si je me souviens bien. On était à 1'500 CHF le m<sup>3</sup> quelque chose comme ça. Bon je pense aussi qu'on avait la bonne attitude. J'entends, lorsqu'on est un pourri et qu'on travaille avec les bonnes personnes, là c'est facile de faire des prix bien plus cher. C'est dégueulasse, moi je ne pratique pas comme ça et j'ai de la chance de travailler avec des propriétaires qui ne sont pas des requins en étant plutôt dans une optique de gagner de l'argent oui, mais tout en faisant un peu de social. Ce qu'on vend ce ne sont pas des pains en chocolats, donc faisons quand même attention. Il n'y a pas eu non plus de combine dans la sélection des locataires et tout a été transparent, donc je pense que ça a joué aussi. Là ce sont des 5 pièces à 2'500 CHF, et je crois qu'à l'époque on était les moins chers.

**Y a-t-il eu des locataires des appartements du dessous qui ont posé un dossier pour habiter dans la nouvelle partie ?** Non, je ne crois pas parce que c'est plutôt un immeuble populaire avec des gens ayant un revenu assez bas.

### **Conclusion : priorités et questions ouvertes**

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** Celle-là, j'en suis à moitié satisfait. Mais sinon je dirais qu'une surélévation réussie ne doit pas coûter trop cher, comme dans ce type là : qui permet de louer à la population de beaux appartements pour des prix non excessifs et puis qui permette une économie d'énergie. D'autant plus que les normes sont plus strictes. Et il faut aussi que ça s'accorde bien au niveau architectural avec le bâtiment existant. Dans ce cas là, je ne pense pas que ce soit le cas. L'architecte est parti sur le rouge pour donner l'impression de coupure, et puis quand le propriétaire l'a vu, il m'a demandé si l'architecte avait craqué... Surtout qu'on était parti sur un vert avec plusieurs teintes pour rappeler le parc Geisendorf qui est en face, et puis tout à coup, il a changé la couleur.

**A l'inverse, qu'est ce qu'une surélévation ratée ?** Pour moi, les surélévations ratées il y en a beaucoup. Mais moi je pars du principe que la surélévation elle est intéressante pour densifier la ville et pour offrir des logements à d'autres personnes que ceux qui gagnent 15'000 CHF par mois. Parce que eux n'ont pas de soucis pour trouver du logement. Donc il peut y avoir des surélévations qui ne sont pas ratées du point de vue architectural mais du point de vue de la mission première qui est de densifier, de loger la population. Pourtant ce qu'on constate et ce qui m'énerve énormément...mais bon ça va avec le copinage qui existe un peu partout à Genève, c'est que chaque gros propriétaire qui fait une surélévation, il a déjà plein de potes dans les bureaux d'architectes, les avocats, etc. Ils sont tous en train de se racheter les appartements entre eux. Ça s'est une surélévation ratée, quand ça profite pas aux personnes à qui ça devrait.

**C'est un problème propre à Genève ?** Totalement, c'est comme pour le scandale avec les zones de développement, il y a des promotions de 130 logements dont 85 sont vendus entre le promoteurs, ses copains, ses cousins et les autres promoteurs de Genève. C'est tout de même incroyable....on m'en a même proposé un et heureusement que je n'ai pas accepté, je serais passé dans les journaux ! L'autre jour j'étais avec eux en réunion et je leur ai dit : « mais les gars, pas de morale ? » et ils me répondent que ce n'était pas illégal quand ils se sont vendus les appart entre eux. Oui mais la base du truc, c'est que ces immeubles se construisent pour offrir à la population moyenne, je ne pense pas qu'ils fassent partie de la population moyenne. «Et je leur ai dit : « Quand vous vous regardez le matin dans la glace, vous vous dites que votre fils il n'est pas encore né et qu'il est déjà propriétaire de 10 appartements et qu'il n'aura jamais besoin de bosser de sa vie ? ». Tout ça alors que y en a d'autres qui sont là, qui triment comme des chiens. C'est dégueulasse voilà. Honnêtement, si je n'avais pas cette régie, moi je changerais de métier ! Je ne pourrais pas bosser chez des confrères, ça c'est pas possible. Mais bon...

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).**

**L'économie : n° 1**

**Le patrimoine : n° 2**

**L'architecture : n° 4**

**Les besoins de la population : n° 5**

**L'écologie : n° 3**

**Les techniques de construction : n° 6**



En premier ça va être le rendement, donc l'économie.

## Entretien avec le maître d'œuvre : Christophe Empeyta

**Lieu :** avenue de Frontenex 6      **Date/Heure :** 22.07.14 / 9h      **Nom du maître d'œuvre et /ou de la société :** Christophe Empeyta, Empeyta et Alberi architecte      **Bâtiment concerné :** rue de Lyon 67

### Données personnelles

**Sexe :** homme

**Age :** 35-40 ans

**Profession :** architecte

**Rapport au bien en question :** maître d'œuvre

## PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

### Qualité formelle : patrimoine et architecture

**D'après vous, l'immeuble surélevé possède t-il une valeur patrimoniale ?** Aucune, aucun intérêt.

**Pourquoi ?** L'architecte a voulu faire trois allées différenciées, avec des coûts moyens. Donc c'est des allées de piètres qualités, sans architecture typique des années soixante sans valeur quelconque. C'est un immeuble avec de petits appartements, généralement des deux pièces. Donc aucun intérêt architectural pour être très clair et pour être honnête, il est même moche ! Mais c'est pas grave, il faut bien travailler avec de tout.

**Avez-vous essayé de valoriser ce bâtiment par le biais de la surélévation ?** Pas du tout, on a pris le parti que j'appelle « OVNI », c'est à dire qu'on va poser un objet sur le toit qui n'a pas forcément de rapport avec ce qui est en dessous. Comme stratification de ville, ça ressemble aux films de science fiction, comme « Le 5<sup>ème</sup> élément » ou « Blade runner », enfin la ville en strate sur la ville. La ville qui grandit en verticalité et qui change de forme en montant. On a toujours fait une architecture qui est continue de la tête au pied, et aujourd'hui, comme au Japon par exemple, l'architecture se transforme avec les étages. C'est probablement la ville du futur sans être forcément la meilleure réponse. On a opté pour la tactique « OVNI » parce que sur la façade rue, il y avait des sortes de bow-window absolument immondes. Donc on a juste gardé les lignes verticales des fenêtres pour les reproduire en surélévation, en donnant l'impression que les deux parties étaient liées l'une à l'autre. Le reste ont a tout changé : la couleur, la forme des fenêtre, l'intérieur, les balcons, etc. On a vraiment tout fait à l'envers. La grosse difficulté de ce projet était de construire des 6 pièces sur des petits appartements, des problèmes avec les gaines qu'il faut lier les unes aux autres, etc. Je voulais faire aussi un clin d'œil au parc juste en face, c'est à dire que toutes les fenêtres côté rue vont jusqu'au sol pour donner plus de lumière mais surtout l'impression qu'on est dans le parc. Malheureusement, bien que ça soit très bon architecturalement, les gens n'aiment pas...ils ont peur que la vitre se cassent. Mais pourtant les verres sont feuilletés en PV, ça veut dire que vous pouvez vous jeter dedans, vous rebondissez. On ne voulait surtout pas alourdir l'architecture et résultat des courses, les gens ont mis des stores de peur de tomber...les gens n'y sont pas habitués au fait de ne pas avoir de rambarde. On a aussi choisi de faire un recul sur l'immeuble, en fait au dernier étage il y a une casquette naturelle qu'on a voulu préserver pour donner encore plus l'impression de coupure. Aujourd'hui ils font une surélévation à côté. On a vraiment profiter de cette coupure naturelle de l'avant toit pour y poser un OVNI.

**Vers laquelle de ces trois attitudes architecturales, cette surélévation se rapproche le plus :**

- Le principe de l'analogie :** l'architecte réfléchi en terme de continuité entre l'architecture d'origine et la nouvelle architecture. La différence entre l' « avant » et l' « après » peut être perceptible mais subtile, elle demeure relativement mince car elle s'harmonise avec l'existant.
- Le principe du contraste :** la construction nouvelle se distingue du bâtiment pré existant par des choix de couleur, de formes ou de matériaux différenciés.

- Le principe de l'hybridation** : pour lequel l'architecte offre des éléments nouveaux tout en tenant compte de l'architecture existante.

**Quels ont été les matériaux de construction choisis ? (à différencier les matériaux de façade et les matériaux structurels)** Les matériaux ont été choisis par contrainte. C'est à dire qu'on voulait faire trois étages, mais on n'a pas pu le faire au niveau du poids. Donc structurellement l'immeuble est assez faible, en fait si vous n'avez pas de voisin à côté les immeubles peuvent vaciller. On a eu donc un problème de pignon, qui nous a amené à réfléchir à un système hors béton c'est à dire à sec, soit du bois par exemple et puis c'est aussi plus avantageux pour la rapidité de montage. Donc on a opté pour une structure métallique ponctuelle qu'on a pu monter en deux jours par camion, on a pris une énorme grue et ça nous a permis de poser la structure en une semaine en fait. Et ensuite on a habillé, tout est en bois pour des raisons phoniques. La façade côté rue est en bois avec un double caissonage pour casser le son puisque la rue de Lyon a un fort trafic. Les chambres sont côté rue, même si ça paraît gonflé c'était plus logique niveau orientation. Donc la façade en bois est constituée de plusieurs couches, elle fait environ 45-50 cm d'épaisseur. Il y a les couches isolantes et aussi un matériau, comme du bois compressé, qui s'appelle le « isorooft » qui laisse passer la vapeur dans les deux sens tout en étant étanche. On a travaillé avec un acousticien pour ces questions. Et puis on a aussi travaillé l'isolation à l'intérieur parce que les normes sont plus strictes. Et d'ailleurs c'est terrible parce qu'on arrive de moins en moins à vivre avec les autres, on doit faire de petites maisons très isolées dans un immeuble...enfin... Le toit, on y a posé de la tôle alu sur les poutrelles métalliques, ensuite on a coulé du béton sur 5-6 cm qui permet d'avoir un contreventement dans tout les sens. Et ça évite que l'immeuble glisse. Le seul élément béton qu'on a prolongé dans ce projet c'est la cage d'escalier sur laquelle on est venu agripper la structure métallique. Le chantier a duré environ 9 mois et c'est avantageux au niveau économique.

### **Qualité fonctionnelle : contexte social**

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** Ben oui, parce qu'on a cherché une cible très intéressante : des familles monoparentales ou des couples avec des enfants. C'était notre cible. Et puis il y avait assez de petits 2 pièces et de studios dans l'immeuble. En plus à Genève ce qui manque c'est du 4-5 pièces, parce qu'avec les divorcés on multiplie le nombre d'appartements. En fait on a des gens qui vivent dans 2 fois 4 pièces pour garder la chambre des enfants. Donc on a doublé le nombre d'appartements à Genève parce qu'on a 53% de divorcés sur le canton. Donc la crise du logement c'est la crise des divorcés ! On a un gros problème, c'est notre vie sociale avant tout, c'est plutôt ça le problème de la crise du logement. Donc effectivement on a un canton très serré, on est dans une espèce d'enclave d'où cette loi sur les surélévations, qui d'après moi n'est pas la bonne réponse, mais on en reparlera. Mais on y a répondu à ces besoins et on a mis que des familles dedans... à part un couple de 50 ou 60 ans qui n'ont pas d'enfant.

**La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée, améliorée, dégradée?** Améliorée non, on a maintenu la cage et on a refait l'ascenseur mais sinon dans le reste de l'immeuble on n'a rien touché.

**Et pour les greniers des habitants, comment ça s'est passé ?** Alors les greniers étaient des combles... on a redistribué les caves parce qu'on avait encore un peu de place pour les nouveaux habitants. On a aussi carrément supprimé certaines caves. En fait on a discuté avec la régie pour retrouver des places pour les locataires et il y en a pour qui ça a marché et d'autre pas du tout. Certains sont malléables et d'autre, c'est l'inverse. Moi pour être très clair, il y a des chieurs, il y en a toujours dans les immeubles donc on en a déçu certains. Mais c'est la vie, moi je fais mon travail et puis j'étais aussi disponible pour discuter avec les gens. Il faut aussi qu'ils comprennent que la ville grandit et que c'est comme ça. D'ailleurs la surélévation, le gros problème, c'est qu'on a beaucoup de recours donc ce n'est pas rentable. On se rend compte qu'entre les gens qui ne veulent pas de surélévation sur leur tête, l'ASLOCA qui a pour habitude de s'attaquer à tous les projets, le peu de surfaces de construction, le coût des projets, etc. en fait on se rend compte que la surélévation ne vaut pas le coup. Mais rasez ! Rasons des quartiers, il faut y aller, ce n'est pas avec la surélévation qu'on va régler le problème. Mais aussi un des problèmes à Genève c'est qu'on a pas de plans d'urbanisme, ni de gens qui se posent des questions sur le développement d'une ville sur 50 ou 60 ans. Donc c'est juste des bourrins à l'Etat, ils sont complètement à la rue et en plus après ils sortent des plans directeurs qui ne marchent pas. Très bien les surélévations, mais qu'est ce qu'on fait des surfaces de bureaux, et il y en a énormément à Genève, qui restent libres ? On peut le comprendre on fait de la surface de bureau parce que c'est plus rentable que le logement. C'est compliqué. En tant qu'architecte la crise du logement, je considère que c'est pas comme ça qu'on gère la situation.

**Dans l'idéal, comment faudrait-il la gérer ?** Dans l'idéal il faut déclasser les zones villas, exproprier les gens, faire grandir les voiries et faire des plans cohérents. C'est le problème avec les surélévations parce qu'on a des gabarits avec des ombres projetées au sol et il y a des endroits où ça ne marche pas, les rues sont trop étroites. Aujourd'hui on est plus au 19<sup>ème</sup>, mais en 2014 donc il faut faire avec les outils de 2014 ou alors on fait comme à Genève, ville de Calvin, on stagne et puis voilà. Les cartes indicatives... qui les fait ? C'est le fonctionnaire lambda qui travaille à l'Etat et qui a 2 de QI et qui ne se pose pas de questions... je m'excuse de dire ça mais c'est la réalité de la chose. Si on avait des gens avec de réelles connaissances historiques, patrimoniales, ça serait bien plus cohérent. En plus, les normes sont de plus en plus strictes. Donc la surélévation oui elle dépend de plein de choses, on peut en parler pendant des heures. C'est très intéressant d'en faire un mémoire d'ailleurs. Bon après je pense qu'il faut analyser plusieurs point de vue mais pour moi, je suis de plus en plus critique. A chaque fois qu'on a fait une surélévation, ... par exemple celle-là a coûté 2 millions ou 1,8 millions, je ne sais plus, mais c'est quasiment deux ans de travail, c'est de la folie ! C'est d'une inefficacité, on propose peu de surface. Finalement c'est le plâtre sur la jambe de bois ou une goutte d'eau dans la marre.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t'elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Oui ça va augmenter la densité et je ne sais pas si les voiries sont adaptées. J'ai l'impression qu'on risque d'augmenter pleins de maux urbains. Nous les architectes on a quand même notre mot à dire sur la qualité de vie des gens. Vous avez sûrement fait de la sociologie et donc vous savez à quel point l'impact des couleurs et des formes sur les gens est important en architecture. Il faut qu'on reste critique. Moi je me pose la question : est-ce que j'ai opté pour la bonne réponse ? Pas vraiment avec le recul... mais la bonne réponse c'est ne pas faire de surélévation. Je sais que je suis un peu dur mais la bonne réponse c'est d'avoir des plans d'urbanisme à grande échelle, à changer les zones, notamment la zone villa. Le dernier plan d'urbanisme à Genève c'est Braillard, c'est quand même grave ! Et quand on va voir l'architecte cantonal et qu'on lui dit : « Monsieur Della Casa alors on fait quelque chose ? ». Non, trop compliqué... Aujourd'hui on donne des réponse par petits cailloux, mais c'est pas ça une réponse architecturale pour une ville.

La complexité de tout ça ne réside t-elle pas dans la présence d'une multiplicité de propriétaire ou dans le fait que la ville ne suive pas une logique d'acquisition foncière active ? Oui, bien sûr, mais à Paris, Haussmann a fait comment ? Il a dit : « tous les pauvres on les vire et on fais des boulevards ». Mais il a fait des boulevards pourquoi ? Pour y mettre des canons et tirer sur la foule ! L'histoire, ce n'est pas de dire : on fait des grands axes pour dégager la ville pour des raisons d'hygiène. C'était pour maîtriser la population urbaine, ça c'est pas écrit partout, il faut lire entre les lignes aussi. A Genève on pourrait aussi imaginer de mettre en place des baux à 99 ans comme en Angleterre. Là les logements, les propriétés se transmettent de génération en génération, rien ne bouge. Il n'y a pas de réelle volonté politique, publique, de faire changer les choses. Il faut aller au delà des conflits gauche-droite. D'ailleurs plus que ça fait des années qu'on nous bassine avec la protection de la rade... très bien mais pourtant ils nous ont mis des bouses, c'est dégueulasse ! L'hôtel Kempinsky, c'est immonde. On est un peu trop accroché à notre passé certaine fois. Il y a de vieilles choses qui sont aussi de mauvaise qualité architecturale. Bon on peut en parler pendant 6 heures, mais c'est aussi le combat d'une vie !

## Qualité environnementale : écologie et technique de construction

**Des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** Il n'y en a eu aucune sur la partie basse. Mais maintenant il faut refaire toute la façade, ce qui est dommage car elle n'a pas été faite pendant la surélévation. On a mis une chaudière indépendante gaz parce que le reste est au mazout. On a donc réalisé une petite chaufferie en haut. On a prévu de poser éventuellement dans le futur des panneaux solaires puisqu'on a un toit plat, on a déjà prévu le coup. On a isolé complètement la partie haute, on est même au dessus des normes Minergie.

**Vous n'avez pas demandé le label Minergie ?** Non.

**Je peux vous demander pourquoi ?** Ouais, c'est des connards. C'est une boîte indépendante suisse qui est devenue une référence pour les normes énergétiques en Suisse. Et ça c'est très très grave, parce que c'est un groupe indépendant qui dicte sa loi. En plus leur politique, c'est vraiment de la merde et là je suis désolé mais je ne vais pas y aller par quatre chemins, je suis désolé pour l'enregistrement, mais ces gens sont vraiment des horribles personnes. Ils veulent nous faire vivre dans des aquariums étanches, sans pouvoir ouvrir les fenêtres sinon leur bilan énergétique ne marche pas. Ils veulent qu'on ventile tout les locaux à l'intérieur des appartements et tout ça et

pourtant quand on connaît la propagation des virus, etc. on se pose des questions. Et plus ça va, plus on fait des boîtes étanches qui n'ont pas de durabilité. Résultat des courses, dans 20 ans, on recommence. Donc moi ces gens, je les prend et puis je les jette, parce qu'il faut tout faire sauf ça. D'ailleurs ils ne nous parlent pas d'énergie grise, ni des coûts que ça impose. Ce n'est pas des pseudo techniciens avec des calculs à la con qui vont nous expliquer notre métier de construction ou d'architecture. C'est en train de devenir une loi ce label, alors que c'est des indépendants et c'est là où je suis fou de rage. Bon pour en revenir à votre question, on a sorti aussi les descentes d'eau parce qu'on avait beaucoup de problème avant.

**Si oui, lesquelles :**

- Isolation de l'enveloppe du bâtiment** (partie surélevée)
- Réfection du système de conduite et d'aération**
- Création du système de chauffage** indépendant
- Pose de panneaux photovoltaïques**
- Système de récupération des eaux** (pas possible)
- Végétalisation totale ou partielle de la toiture**
- Autre** : double vitrage

**Avez-vous bénéficié d'un bonus conjoncturel (subvention) lié à la rénovation écologique ?** Ouais alors les subvention c'est ridicule. Peut être 10'000 CHF ce qui n'est rien. Le problème c'est qu'on a de plus en plus de spécialistes, qui n'arrivent pas à avoir une vision d'ensemble.

**Les étude de la structure et des sols ont –elles été sources de contrainte ?** A Genève il y a un bureau qui s'appel « Deria », des géo techniciens spécialistes de l'étude des sols. Mais là on l'a fait avec le bureau Urners et on a fait toute une série de calculs. Et on s'est tous de suite rendu compte que le troisième étage ne marchait pas.

**Des mesures relatives aux exigences de protection incendie (compartimentage, système d'arrosage, plan d'évacuation, système d'alarme, système de désenfumage) ont-elle été nécessaires ?** On a appliqué la loi, ils peuvent accéder directement aux appartements depuis la rue de Lyon. Et puisque ce sont des appartements traversants ce n'a pas été un problème. Par contre, pour les appartements non traversant, c'est problématique parce que la loi dit qu'il faut que les pompiers puissent accéder sur les deux façades de l'immeuble. Et là c'est plus compliqué. Ce sont vraiment de grosses contraintes. Bon et puis avec les matériaux, le béton il lâche d'un coup, nous avec la structure acier ça laisse quand même plus de temps.

**Les contraintes liées au chantier de construction ont-elles impliqué des compensations (financières ou de relogements) ?** Je crois oui. On a eu des problèmes avec un exploitant de commerce qui est tout en bas, ça a été le cheni avec les échafaudages et finalement il est parti. Donc ça c'est un désagrément. Il y a eu des baisses de loyers, notamment pendant deux semaines où on a tamponné contre la dalle donc pour l'étage du dessous c'était l'horreur. De toute façon, les compensations sont des coûts négligeables par rapport au reste du chantier, donc ça ne devrait pas poser de problème. Donc ce n'est pas la fin du monde, les propriétaires doivent arrêter de discuter pour ces compensations.

## **PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE**

### **Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information**

**Des dérogations ont-elles été nécessaires afin de réaliser la surélévation ? (Gabarits, loyers, affectations)**  
Non. Il fait partie des premiers cas de surélévations après la loi.

**Les habitants / usagers de l'immeuble ont-ils été informés en amont du projet ?** Un courrier à tous les habitants pour informé, ensuite un courrier pour le chantier et puis un courrier pour l'ascenseur. Moi je considère qu'à partir du moment où l'on discute avec les gens, les choses se passent bien. Ca s'est assez bien passé avec

les gens de l'immeuble mais un peu moins bien avec les gens du quartier, notamment les commerçants qui ont râlé parce que ça faisait fuir leurs clients.

**Si oui, de quelle manière ?**

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : \_\_\_\_\_

**Et à quelle fréquence (veuillez cocher la ou les bonne(s) réponse(s) ?**

- Une fois en amont du projet
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation)
- Autre : 3 étapes

### **Maîtrise d'œuvre : adaptation**

**La réalité du terrain a-t-elle impliqué des modifications par rapport à la commande d'origine ?** Non on n'a pas eu de surprise.

### **Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation**

**Les habitants / usagers de l'immeuble surélevé ont-ils eu la possibilité de participer au projet ?** Personne n'a montré l'envie de participer et tant mieux.

**Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Pas de recours et on a eu de la chance.

### **Conclusion : priorités et questions ouvertes**

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** Je pense qu'il y en a des pas mauvaises. Mais cette loi est nulle et elle ne va pas résoudre le problème. Ça va faire une ville patchwork, même si des gens ont écrit des choses sur le chaos... Il n'y a pas de vérité en architecture. Mais je pense que cette loi n'est pas efficace, et puis en Suisse on a une tendance à la « recourite ». On est toujours dans les extrêmes et on n'arrive pas à trouver de médiane. Donc la loi sur les surélévations ne va pas répondre à la crise du logement et puis avec la LDTR on a trouvé la parade puisqu'elle bloque les baux à 5 ans et bien les propriétaires font signer des baux à 6 ans pour pouvoir les augmenter après. On ne répond pas à la question urbaine d'aujourd'hui avec la surélévation.

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).**

L'économie : n° 2

Le patrimoine : n° 5

L'architecture : n° 4

Les besoins de la population : n° 1

L'écologie : n° 3

Les techniques de construction : n° 6

## Entretien avec le maître d'usage : Antonio Colabello

**Lieu :** rue de Lyon 67  
Colabello

**Date/Heure :** 21.07.14 / 16h  
**Bâtiment concerné :** rue de Lyon 67

**Nom du maître d'usage :** Antonio

### Données personnelles

**Sexe :** homme

**Age :** 45-50 ans

**Profession :** constructeur, pose de fibre optique

**Lieu de domicile :** rue de Lyon 67

**Rapport au bien en question :** maître d'usage

Ca fait depuis 1979 que j'habite ici, avant c'était mes parents qui occupaient l'appartement. Pour moi c'est une connerie la surélévation de la ville, pour moi ils font ça pour gagner de l'argent. Là ils ont surélevé de deux étages et ils ont fait 4 appartements. Donc pour eux c'est clair que ça vaut la peine, mais pour celui qui habite en dessous, pendant le chantier c'est insupportable. Mon voisin, du 6<sup>ème</sup> étage aussi, toute la longueur des toits dans les chambres était ouverte. En fait le plafond s'est complètement écarté et il pleuvait à l'intérieur. En plus on avait des greniers avant, ils nous les ont enlevé et n'ont rien remplacé.

**Vous n'avez pas obtenu de compensations pour les greniers ?** Non, rien. On a eu une compensation pour les travaux, en fait c'était une diminution de loyer mais on a du gueuler pour ça. A la fin c'était infernal, au niveau du bruit, etc. Et puis ils n'ont pas fait attention aux horaires de chantier, les ouvriers travaillaient de midi à 13h ou le samedi matin aussi souvent à 7h le matin. Tu ne peux pas rester dans ton appartement, c'est l'horreur.

## PARTIE I : LA QUALITE D'INTEGRATION AU CONTEXTE

### Qualité formelle : patrimoine et architecture

**Que pensez-vous de l'architecture de la surélévation ?** On n'a pas eu l'occasion de donner notre avis, en fait ils nous demandent rien. Et puis de l'architecture moi je m'en fous. J'aurais préféré qu'ils ne l'a fassent pas. Ils auraient plutôt dû rénover les immeubles qu'ils ont déjà, et qui sont dans un état lamentable. Parce que l'excuse c'est toujours de dire : « On donne du travail ». Très bien, mais c'est le système qui est comme ça, parce qu'en fin de compte si tu veux donner du travail, alors tu crée tout un quartier.

### Qualité fonctionnelle : contexte social

**D'après-vous, cette surélévation répond t-elle aux besoins prépondérants de la population ? Si oui, en quelle mesure/Si non, pourquoi ?** Mais non.

**La surélévation en général peut-elle y répondre ?** Non, c'est trop peu, et en plus les appartements sont à presque 3'000 CHF par mois, ça ne va pas aider la population. Alors si on fait des loyers convenables, oui d'accord. Moi j'ai plutôt l'impression que ça, ça va augmenter les loyers sur le marché et puis aussi les autres appartements. Moi j'ai un ancien bail qui a peu augmenté durant les années, mais si je pars maintenant, le loyer va plus que doubler. Et de toute façon, qu'est ce que ça représente la surélévation en nombre de logement ? Et dans ces logements combien sont pour la classe moyenne ? Aucun.

**La qualité de l'habitabilité dans l'immeuble en général (loyer, confort, nuisances sonores, etc.) a t-elle été préservée ?** Dégradée. A la cave ils ont fait un mur, je ne sais pas pourquoi. Il est très proche de l'escalier et il y a plein de merde, c'est dégueulasse et la concierge ne peut pas nettoyer. Après, ils nous ont mis une gaine de côté et je me demande à quoi elle sert. Et puis les colonnes d'eau ne sont pas mises au même endroit, les voisins ont eu beaucoup de problèmes. Et puis il y a eu les problèmes d'aération, ils ont du venir chez moi tout casser parce que les odeurs étaient insupportables. Du reste, ils ont refait mes toilettes, je ne sais même pas pourquoi. Et finalement les greniers, ils nous ont demandé de les vider, ils les ont supprimé et ils nous ont rien donné en échange. J'avais envie de gueuler, ce n'est pas normal, j'ai signé un bail avec un grenier et une cave. Et qu'est ce

que je fais avec tout ce que j'avais au grenier. Du reste, je sais aussi que certains locataires n'ont pas été indemnisés.

**Vous parlez des compensations suite aux travaux ?** Oui, mais parce que tu ne les demande pas, ils te les donnent pas. Ma sœur qui travaille dans les régies me dit que c'est toujours le problème, il faut gueuler pour les obtenir, ce n'est pas du tout automatique.

**D'après-vous, cette surélévation contribue t'elle à la densification du quartier dans lequel elle s'insère ? Si oui, est-ce un bonne ou une mauvaise nouvelle et pourquoi ?** Le problème c'est que la surélévation il faut l'a penser avec d'autres aménagements, les places de parc, etc. Ce qui n'est pas le cas. Mais bon, moi je suis un râleur de première, si tu m'emmerdes, je ne me laisse pas faire. Je ne suis pas du genre à tendre l'autre joue. Mais bon pour en revenir à ta question, ces appartements il faut pouvoir se les payer.

### Qualité environnementale : écologie et technique de construction

**Savez-vous si des mesures d'améliorations énergétiques ont-elles été prises dans le cadre de l'opération de surélévation ?** Non. Moi j'ai fait en plus l'agenda 21, donc je m'y connais, il n'y en a pas eu.

**Des mesures d'amélioration d'accessibilité dans l'immeuble ont t-elle été prises ? (Ascenseur, rampe, élévateur plate-forme, passage du brancard)** Mais oui, mais c'est encore pire qu'avant, il est tout le temps en panne. Avant on fabriquait pour que ça dure, et maintenant on fabrique pour que ça se casse.

## PARTIE II : LA PRODUCTION DE LA QUALITE URBAINE

### Maîtrise d'ouvrage : Cadre légal et information

**En tant qu'habitants de l'immeuble, avez-vous été informés en amont du projet ?** On a reçu une lettre, comme quoi il y a un projet en cours et que le chantier c'est de tel jour à tel jour.

**Et des réunions d'information ?** Ah non, les réunions d'informations elles se font seulement si il y a des propriétaires dans l'immeuble. Sinon, ils ne sont pas tenus de le faire. Mais de toute façon, tu ne peux rien faire à la réunion, juste les écouter te raconter leurs conneries et à la fin ils font comme ils veulent. Au final, ils arriveront toujours à leur fin. Bon pour en revenir aux compensations, vu que moi j'ai ma sœur qui travaille dans les régies, elle m'a bien expliqué comment ça marche. Donc j'ai envoyé un dossier à Befi avec toutes les règles et les critères dont il faut tenir compte pour les compensations...ça n'a pas du leur plaire.

**Si oui, de quelle manière ?**

- Lettre d'information par e-mail
- Brochure d'information dans la boîte aux lettres
- Réunions d'information spécifiques
- Autre : \_\_\_\_\_

**Et à quelle fréquence ?**

- Une fois en amont du projet
- A toutes les phases du projet (conception, décision, réalisation, finalisation)
- Autre : \_\_\_\_\_

### Maîtrise d'usage : expertise citoyenne et participation

**Avez-vous subi des conséquences négatives suite à la réalisation du projet ?** Non, mise à part ce que je vous ai dit avant...

**Si oui lesquelles ?**

- Perte de luminosité**
- Augmentation des loyers**
- Diminution du confort**
- Autre : \_\_\_\_\_**

**Y a-t-il eu des oppositions au projet de surélévation ?** Non. Si il y en avait eu, si quelqu'un s'oppose vraiment, on aurait été pas mal à s'opposer. Mais les gens sont des moutons, tu leur proposes de faire une lettre, une pétition mais au final quand il faut agir, il n'y a plus personne. J'en ai même beaucoup discuté avec le voisin, chez qui il pleuvait dans l'appartement, on a hésité à faire quelque chose mais personne ne voulait plus s'impliquer que ça. Au début tout le monde est là, moi je connais pratiquement tout le monde dans l'immeuble mais en fait ils s'en foutent. Ils parlent, ils veulent changer le monde, mais quand il faut faire quelque chose...ils sont plus là. J'ai habité dans les squats pendant des années et c'était la même chose. A Genève quand ils les ont fermé dans les années quatre-vingt, personne n'a rien fait. On a ce côté très mouton, très chacun pour soit en Suisse. C'est très dur de mobiliser les gens. A chaque fois qu'il y a eu des injustices, je les ai dénoncées mais à la fin ça te retombe dessus.

### **Conclusion : priorités et questions ouvertes**

**D'après vous, qu'est ce qu'une surélévation réussie ?** Oui, il ne faut pas non plus être négatif, bien sûr je pense qu'il y a des surélévations réussies ! Mais bon du moment que tu peux faire quelque chose qui rapporte de l'argent, ça oui. Mais voilà c'est l'économie, et puis les gens ne comprennent pas qu'on vit à peine 100 ans. T'es venus t'étais cendre, tu repars, tu pars cendre...

**D'après vous, afin de garantir une surélévation de qualité, quels aspects doivent être pris en considération ? (Trier les différents aspects dans un ordre de priorité allant de 1 à 6).** L'écologie en premier, parce que c'est aussi important pour les besoins de la population. Ensuite, les techniques de construction, ensuite les besoins de la population. Et puis l'architecture même si j'adore ça, mais elle ne rentre pas en compte dans les besoins de la population. Tu peux faire des trucs simples et sympas. Le patrimoine je m'en fous et l'économie on vit avec.

**L'économie : n° 4**

**Le patrimoine : n° 4**

**L'architecture : n° 4**

**Les besoins de la population : n° 3**

**L'écologie : n° 1**

**Les techniques de construction : n° 2**



## Annexe VIII : Echantillon des micros trottoirs

### MICROS TROTTOIRS-échantillon

Sujet	Surélévation	Date	Heure	Sexe	Age	Lieu de domicile	Lieu de travail
1	Délices	25.07.14	14h10	Femme	50-55	Lignon	-
2	Délices	25.07.14	14h15	Homme	30-35	Onex	Saint-Jean
3	Délices	25.07.14	14h25	Femme	25-30	Lausanne	Grottes
4	Délices	25.07.14	14h30	Femme	30-35	France	France
5	Délices	25.07.14	14h35	Femme	30-35	Bardonnex	-
6	Délices	25.07.14	14h50	Homme	30-35	Saint-Jean	Gare
7	Délices	25.07.14	14h55	Homme	30-35	Grottes	Charmilles
8	Délices	25.07.14	15h	Femme	80-85	Saint-Jean	-
9	Délices	25.07.14	15h05	Homme	40-45	Saint-Jean	Saint-Jean
10	Délices	25.07.14	15h35	Femme	40-45	Acacias	Saint-Jean
11	Deux-Ponts	25.07.14	9h20	Homme	40-45	Jonction	Partout
12	Deux-Ponts	25.07.14	9h30	Homme	50-55	Carouge	Jonction
13	Deux-Ponts	25.07.14	9h40	Homme	25-30	Pâquis	Jonction
14	Deux-Ponts	25.07.14	9h45	Femme	20-25	Colley-Bossy	Seujet
15	Deux-Ponts	25.07.14	9h50	Homme	40-45	Pâquis	Jonction
16	Deux-Ponts	25.07.14	10h05	Femme	20-25	Jonction	Gare
17	Deux-Ponts	25.07.14	10h10	Homme	30-35	Chêne-bourg	Jonction
18	Deux-Ponts	25.07.14	10h15	Homme	25-30	Troinex	Jonction
19	Deux-Ponts	25.07.14	10h17	Femme	60-65	Saint-Julien	-
20	Deux-Ponts	25.07.14	10h20	Homme	50-55	Jonction	Plainpalais
21	Chêne	26.07.14	10h55	Homme	55-60	Montbrillant	Eaux-Vives
22	Chêne	26.07.14	11h	Homme	55-60	Pâquis	Eaux-Vives
23	Chêne	26.07.14	11h10	Homme	40-45	Grange-Canal	Jonction
24	Chêne	26.07.14	11h12	Homme	45-50	Gaillard	Eaux-Vives
25	Chêne	26.07.14	11h15	Homme	25-30	Thônex	Partout
26	Chêne	26.07.14	11h25	Femme	70-75	Petit-Lancy	-
27	Chêne	26.07.14	13h30	Homme	25-30	Servette	Petit-Saconnex
28	Chêne	26.07.14	13h35	Femme	25-30	Pâquis	Plainpalais
29	Chêne	26.07.14	13h45	Homme	35-40	Eaux-Vives	Eaux-Vives
30	Chêne	26.07.14	13h55	Homme	55-60	Chêne-bourg	Eaux-Vives
31	Lyon	26.07.14	15h25	Homme	30-35	Charmilles	Vernier
32	Lyon	26.07.14	15h30	Homme	35-40	Charmilles	Rive
33	Lyon	26.07.14	15h50	Femme	50-55	Châtelaine	Servette
34	Lyon	26.07.14	16h	Homme	40-45	Grottes	Lignon
35	Lyon	26.07.14	16h05	Homme	40-45	Servette	Peney
36	Lyon	26.07.14	16h10	Homme	30-35	Charmilles	Saint-Gervais
37	Lyon	26.07.14	16h20	Homme	40-45	Grottes	Grand-Saconnex
38	Lyon	26.07.14	16h25	Homme	20-25	Saint-Jean	-
39	Lyon	26.07.14	16h30	Femme	55-60	Pâquis	Gare
40	Lyon	26.07.14	16h40	Homme	25-30	Carouge	Pâquis

**Annexe IX : Retranscription des micros trottoirs**

---

## Rue des Délices 4, Saint-Jean

Sujet n° : 1

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 14h10

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 50-55 ans

Lieu de domicile : Lignon

Lieu de travail : -

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Herbe, passage, souffle

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 2

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 14h15

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 30-35 ans

Lieu de domicile : Onex

Lieu de travail : Saint-Jean

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Liberté de circuler

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 3

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 14h25

**Données personnelles**

Sexe : femme

Age : 25-30 ans

Lieu de domicile : Lausanne

Lieu de travail : Grottes

**Qualité des usages**

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public et privé

Pour quelles raisons ? Public car rue ; privé car haies qui marquent la limite

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

**Qualité des ambiances**

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 4

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 14h30

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 30-35 ans

Lieu de domicile : France

Lieu de travail : France

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Privé

Pour quelles raisons ? Haies qui limitent

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

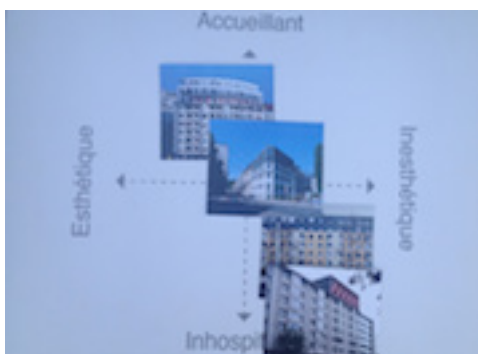
- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 5

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 14h35

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 30-35 ans

Lieu de domicile : Bardonnex

Lieu de travail : -

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Habitude, connaissance

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : prendre le bus, transiter, restaurant

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 6

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 14h50

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 30-35 ans

Lieu de domicile : Saint-Jean

Lieu de travail : Gare

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public et privé

Pour quelles raisons ? Public car lieu de passage ; privé car enseigne commerciale et terrasse du restaurant

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :





Sujet n° : 7

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 14h55

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 30-35 ans

Lieu de domicile : Grottes

Lieu de travail : Charmilles

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Espace aménagé

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : commerces de proximité, accès au Rhône

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 8

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 15h

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 80-85 ans

Lieu de domicile : Saint-Jean

Lieu de travail : -

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Rue, commerces

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 9

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 15h05

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 40-45 ans

Lieu de domicile : Saint-Jean

Lieu de travail : Saint-Jean

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public et privé

Pour quelles raisons ? Public car trottoirs, végétalisation ; privé car entrée immeuble

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 10

Localisation : Rue des Délices 4

Date/Heure : 25.07.14 / 15h35

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 40-45 ans

Lieu de domicile : Acacias

Lieu de travail : Saint-Jean

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Trottoirs, arbres

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Rue des Deux-Ponts 2, Jonction

Sujet n° : 11

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 09h20

**Données personnelles**

Sexe : homme

Age : 40-45 ans

Lieu de domicile : Jonction

Lieu de travail : travail dans le bâtiment-partout

**Qualité des usages**

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Ouvert, grand espace

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

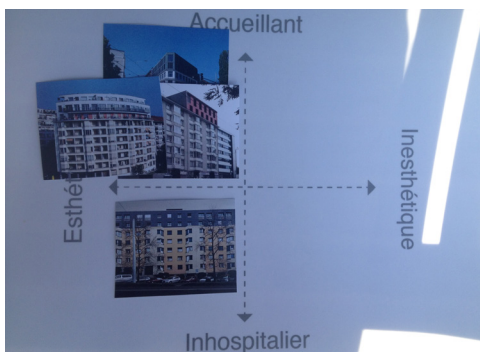
- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : boire une verre, paysage, promenade

**Qualité des ambiances**

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	x	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 12

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 09h30

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 50-55 ans

Lieu de domicile : Carouge

Lieu de travail : Jonction

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Ouvert

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : boire un verre, paysage, promenade

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 13

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 09h40

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 25-30 ans

Lieu de domicile : Pâquis

Lieu de travail : Jonction

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Ouvert, terrasse

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : boire un verre, utiliser le lieu

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 14

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 09h45

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 20-25 ans

Lieu de domicile : Colley-Bossy

Lieu de travail : Seujet

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Privé

Pour quelles raisons ? Architecture en coin, fermé

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :





Sujet n° : 15

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 09h50

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 40-45 ans

Lieu de domicile : Pâquis

Lieu de travail : Jonction

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public et privé

Pour quelles raisons ? Public car espace ouvert, Rhône ; privé car terrasse privée

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : baignade

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 16

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 10h05

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 20-25 ans

Lieu de domicile : Jonction

Lieu de travail : Gare

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Ouvert

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 17

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 10h10

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 30-35 ans

Lieu de domicile : Chêne-Bourg

Lieu de travail : Jonction

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Circulation proche, passage

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : boire une verre

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 18

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 10h15

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 25-30 ans

Lieu de domicile : Troinex

Lieu de travail : Jonction

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Bâtiment à côté appartient à l'Etat, Rhône, Pas de barrière

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 19

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 10h17

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 60-65 ans

Lieu de domicile : Saint-Julien

Lieu de travail : -

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Circulation, bâtiment

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 20

Localisation : Rue des Deux-Ponts 2

Date/Heure : 25.07.14 / 10h20

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 50-55 ans

Lieu de domicile : Jonction

Lieu de travail : Plainpalais

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Pêche, bord du Rhône

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

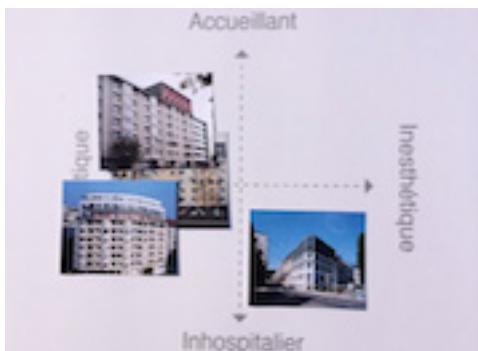
- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : pêche

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



## Route de Chêne 38, 40, 42, Eaux-Vives

Sujet n° : 21

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 10h55

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 55-60 ans

Lieu de domicile : Montbrillant

Lieu de travail : Eaux-Vives

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Privé

Pour quelles raisons ? Plusieurs propriétaires

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 22

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 11h

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 55-60 ans

Lieu de domicile : Pâquis

Lieu de travail : Eaux-Vives

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Circulation, diversité des activités, vie

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

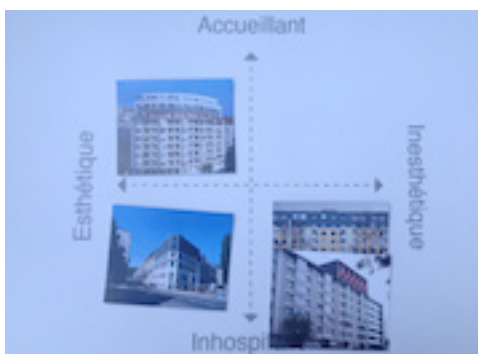
- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :





Sujet n° : 23

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 11h10

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 40-45 ans

Lieu de domicile : Grange-Canal

Lieu de travail : Jonction

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Accès piéton, transit

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

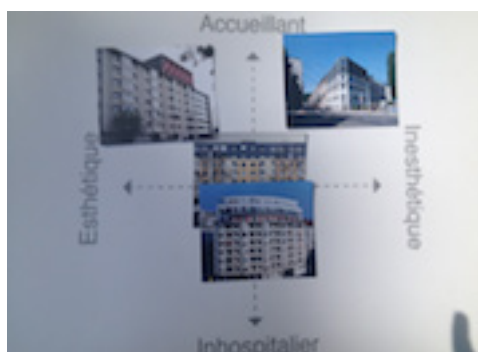
- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 24

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 11h12

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 45-50 ans

Lieu de domicile : Gaillard

Lieu de travail : Eaux-Vives

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Privé

Pour quelles raisons ? -

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

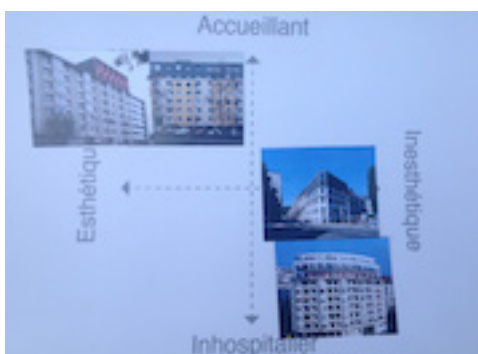
- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : je travaille ici

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 25

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 11h15

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 25-30 ans

Lieu de domicile : Thônex

Lieu de travail : Electricien - partout

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Accès libre

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

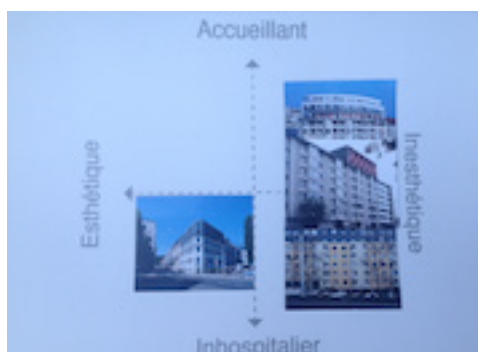
- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : fumer, prendre une pause

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 26

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 11h25

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 70-75 ans

Lieu de domicile : Petit-Lancy

Lieu de travail : -

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public et privé

Pour quelles raisons ? Public car espace ouvert ; privé car espace fermé

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 27

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 13h30

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 25-30 ans

Lieu de domicile : Servette

Lieu de travail : Petit-Saconnex

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Aménagements, tram, piste cyclable, route

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : tomber amoureux

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 28

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 13h35

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 25-30 ans

Lieu de domicile : Pâquis

Lieu de travail : Plainpalais

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public et privé

Pour quelles raisons ? Public car libre accès ; privé car coupure par un muret entre rue et accès aux immeubles

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 29

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 13h45

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 35-40 ans

Lieu de domicile : Eaux-Vives

Lieu de travail : Eaux-Vives

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Pas chez sois, circulation, tram, bus

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 30

Localisation : Route de Chêne 38-42

Date/Heure : 26.07.14 / 13h55

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 55-60 ans

Lieu de domicile : Chêne-Bourg

Lieu de travail : Eaux-Vives

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Fonctionnel, bien organisé

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :





## Rue de Lyon 67, Servette

Sujet n° : 31

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 15h25

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 30-35 ans

Lieu de domicile : Charmilles

Lieu de travail : Vernier

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Privé

Pour quelles raisons ? Habitations

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 32

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 15h30

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 35-40 ans

Lieu de domicile : Charmilles

Lieu de travail : Rive

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Privé

Pour quelles raisons ? Calme, peu bruyant

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 33

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 15h50

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 50-55 ans

Lieu de domicile : Châtelaine

Lieu de travail : Servette

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Lieu de passage, ouvert

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 34

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 16h

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 40-45 ans

Lieu de domicile : Grottes

Lieu de travail : Lignon

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Ouvert, pas d'espace privatif

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 35

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 16h05

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 40-45 ans

Lieu de domicile : Servette

Lieu de travail : Peney

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Chaotique

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : partir le plus vite possible

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 36

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 16h10

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 30-35 ans

Lieu de domicile : Charmilles

Lieu de travail : Saint-Gervais

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Parc, jeux pour enfants

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : transiter

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 37

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 16h20

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 40-45 ans

Lieu de domicile : Grottes

Lieu de travail : Grand-Saconnex

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Parc

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 38

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 16h25

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 20-25 ans

Lieu de domicile : Saint-Jean

Lieu de travail : -

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Parc, rue

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :





Sujet n° : 39

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 16h30

### Données personnelles

Sexe : femme

Age : 55-60 ans

Lieu de domicile : Pâquis

Lieu de travail : Gare

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Passage, commerces, école, parc

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



Sujet n° : 40

Localisation : Rue de Lyon 67

Date/Heure : 26.07.14 / 16h40

### Données personnelles

Sexe : homme

Age : 25-30 ans

Lieu de domicile : Carouge

Lieu de travail : Pâquis

### Qualité des usages

Dans cet espace, vous sentez-vous dans le domaine public ou dans le domaine privé ? Public

Pour quelles raisons ? Lieu de passage, accès libre

Quelles activités pourriez-vous faire dans cet endroit ?

- Attendre un ami
- Faire une séance photo
- Faire un pic-nic
- Faire du skate, de la trottinette
- Admirer la vue
- Jouer avec ses enfants
- Lire un livre
- Rencontrer quelqu'un
- Rien, il ne m'attire pas
- Autre : \_\_\_\_\_

### Qualité des ambiances

Ce bâtiment est :

	Très	Plutôt	Entre-deux	Plutôt	Très	
Original	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Quelconque
Attrayant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inintéressant
Beau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Laid
Stimulant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Il passe inaperçu
Convivial	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hostile

Pouvez-vous classer ces quatre bâtiments selon les adjectifs définis ci-dessous :



