

Remerciements

J'adresse mes remerciements aux personnes qui m'ont aidé dans la réalisation de ce mémoire.

En premier lieu, je remercie Jean Ruegg, professeur à l'Université de Lausanne. En tant que Directeur de mémoire, il m'a guidé dans mon travail et m'a aidé à trouver des solutions pour avancer, malgré les difficultés auxquelles nous avons été confrontés.

Je remercie sincèrement Rémy Pagani, Conseiller administratif de la Ville de Genève, Jérôme Savary, porte-parole du DALE, Bojana Vasiljevic-Menoud, Cheffe de Service d'urbanisme de la Ville de Genève, Philippe Angelozzi, Secrétaire générale de l'USPI-GE, Mercedes Christe travaillant pour la cellule LDTR, Susana, gardienne de l'immeuble de l'Avenue Wendt, Lilia Louis, Beasrat, Emma, Magda et Milan de m'avoir accordé des entretiens m'ayant permis de récolter des informations précieuses dans le cadre de mon travail de recherche. Leur collaboration s'est révélée capitale pour la résolution de ma problématique. Je tiens également à remercier chaleureusement Matti Langel, statisticien à l'OCSTAT qui m'a permis d'avoir accès à des données non-publiées.

Je souhaite particulièrement remercier Florent Joerin pour le temps consacré à la lecture de mon travail et pour sa présence à la soutenance de mon travail.

TABLE DES MATIERES

1	RESUME	4
2	SUMMARY	5
PARTIE THEORIQUE		6
3	CONTEXTE GENEVOIS	7
	HISTORIQUE	7
	PENURIE DE LOGEMENTS ET DENSIFICATION	9
	NOUVELLES ASPIRATIONS RESIDENTIELLES	11
4	PROBLEMATIQUE	13
5	METHODOLOGIE	16
6	LA GENTRIFICATION	19
	L'HISTOIRE D'UN CONCEPT	19
	VILLES SUISSES, DENSIFICATION ET GENTRIFICATION	21
7	LA DENSIFICATION	22
	UNE REAFFIRMATION DE L'URBAIN EN VILLE	22
	LA DENSIFICATION DANS LE CONTEXTE SUISSE	24
	CONTEXTE GENEVOIS, LES GRANDES LIGNES DE LA DENSIFICATION	27
8	PLAN DIRECTEUR CANTONAL, LES MOYENS D'UNE AMBITION	28
	LA POLITIQUE URBANISTIQUE DU PDCn ET ACTUALISATION DU PROGRAMME	28
	LES CONSEQUENCES DE LA 3 ^{EME} REVISION DE LA LAT POUR LE CANTON	31
	UNE INTENSIFICATION DE LA DENSIFICATION <i>INTRAMUROS</i>	33
	SURELEVATION, SOLUTION DIFFUSE AU RENOUVELLEMENT URBAIN	34
	ENTRETIEN AVEC REMY PAGANI	38
	ENTRETIEN AVEC JEROME SAVARY	43
9	CADRE LEGISLATIF ET ADMINISTRATIF	47
	APPAREIL ADMINISTRATIF EN MATIERE DE SURELEVATION	47
	TEXTES DE LOI ET REGLEMENTS	48
	ENTRETIEN AVEC MERCEDES CHRISTE, CELLULE LDTR	51
	ENTRETIEN AVEC PHILIPPE ANGELOZZI, SECRETAIRE GENERAL DE L'USPI GENEVE	55
PARTIE ANALYTIQUE		58
10	ANALYSE ADMINISTRATIVE DES DOSSIERS	59

METHODOLOGIE _____	59
ANALYSE STATISTIQUE ELEMENTAIRE _____	60
DOSSIERS ETUDIES _____	63
ENTRETIEN AVEC BOJANA VASILJEVIC-MENOUD ET JEAN PROBST _____	66
11 ANALYSE DANS NOTRE SECTEUR DE RECHERCHE _____	70
DEFINITION D'UNE ZONE DE RECHERCHE _____	70
ANALYSE ARCHITECTURALE _____	72
STRUCTURE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DU SECTEUR DE RECHERCHE _____	73
ANALYSE DES LOYERS DISPONIBLES _____	79
ENTRETIEN AVEC LILIA CARRIL-ALVARADO, RESIDENTE DU QUARTIER _____	84
ENTRETIEN AVEC DEUX COUPLES AYANT EMMENAGES DANS DES APPARTEMENTS SURELEVES DANS LE SECTEUR _____	85
ENTRETIEN AVEC SUSANA, GARDIENNE D'UN IMMEUBLE A L'AVENUE WENDT _____	89
12 SYNTHESE _____	92
13 REFERENCES _____	95
BIBLIOGRAPHIE _____	95
REFERENCES LIEES A LA LEGISLATION FEDERALE, CANTONALE ET COMMUNALE GENEVOISE _____	98
TABLE DES FIGURES _____	98
TABLE DES ABREVIATIONS _____	100
14 ANNEXES _____	101
DONNEES OCSTAT DIFFERENTIEL DE LOYER _____	101
ENTRETIEN AVEC REMY PAGANI _____	102
ENTRETIEN AVEC BOJANA VASILJEVIC-MENOUD ET JEAN PROBST _____	115
ENTRETIEN AVEC MERCEDES CHRISTE, CELLULE LDTR _____	124
ENTRETIEN AVEC PHILIPPE ANGELOZZI, SECRETAIRE GENERAL DE L'USPI _____	130
ENTRETIEN AVEC LILIA CARRIL-ALVARADO, RESIDENTE DU QUARTIER _____	135
ENTRETIEN AVEC DEUX COUPLES AYANT EMMENAGES DANS DES APPARTEMENTS SURELEVES DANS LE SECTEUR _____	138
ENTRETIEN AVEC UN SUSANA, GARDIENNE D'UN IMMEUBLE A L'AVENUE WENDT _____	143
SYNTHESE DES DOSSIERS ADMINISTRATIFS _____	146

Résumé

Ce travail a pour objectif de mesurer l'influence des opérations de surélévation sur le phénomène de gentrification dans le secteur de la Servette –Charmilles, à Genève. Nous avons donc cherché à collecter des données quantitatives et qualitatives de différente sorte afin de répondre à notre question de recherche : *Quel lien peut-on établir entre opérations de surélévation et gentrification ?* La surélévation étant un phénomène qui prend de l'ampleur dans le secteur de la construction à Genève depuis quelques années. Ce travail porte donc sur l'étude des conséquences sociologiques de ce phénomène. La gentrification est une réalité qui touche également la Suisse. L'ouvrage de Rérat et al sur la gentrification dans les villes suisse paru en 2008 est une référence sur le sujet, il explique notamment sous quelles formes se décline le processus de gentrification dans notre contexte helvétique.

Les données quantitatives récoltées afin de répondre à notre problématique, sont principalement des statistiques sur la construction de surélévation, des loyers, le niveau de précarité des différents secteurs de la ville. Quant aux données qualitatives, ce travail met en perspective à la fois des textes de loi, des analyses de dossiers administratifs et un nombre important d'entretiens avec des acteurs clefs gravitant autour de notre problématique. Ces différentes rencontres avec des anciens et nouveaux résidents du quartier, des représentants du monde politique, entrepreneurial, administratif ou encore législatif nous ont permis de croiser les intérêts et les points de vue de tous ces acteurs, nous offrant ainsi une vision globale de la situation.

Notre enquête permet de démontrer que les opérations de surélévation ont une influence certaine sur le type de locataire s'installant dans le quartier. En effet, les logements en surélévation sont destinés à une population plus aisée que la population d'origine. Il est cependant difficile de se prononcer sur le niveau général des loyers car de nombreux travaux de surélévation sont en cours et les échantillons disponibles actuellement sont encore trop faibles pour prouver une forme de gentrification effective du quartier. Il est cependant intéressant de suivre l'évolution de la construction de surélévations dans ce secteur dans les prochaines années afin de constater si cette transformation du bâti se poursuit avec la même intensité qu'à l'heure actuelle.

MOTS-CLEFS : Surélévation, gentrification, densification, Genève, stratégie politique urbaine, régulation des loyers, crise du logement, microsociologie.

Summary

The objective of this study is to measure the influence of adding additional stories to buildings on the phenomenon of gentrification in the Servette-Charmillles district of Geneva. We have therefore sought to collect quantitative and qualitative data of various natures to address our research question: *How do roof top extensions influence the general level of rents in our research district?* The roof top extension is a phenomenon that has grown in the construction sector in Geneva in recent years. This study therefore concerns the study of the sociological consequences of this phenomenon. Gentrification is a reality that also affects Switzerland in its entirety. The book by Rérat et al on gentrification in Swiss cities published in 2008 is a reference on the subject, it explains in particular in what forms the gentrification process has evolved? in our Swiss context.

The quantitative data collected in order to answer the issue consists mainly of statistics on constructed extensions, rents, and an evaluation of the existing social fabric of the various districts of the city. As for the qualitative data, this study puts into perspective planning law excerpts, analyses the administrative files of completed developments and a large number of interviews with key actors involved in the phenomenon. These different encounters with existing and now neighbourhood, representatives of the political, entrepreneurial, administrative or legislative milieu has allowed us to take in to account the interests and points of view of all these players, thus offering us an independent global view of the situation.

Our survey shows that the building additional of stories has a marked influence on the kind of tenant settling in the neighbourhood. Indeed, the extended roof level housing is intended for a more affluent population than the original population. However, it is difficult to provide hard data on the general level of rents, as many of these roof extension developments are still in the initial stages and the examples available are insufficient to prove a form of effective gentrification of the neighbourhood. It is, however, interesting to follow the evolution of these developments and their influence on the architecture and social fabric in this district over the next few years in order to see if this transformation of buildings continues with the same intensity as at the present time.

KEYWORDS: Elevation operation, gentrification, densification, Genève, urban political strategy, rent control, housing crisis, microsociology.

PARTIE THEORIQUE

Contexte genevois

Historique

La situation que nous allons dépeindre au fil de ce travail fait écho à l'histoire de Genève et notamment sa gestion du territoire et la densification de la ville. Comme nous allons le voir, la crise du logement, l'envolée des prix et la surpopulation sont des thèmes récurrents depuis longtemps à Genève (Deville, 2013). L'affirmation de Genève en tant que forteresse au sein d'un nouveau réseau de villes protestantes est intrinsèquement lié à son statut religieux. Pour de nombreux réfugiés protestants, elle représente une cité d'accueil, dans un continent catholique hostile (Deville, 2013). La fuite des Huguenots de France qui suit la nuit de la Saint Barthelemy engendrera une telle hausse de la population, que Genève subira une première vague de surélévation de ses immeubles. La ville étant ceinturée de ses remparts, l'expansion n'était pas envisageable et la surélévation est privilégiée. La ville ne grandit pas, contrairement à sa population qui augmente de 64% de 1550 à 1580.

Sous le règne de Louis XIV, un second flot de réfugiés venus de France suit la révocation de l'Edit de Nantes promulguée en 1685. Genève, fidèle à sa réputation de ville accueillante mais corsetée, répond à la demande de logement par une deuxième vague de surélévation. Cette solution est loin d'être suffisante et la ville voit les conditions de vie de ses locataires se détériorer alors que les prix des chambres atteignent des sommets (Deville, 2013). Cette prépondérance du parc locatif est déjà une réalité en 1726, année lors de laquelle une étude estime le taux de propriétaire à seulement 29,5 %. Le sillon se creuse, les propriétaires se raréfiant au fil des années. Malgré l'exiguïté du territoire, les autorités refusent de négocier un éventuel agrandissement de la ville, comme en a fait l'expérience Micheli Du Crest. Ce dernier est exilé en 1730 pour avoir évoqué un prolongement de la ville dans le quartier des Tranchées. Force est de constater qu'une extension urbaine afin de pallier l'évolution démographique et économique de la ville reste une solution inenvisageable dans la jeune république. Par ailleurs, on retrouve cette réticence dans d'autres villes européennes à la même époque. La raison de cet immobilisme urbain et de ce refus d'étendre la ville est avant tout sécuritaire, en effet la cité est entourée et protégée par les bastions et les murs, ces dispositifs sécuritaires permettent surtout de pouvoir se défendre efficacement en cas d'attaque extérieure, ils sont un héritage de la ville du Moyen-Age, époque de grande instabilité politique en Europe où il a fallu se protéger contre les guerres à répétition. De façon plus générale, l'entrée et la sortie de la

cité ne peut se faire qu'au travers des portes de la ville, elles permettent ainsi un contrôle des voyageurs, marchands ou quiconque entrant et sortant de l'enceinte de la cité (Deville, 2013). Il faudra attendre l'av nement du tourisme pour que les autorités modifient la ville (Deville, 2013).

1850, les remparts de la ville tombent petit à petit et les premiers boulevards, inspirés par Haussmann, sont tracés. Genève est à réinventer, le tourisme constitue une opportunité pour la ville qui aménage quais, ponts et rives pour accueillir ces visiteurs d'un nouveau genre. Dès lors, la ville ne cesse de croître, d'abord de manière circulaire, puis en étoile autour des grands axes de transports dirigeant le développement urbain. La fin du XIXème siècle est marquée par une expansion très marquée du territoire. Face aux débordements anarchiques de ces constructions, l'Etat pose les jalons de la planification urbaine de Genève (Deville, 2013).

Le début du XXème siècle est marqué par une expansion continue et des crises à répétition engendrées par l'instabilité politique et économique du continent. La loi sur les constructions et installations diverses (LCI) est cr e e en 1929 ainsi que le zonage. En 1935, Maurice Braillard dessine un plan de la ville (figure 1), résolument marqué par l'esprit hygiéniste et une volonté d'harmoniser le territoire (Valence, 2014).



Figure 1 – Plan d'aménagement de Genève, 1935. Source: Maurice Braillard, ge.ch/archives/ (consulté le 30 mai)

L'après-guerre et les Trente Glorieuses sont marqués par le mouvement moderniste en architecture et en urbanisme. Ce mouvement se transcrit sur le territoire avec la construction de grands ensembles et de cités satellites fleurissant aux abords de la ville (Deville, 2013). La superficie nécessaire à la construction de ces nouveaux quartiers d'habitation est colossale et la mise en œuvre des projets est possible grâce à la ratification par le Grand Conseil en 1952 de la loi générale sur les zones d'expansion et de développement (Valence, 2014). La création de la zone de développement est une manière pour l'Etat de faire face aux coûts très élevés des projets immobiliers en raison de la rareté et de la cherté du terrain disponible, occupé par les villas (Deville, 2103). Après une période faste en matière d'expansion et de construction du canton, le terrain se fait à nouveau rare et les nouvelles constructions aussi en raison d'un ralentissement de l'essor démographique mais aussi de la société civile qui s'oppose au bétonnage du territoire par la construction de cités périphériques et se préoccupe de la sauvegarde des zones agricoles (Deville 2013). La pénurie de logement s'installe et les procédures se complexifient décourageant ainsi certains promoteurs, empirant la situation. Le taux de logements vacants dans les années 1980 est très bas, après une accalmie au milieu des années 1990, la crise du logement est à son apogée pendant les années 2000 (figure 2).

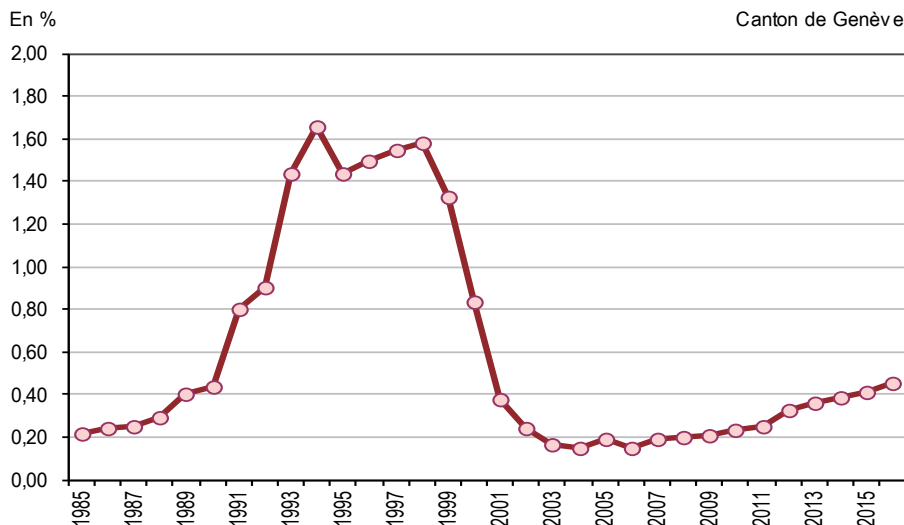


Figure 2 - Taux de vacance des logements. Source: <http://www.ge.ch/statistique/> (consulté le 30 mai 2017)

Pénurie de logements et densification

L'historique précédant nous permet d'affirmer que la ville a souvent fait face aux crises du logement. En effet « il y a pénurie d'appartements lorsque le taux de logement vacants est inférieur à 2% du parc immobilier » selon l'article 25 de la loi sur les démolitions, les transformations et rénovations de maison d'habitation (LDTR). En prenant en considération cette affirmation, le canton serait donc en pénurie depuis

la fin de la Deuxième Guerre mondiale.

La crise actuelle est particulièrement aigüe et dure depuis le début des années 2000, même si une légère détente est observée depuis quelques années. Le taux de vacance des logements est au plus bas en 2004 et 2006 quand il plonge à 0,15 %, en 2016 le taux se situe à 0,45% (figure 2). Dans le contexte suisse, les experts estiment que le marché est en équilibre quand son taux se situe entre 1,5-2%, le score du canton est inquiétant. La pénurie est aussi perceptible au niveau national avec un taux de vacance moyen de 0,2% à 0,5% dans les villes (Ruegg et *al*, 2014 : 358). Ces taux nous renseignent sur le malaise helvétique urbain. En effet, il semblerait que le pays ne se donne pas les moyens de ses ambitions en refusant de voir son territoire s'urbaniser. L'Etat peine véritablement à mettre en place des aménagements et une législation permettant d'accompagner la fulgurante croissance à la fois économique et démographique de nombreuses villes suisses. Il semblerait que cette réalité se vérifie dans le canton de Genève comme nous allons le découvrir.

Nous allons tenter de mettre en exergue les principales causes d'une telle pénurie. Selon les publications sur le sujet (Salvi, 2012), cette situation serait la conséquence d'une combinaison de deux facteurs depuis les années 2000, la forte croissance démographique et le trop faible taux de construction. La conséquence de ces deux facteurs étant un faible taux de vacance du logement.

La croissance démographique du canton est galopante. Le canton compte 490 000 habitants, la région quant à elle, plus de 900 000 (Ruegg et *al*, 2014 :355). Ce différentiel est dû à la fragmentation du territoire fonctionnel genevois qui est à la fois transnational et transcantonal. Cette croissance démographique est principalement due à l'arrivée de travailleurs étrangers qualifiés principalement des ressortissants de l'Union Européenne. Même si la Suisse a déjà connu ce phénomène de migration dans les années 1960, la construction de grands ensembles a permis une relative rapidité d'absorption de ces nouveaux travailleurs. Aujourd'hui, la situation en matière de logement est toute autre. Les entreprises et organisations internationales installées dans la région ont emmené avec elles un grand nombre de travailleurs étrangers qualifiés (Ruegg et *al*, 2014 : 355). Ces nouveaux habitants sont confrontés à un parc immobilier déjà saturé et la situation ne fait qu'empirer faute de nouvelles constructions.

La construction est un secteur en berne dans le canton depuis le début des années 2000. Des solutions sont alors avancées en réaction à la pénurie, notamment politiquement avec la densification du centre et de l'hyper-centre. Sur le terrain, un essor important dès 2008 de la construction de surélévation en ville

de Genève est constaté et c'est précisément ce type de construction et ses conséquences qui vont nous intéresser. « Entre 1960 et 1975 – période de construction des grands ensembles – le nombre de logements neufs construits dépasse systématiquement la barre des 3 000 objets par an; entre 1976 et 2001, il oscille entre 1 500 et 3 000 objets; entre 2002 et 2011, la barre des 1 500 objets construits n'est franchie qu'à trois reprises, en 2005, 2007 et 2010 » (OCSTAT, 2013:12). Ces faibles taux sont principalement dus au manque de terrains à bâtir disponibles et aux procédures longues et parfois complexes auxquelles doivent faire face les promoteurs immobiliers en particulier dans les zones villas (Valence, 2014). Terrains indisponibles, propriétaires et communes récalcitrants et promoteurs impatientes résumant grossièrement les raisons de l'immobilisme genevois en matière de construction, malgré un pouvoir cantonal réputé comme très volontariste en comparaison avec le reste du pays. Ce paradoxe entre un Etat très interventionniste et la multiplication des situations de blocages cristallisent les tensions entre les différents acteurs de la construction.

Les taux de vacance de logement extrêmement faibles du canton sont synonyme d'un marché immobilier statique dont nous allons chercher à exposer les principales caractéristiques. L'une des explications à ce faible taux serait la loi fédérale sur la protection des locataires qui serait inadaptée, servant ces derniers (Westhoff, 76 2013). Actuellement, les locataires renoncent à laisser leurs bas loyers issus de baux anciens pour ne pas perdre cet avantage, les logements ne sont pas remis sur le marché et la différence entre anciens et nouveaux baux est de plus en plus importante (Westhoff, 2013 : 77). Une étude menée sur le parc locatif suisse démontre que la rotation des logements dans le canton est compliquée, la fréquence des déménagements est faible. Genève, avec un taux annuel de déménagement de 11,6%, se classe en queue de classement avec les cantons ruraux, champions en matière d'immobilisme (Service de presse Homegate, 2010).

En définitive, nous constatons que « la situation actuelle de la ville de Genève est préoccupante et elle se solde par une grave pénurie de logements du fait de l'exiguïté de son territoire et de son attrait économique » (Westhoff, 2013 : 155). Au regard de cette pénurie et des spécificités territoriales étayées, la densification semble constituer une réponse pertinente et logique au problème.

Nouvelles aspirations résidentielles

L'évolution des aspirations résidentielles et des modes de vie peuvent nous aider à comprendre le territoire et sa construction à l'aide de clefs de compréhension d'ordre sociologique. Les aspirations

résidentielles ont un impact sur l'espace, l'individu préfère s'installer dans une certaine localisation plutôt qu'une autre. Dans notre contexte, il est intéressant de constater que le processus de (re-)densification de nos centres urbains concorde avec l'évolution des aspirations résidentielles, cela se vérifie avec les jeunes actifs hautement qualifiés, souvent désignés comme la cause du processus de gentrification de certains quartiers populaires des centres villes.

La densification est présentée comme la solution la plus convaincante pour résorber la crise du logement tout en préservant les territoires encore exempt d'urbanisation. Mais le choix de densifier a aussi un impact sur les modes de vie et les futurs choix résidentiels des Genevois. En effet, la densification des zones déjà densément urbanisées est synonyme d'un retour en centre-ville, phénomène nouveau de ces dernières décennies. En effet, l'histoire de Genève est similaire aux autres villes européennes en ce qui concerne l'évolution du mode d'habiter et des choix résidentiels. On observe globalement un exode de la ville vers la banlieue puis vers le périurbain depuis les années 1960. Mouvement encouragé par le développement de cités satellites et plus tard par la construction de pavillons individuels permettant d'assouvir les désirs de propriétés de nombreuses familles. La ville se vide alors de sa classe moyenne qui cherche plus de tranquillité et un cadre de vie plus propice à l'éducation des enfants. L'automobile permet aux ménages de s'affranchir des transports en commun et de se loger toujours plus loin du centre-ville. Les pendulaires représentent actuellement un véritable défi en matière de durabilité en raison de la difficulté à rattraper le retard de développement des transports publics dans les zones périurbaines. Ce mode de vie reste prédominant jusqu'à ce qu'une prise de conscience s'opère en Suisse. L'étalement urbain est dépeint comme le nouvel ennemi du territoire et du paysage, le combattre devient une priorité pour les aménageurs et les politiques.

Dès lors, les autorités vont s'emparer des problèmes liés au développement de l'agglomération qui est un sujet sensible à Genève, en particulier la préservation de la ceinture verte agricole. Ainsi, la campagne genevoise reste presque intacte malgré les innombrables et parfois chaotiques constructions qui s'opèrent de l'autre côté de la frontière. L'acceptation en mars 2013 de la 3^{ème} révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a pour conséquence la protection durable de cette ceinture verte (Rey, 2015). Nous reviendrons sur les enjeux de cette votation et de la LAT. La crise du logement a comme conséquence une hausse des loyers, quant à l'accession à la propriété elle reste impossible pour une grande majorité des genevois en raison des prix invariablement élevés dans le canton. La saturation du réseau de transport dans l'agglomération et la quantité surnuméraire de voitures des pendulaires traversant le centre-ville rendent le quotidien des Genevois peu attrayant à l'heure d'aujourd'hui. Un

retour en ville s'opère, principalement chez les jeunes actifs mais aussi chez les personnes âgées et mêmes certaines familles. La recherche de services de proximité tant en matière de transports public, de santé ou encore d'activités culturelles seraient les facteurs décisifs de ce retour en ville (Rérat et al, 2008 : 53). Les progrès en termes d'aménagements pour la mobilité douce et les transports en commun, rendent l'usage de la voiture superflu dans les centres villes. Cependant, la voiture reste encore indispensable pour bon nombre de pendulaires vivant hors de l'agglomération de la ville, où l'accès au réseau de transport reste encore limité, comme c'est souvent le cas en France voisine notamment. Ce repeuplement de la ville par de nouveaux usagers se fait néanmoins au détriment des habitants installés depuis longtemps qui voient les loyers dans leur quartier augmenter face à une demande toujours plus forte et une offre qui n'évolue pas.

Problématique

En 2008, la loi modifiant la législation sur les constructions et les installations diverses est approuvée par le Grand Conseil genevois et permet une construction de surélévations facilitée dans le Canton. Dès lors on assiste à une multiplication des projets bientôt suivis par des réactions parfois virulentes (figure 3). Les projets sont notamment critiqués pour leur architecture détonante, certaines de ces constructions sont perçues comme des *verrues urbaines*. Certains groupes d'habitants font savoir leur mécontentement, appuyés par une partie de la presse, une pétition est même lancée aux Pâquis en mai 2015 en raison des nombreux projets de surélévations qui surviennent autour de la place de la Navigation et des nuisances qu'elles engendrent (Lecoultre, 2015). Il semblerait pourtant que ce ne soit pas tant l'esthétique qui soit la première motivation des habitants pour protester contre ces projets, mais davantage la peur de la spéculation. C'est ce qu'on fait du moins les habitants du quartier des Pâquis qui se sont opposés à la construction de *villas sur toit* lors d'une manifestation en 2014. Parallèlement à ces événements, plusieurs quartiers genevois connaissent un phénomène de gentrification dans les quartiers centraux et populaires de la ville, comme à Plainpalais ou encore aux Pâquis. A partir de ces observations, il nous semble intéressant de chercher à identifier un secteur de recherche concentrant de nombreux projets de surélévation, puis de définir s'il s'agit d'un quartier qui peut être potentiellement gentrifié. La problématique de ce travail va tenter de répondre au questionnement :

Quel lien peut-on établir entre opérations de surélévation et gentrification ?

Authier et Bidou-Zachariassen ont observé une forme de gentrification dans les villes françaises et expliquent qu'elle se traduit par un faible impact territorial sur la ville, déjà densément construite. Ils distinguent également la gentrification qui s'opère dans certaines villes anglo-saxonnes où les politiques publiques jouent un rôle clef dans ce processus. Nous allons donc chercher à comprendre comment le cas genevois se situe par rapport à ses deux propositions. La gentrification étant un phénomène qui peut se décliner sous différentes formes, nous avons privilégié l'analyse de l'évolution du prix du parc locatif au sein d'un secteur de recherche défini. Ainsi, nous cherchons à comprendre comment les opérations de surélévation influencent-elles le niveau général des loyers dans notre secteur de recherche.

A partir de cette problématique, trois hypothèses ont été identifiées afin de répondre à notre question de recherche.

H1 : Le secteur identifié concentrant de nombreux projets de surélévations est propice à la gentrification de par la population qui y habite.

La première interroge la propension de notre secteur de recherche à se gentrifier. En effet, la littérature sur le sujet définit le plus souvent les quartiers en cours de gentrification comme populaires et centraux (Rérat et al, 2008 : 44).

H2 : Les surélévations effectuées dans le secteur identifié sont propices à l'installation d'une population plus aisée que la population actuelle.

A partir des résultats obtenus en réponse à notre première hypothèse, il serait intéressant de savoir si les surélévations sont destinées à une population plus aisée que celle habitant le secteur.

H3 : La gentrification touche le secteur identifié dans son ensemble et un remplacement de population est en cours.

Les observations faites sur la population s'installant dans les surélévations dans notre secteur nous permettront de tester notre dernière hypothèse, consistant à estimer l'existence d'un phénomène de gentrification dans notre secteur.

Nous cherchons à travers toutes ces hypothèses à vérifier que nous assistons à la Servette à « un processus observable et clairement défini : transformation du bâti et des caractéristiques socio-économiques de ceux qui y résident » (Rérat et al, 2008 : 39).

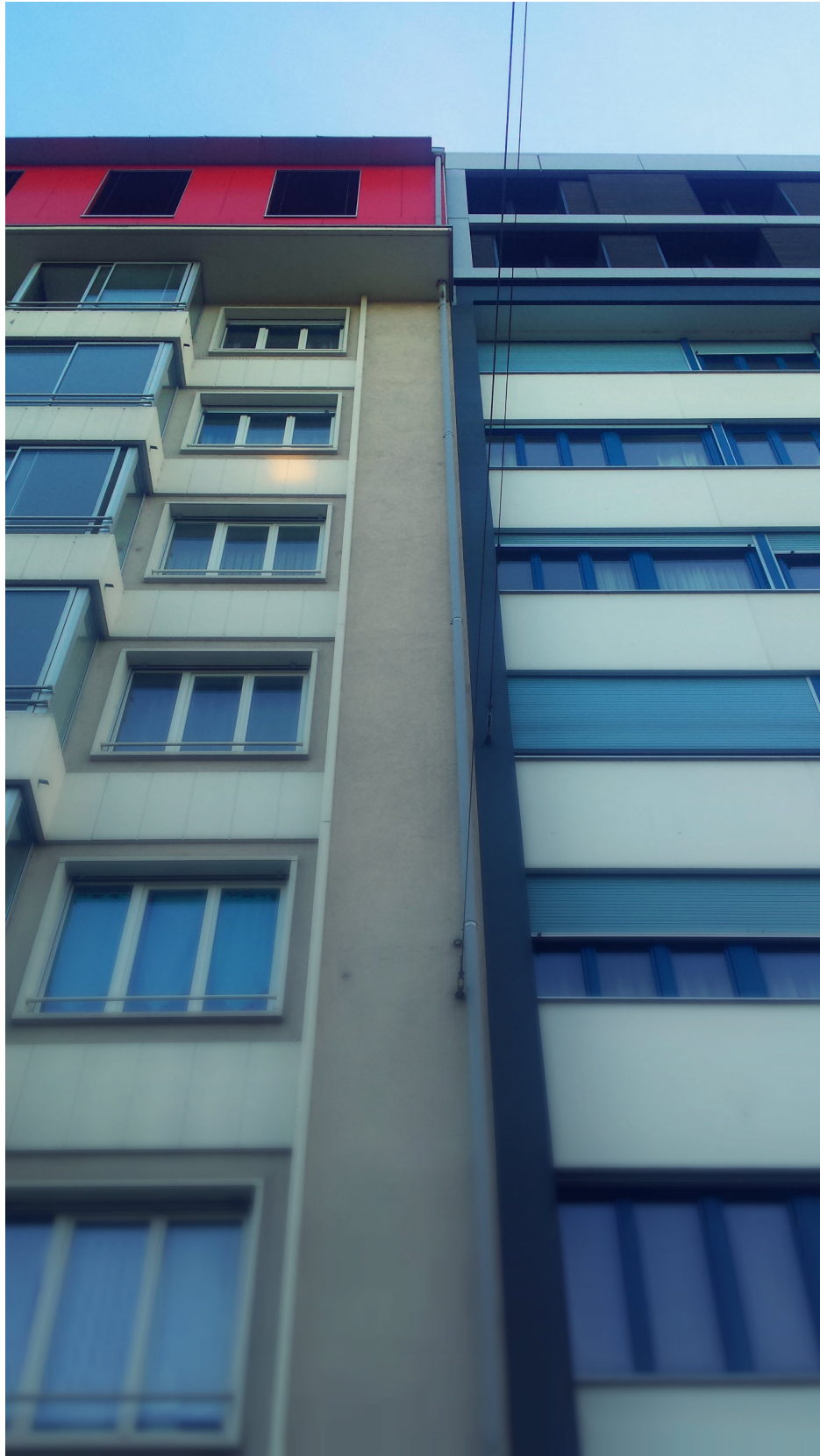


Figure 3. rue de Lyon 67, deux surélévations en discontinuité avec le reste de l'immeuble . Source : Braunschweiger, 2016.

Méthodologie

L'objectif initial de ce travail était d'observer les effets des opérations de surélévation à travers le prisme de la gentrification sur le territoire genevois. La gentrification étant une thématique difficilement quantifiable, nous avons d'abord commencé par nous intéresser aux surélévations pour ensuite mettre en lien nos observations avec le phénomène de gentrification. Le point de départ de notre recherche est la ratification par le Grand Conseil Genevois de la loi 100088, modifiant la LCI et la LDTR qui permet notamment une plus grande liberté aux promoteurs grâce à l'agrandissement des hauteurs de gabarit pour la construction d'une surélévation. Concrètement, cette modification a souvent permis la construction de deux étages au lieu d'un seul auparavant, rendant l'investissement plus intéressant pour les promoteurs. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI à Genève, confirme l'aspect très positif de ce changement pour l'économie de la construction : « cette nouvelle loi a permis aux régies d'étudier la faisabilité d'une surélévation [...] cela donne du travail à la profession » (Angelozzi, 2016). Notre travail a commencé à l'Office des autorisations de construire (OAC) afin d'étudier les dossiers administratifs traitant de cas de surélévation. Nous nous sommes également entretenu avec un instructeur pour lui expliquer notre démarche. Ce dernier nous a vivement recommandé de nous intéresser uniquement aux dossiers en zone 3 où se concentrent davantage de projets de surélévation en raison de sa proximité au centre-ville tout en bénéficiant d'une législation plus souple que les zones 1 et 2 dans l'hyper-centre. Nous avons suivi ce conseil pour la suite de notre travail. L'analyse des dossiers administratif nous a permis de comprendre les procédures nécessaires pour un projet de surélévation et nous avons pu mettre en évidence les différents services et lois auxquels sont soumis ces dossiers. Les informations recueillies à l'OAC nous ont été très précieuses pour la suite de notre recherche.

Un élément a particulièrement retenu notre attention lors de cette consultation de dossiers, le nombre important de préavis négatifs délivrés par la Ville de Genève et signés par le Conseiller administratif Remy Pagani. A partir de ce constat, nous avons consulté ce que la presse disait sur ce sujet. Il s'est avéré qu'un certain désaccord existait, selon les informations relayées par la presse (Bernet, 2014), entre autorités genevoises et la Commune accusant le Canton de favoriser un certain *laisser faire* des promoteurs en matière de surélévation. Ce supposé désaccord est la raison pour laquelle nous avons décidé de contacter Rémy Pagani et le DALE en premier afin de les interroger sur le sujet.

Dans l'optique de répondre à notre question de recherche, *Quel lien peut-on établir entre opérations de surélévation et gentrification ?* nous avons été confrontés à certaines difficultés, les données relatives au loyer étant confidentielles. Les textes des lois et les informations récoltées à l'OAC semblaient également répondre négativement à notre question de recherche, l'art 11 al. 4 de la LDTR stipulant que les coûts dus aux travaux liés à la construction d'une surélévation ne peuvent en aucun cas être répercutés sur le montant des loyers des logements existants. De plus, cet article 11 de la LDTR n'apparaissait pas comme un élément de désaccord ou de blocage dans nos dossiers étudiés à l'OAC, à ne pas confondre avec l'article 11 de la LCI sur les gabarits qui revient de façon très récurrente comme élément de blocage. Afin de continuer à tester notre question de recherche, nous nous sommes adressés à l'ASLOCA. Après plusieurs tentatives infructueuses de demande de rendez-vous, nous avons finalement eu Maître Zutter au téléphone qui a été absolument catégorique en nous assurant qu'aucune augmentation de loyer n'était possible après une opération de surélévation, comme le stipule d'ailleurs la loi. Nous avons laissé de côté la question de l'augmentation des loyers pendant un moment, ne sachant plus comment obtenir les informations nécessaires.

La plateforme de l'Etat de Genève SAD-consultation permet la consultation des informations de base des dossiers administratifs, notamment des surélévations. A partir de cette plateforme, nous avons établi une base de données des différents projets de surélévation, leur statut, date de dépôt, de réalisation, adresse. La cartographie de ces données nous a permis de mettre en évidence un secteur dans lequel on observait une forte concentration de projets de surélévation, souvent sur plusieurs allées. Il s'agit du secteur Charmilles-Servette; nous avons pris la décision de concentrer notre recherche uniquement sur cette zone. Cette décision est avant tout un choix pratique, l'ensemble de la zone 3 étant vaste et géographiquement discontinue. De plus, l'approche par « quartier » nous a semblé plus pertinente pour l'étude de la gentrification que nous voulions mener.

Pour revenir à notre problématique, *comment les opérations de surélévation influencent-elles le niveau général des loyers dans notre secteur de recherche*, nous nous sommes intéressés aux données disponibles concernant les déménagements, dans l'hypothèse où le taux de déménagement augmente après que des travaux de surélévation aient été entrepris dans les différents immeubles de notre secteur. Après plusieurs appels passés auprès de divers services de l'Office de la population et de la migration du canton, nous avons systématiquement obtenu une réponse négative quant à notre requête relative au nombre de déménagements sur une période donnée. Les interlocuteurs en question étaient catégoriques sur le sujet,

ils évoquent le caractère confidentiel de ces données. Nous avons également tenté d'obtenir ces informations auprès de la Poste, mais nous avons également essuyé un refus de sa part quant au partage de ces données. Nous avons finalement contacté par téléphone l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT) afin d'expliquer notre démarche et notre incapacité à obtenir des données pertinentes pour notre recherche. Nous avons finalement réussi à obtenir une moyenne de loyer au m² de certains immeubles surélevés se trouvant dans notre secteur de recherche. Le statisticien a pris soin de séparer les données des étages surélevés et celles des étages non-surélevés afin de mettre en évidence les différences de loyers. Cette analyse a été très concluante pour nous, car ces données nous ont permis de constater des loyers en moyenne 32,5% plus élevés en surélévation sur notre échantillon.

Afin de compléter notre travail de recherche et après avoir exploité au maximum les données quantitatives que nous avons à disposition, nous avons cherché à nous entretenir avec des acteurs clés gravitant autour de notre problématique. Nous avons commencé par deux entretiens avec Jérôme Savary, porte-parole du DALE et Rémy Pagani, Conseiller administratif à la Ville de Genève afin d'approfondir les questions relatives aux politiques cantonale et communale sur les surélévations. Nous leur avons ensuite demandé conseil pour la suite de nos entretiens. Rémy Pagani nous a alors conseillé de demander un entretien avec Bojana Vasiljevic-Menoud, responsable du Service d'urbanisme de la Ville de Genève qui pourrait nous apporter plus de précisions sur les questions techniques relatives notamment à la réalisation des projets de surélévation. Quant à Jérôme Savary, il nous a suggéré de contacter Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) et Christophe Aumeunier, secrétaire générale de la CGI (Chambre genevoise de l'immobilier), afin d'avoir un point de vue de la part d'un représentant du secteur privé. Nous avons donc contacté ces personnes, et avons obtenu des entretiens avec Philippe Angelozzi et Bojana Vasiljevic-Menoud. Nous n'avons cependant pas obtenu de réponse de la part de Christophe Aumeunier. Suite à notre entretien la responsable du Service d'urbanisme de la Ville de Genève, cette dernière nous a fortement recommandé de contacter la cellule LDTR pour approfondir nos questions relatives aux loyers dans les immeubles subissant des opérations de surélévations. Nous avons ainsi obtenu un entretien avec Mercedes Christe, travaillant pour la cellule LDTR, qui s'est révélé très utile pour la compréhension des mécanismes de régulation des loyers.

En parallèle de ces démarches, nous avons également cherché à contacter des connaissances habitant dans notre secteur de recherche. Ces démarches ont débouché sur les entretiens de Lilia, Louis, Emma et Beasrat et enfin Milan et Magda par l'intermédiaire d'Emma. L'interview de Louis n'a pas été analysé ni

utilisé davantage dans notre travail car il ne correspondait pas suffisamment au profil que nous recherchions. Lilia ayant toujours vécu à la Servette, nous a permis d'avoir un point de vue sur l'évolution du quartier. Quant aux couples Emma-Beasrat et Milan-Magda, ils correspondaient tout à fait au profil que nous cherchions à rencontrer de par leur jeune âge, leur parcours universitaire et professionnel et surtout du fait qu'ils ont emménagé récemment dans des surélévations neuves dans notre secteur de recherche. Milan a évoqué les travaux particulièrement laborieux qu'avaient subis les habitants de son immeuble, lors de la construction de la surélévation. Nous avons vérifié ces informations auprès de la cellule LDTR qui nous a confirmé que les travaux relatifs à cette opération de surélévation avaient été particulièrement longs et pénibles pour certains habitants. Suite à cela, nous avons cherché à joindre Susana, responsable du service de l'immeuble concerné qui nous a reçu chez elle pour un entretien. Les informations collectées au fil de ces entretiens avec les habitants nous ont permis d'avoir un regard sur les changements sociologiques engendrés par la surélévation et notamment de leurs conséquences à une échelle micro-géographique.

La gentrification

L'histoire d'un concept

La gentrification est un phénomène attribué le plus souvent à la sociologie urbaine. Il s'est répandu dans de nombreuses villes depuis maintenant plusieurs décennies. C'est à Londres que les premières observations de ce phénomène ont donné lieu à l'émergence du terme dans la littérature académique. En effet, la sociologue Ruth Glass évoque pour la première fois le terme *gentrification* en 1964 dans son ouvrage « London, aspects of change ». Elle observe l'emménagement progressif de classes moyennes-supérieures « dans les quartiers populaires dévalorisés du centre de Londres » (Wyvekens, 2005). Ce phénomène se traduit par une expulsion progressive des habitants les plus défavorisés du quartier comme résultat d'une réhabilitation du bâti (Wyvekens, 2005). Au fil des décennies le terme est décliné pour désigner une multitude de phénomènes urbains témoignant de *l'élitisation* des villes ou de *revitalisation* des centres. (Authier et Bidou-Zachariassen, 2008 : 14). Richard Florida évoque quant à lui l'implication des acteurs institutionnels et l'importance du rôle de la « classe créative » dans la métamorphose des villes qu'il explique comme étant « un processus de renouvellement social et de transformation du bâti observable à l'échelle d'un quartier que des politiques mises en œuvre par certaines villes pour attirer en leur centre les élites de la « classe créative » (Florida, 2002) ». (Authier et Bidou-Zachariassen, 2008 : 14).

Comme nous l'avons déjà évoqué dans le chapitre précédent, le retour en ville des classes moyennes-supérieures est un phénomène relativement récent. Joel Garreau qui a développé sa théorie de Edge city à partir de ses observations des métropoles états-uniennes met en évidence que jusque dans les années 1990 les villes se dépeuplaient vers les campagnes et que la principale préoccupation des centres était l'amointrissement des rentrées fiscales et par extension de leurs ressources financières au profit des communes en périphérie (Garreau, 1991 : 48-49). Cette évolution des villes aux Etats-Unis fait écho au chapitre sur les aspirations résidentielles et l'exode des citoyens vers le périurbain constaté également en Europe et en Suisse. C'est dans ce même contexte que « marketing territorial et [des] 10 politiques culturelles » dans le but « d'attirer des individus et groupes sociaux supposés pouvoir régénérer [des] « ville[s] perdante[s] » » (Rousseau, 2008 : 78).

Le processus de gentrification a connu diverses mutations au fil des décennies comme le relate la littérature académique à ce sujet, sa « signification est devenue plus floue, puisqu'elle peut désormais désigner des mécanismes bien plus divers que ceux identifiés par Ruth Glass » (Rérat et al, 2008 : 44). Ainsi, certaines analyses nous démontrent que la présence d'une certaine typologie de mobilier urbain peut servir de filtre social et que l'implantation de certains commerces peut précéder et déclencher un processus de gentrification dans un quartier (Lauper, 2012). Authier et Bidou-Zachariassen différencient quant à eux la gentrification des villes anglo-saxonnes et des villes françaises. Dans les premières, la gentrification est le résultat de politiques publiques volontaristes cherchant à attirer de nouveaux citoyens plus fortunés. Ces opérations immobilières importantes dans des centres villes peu habités seraient la manifestation, sous une nouvelle forme, de l'économie capitaliste. Quant aux villes françaises, ce mouvement serait plus spontané et s'effectuerait de façon plus sporadique dans des centres-villes déjà densément habités permettant seulement la transformation d'un patrimoine bâti déjà existant et habité (Authier et Bidou-Zachariassen, 2008 :16). Cette dernière forme de gentrification à *la française* nous concerne tout particulièrement, les opérations de surélévations concordant avec la définition d'Authier et Bidou-Zachariassen par leur caractère dispersé et le fait qu'elles sont construites sur du bâti. Cette même différence se reflète dans le profil des *gentrifieurs*, on retrouve dans de nombreux pays anglo-saxons de véritables hommes d'affaires, spécialisés dans les opérations de renouvellement urbains et de l'immobilier de grande envergure contrairement aux villes françaises où les promoteurs entreprennent plutôt de petites opérations immobilières (Authier et Bidou-Zachariassen, 2008 : 16).

Dans la littérature francophone, la gentrification fait écho au concept du « droit à la ville », initié par Henry Lefebvre en 1968 dans son ouvrage du même nom. Lefebvre décrit la perte du droit à la ville de ses habitants et encourage la réappropriation de l'espace urbain afin de pouvoir bénéficier d'une vie meilleure

(Lefebvre, 1968). Son approche peut être qualifiée de critique néo-marxiste de la ville post-capitaliste et revendique le droit à façonner et à vivre la ville, indépendamment de sa condition sociale (Perrin, 2016 : 14).

Villes suisses, densification et gentrification

Afin de dépeindre l'évolution urbaines et sociologiques des villes suisses, nous nous baserons essentiellement sur l'article de Rérat et *al.* relatant la gentrification dans le contexte des villes suisses, nous nous intéresserons tout particulièrement au rôle des institutions et des acteurs économiques dans ce phénomène. Tout d'abord, l'article propose sa propre définition de la gentrification : « terme désignant un processus observable et clairement défini [...] transformation du bâti et des caractéristiques socio-économiques de ceux qui y résident » (Rérat et *al.*, 2008 : 39). La période à laquelle est publié l'article, 2008, est désignée comme étant la troisième phase du processus de gentrification. Cette phase se caractérise par un rôle proactif des pouvoirs publics en matière de gentrification. En d'autres termes, les institutions publiques chercheraient à *déclencher* des processus de gentrification dans leurs métropoles à la manière des villes anglo-saxonnes évoquées par Authier et Bidou-Zachariassen (2008). Dans le cas des villes suisses, on observe un retour en ville des classes moyennes-supérieures qui serait dû à une « *new-build gentrification* » ; des opérations de construction de logements sur des friches urbaines notamment (Davidson et Lees, 2005).

Le retour en ville des classes moyennes daterait des années 1990 et s'expliquerait par « un *rattrapage* lié à la revalorisation de la ville-centre et, notamment, à sa redécouverte comme lieu d'habitation attractif [...] à Zurich, Bâle, Genève et dans une moindre mesure Lausanne » (Rérat et *al.*, 2008 : 46). Ce regain d'intérêt pour les métropoles suisses peut s'expliquer par le changement de paradigme des politiques fédérales en matière de compétitivité des villes suisses. Concrètement, l'inscription d'un article sur les villes dans la Constitution fédérale, l'élaboration d'une nouvelle politique régionale et le lancement d'une politique en faveur des agglomérations témoignent de ce changement (Rérat et *al.*, 2008 : 49). En résumé, pour la suite de notre travail, nous devons être attentifs au rôle qu'occupe le secteur public dans la régénération du centre-ville en général et des surélévations tout particulièrement. Dans l'hypothèse où la surélévation encourage en effet la gentrification, nous assisterions à une gentrification comme Authier et Bidou-Zachariassen ont observé dans les villes françaises en raison de son faible impact territorial sur un tissu urbain déjà fortement densifié et habité. Si ce cas de figure est en effet vérifié, il n'empêcherait pas la coexistence à Genève avec un phénomène de gentrification *anglosaxon* dans lequel des politiques

publiques volontaristes joue un rôle majeur.

La densification

Une réaffirmation de l'urbain en ville

Dès les années 1990, on observe l'émergence du principe de développement durable dans les études urbaines. Ce nouveau paradigme fait écho à une volonté commune de reconstruire la ville sur la ville et de freiner l'étalement urbain (Da Cunha, Kaiser, 2009). Les réflexions sur la ville du futur se concentrent sur sa morphologie, ses usages, ses fonctions et ses significations qui sont à repenser et doivent respecter les trois impératifs du développement durable : économique, social et écologique. Le principal objectif de cette (re)densification des villes est de maîtriser l'impact spatial de l'urbain sur le reste du territoire tout en y augmentant la densité (Da Cunha, Kaiser, 2009). Ce processus doit cependant être accompagné de mesures visant à respecter la qualité urbaine des espaces. Ainsi, une attention particulière doit être apportée à la qualité des espaces publics, aux systèmes de transports, à la mixité fonctionnelle et sociale afin de ne pas reproduire les défaillances de la ville étalée (Da Cunha, Kaiser, 2009).

La densification urbaine est un processus visant à la concentration de l'intensité et de la densité urbaine à l'intérieur d'un périmètre définis. La densification est souvent associée au concept d'étalement urbain, car elle serait la réponse la plus adéquate à ce phénomène perçu comme problématique par les experts du développement durable (Da Cunha, Kaiser, 2009). Le terme *densification* peut néanmoins avoir une connotation négative liée à la crainte de l'entassement et de la saturation des centres causée par une surcharge de population. Dans le contexte helvétique, cette peur semble bien présente et se reflète dans notre façon de bâtir la ville. Ces phantasmes sur l'hyper-densité sont liés à la peur de voir nos villes transformées en « wall city » comme à Hong Kong et résulte d'une aversion plus générale des suisses (romands) envers les tours d'habitation par exemple (Guidetti, 2016). Afin de ne pas se retrouver dans des situations de blocages, la communication et l'inclusion de la population sont donc des armes indispensables dont doivent se doter les urbanistes afin de déconstruire des mythes, rassurer les usagers et ainsi mener à bien leurs projets.

Les experts de la ville mettent en évidence trois types de densification reflétant les différentes orientations de la nouvelle gouvernance urbaine de manière générale. La Suisse ne fait pas exception à ce schéma, nous détaillerons cependant sa situation dans notre prochain chapitre. Ces différentes formes de densification sont les suivantes :

- Densification par le renforcement de certains pôles

Cette stratégie vise à répartir la « charge » que doit supporter l'hyper-centre en matière de pression démographique, d'activité économique et d'intensité urbaine avec d'autres noyaux secondaires. La polarisation de l'agglomération permet une distribution plus équilibrée des fonctions et permet la création de relais entre hyper-centre et périphéries grâce notamment à une restructuration des axes reliant ces différents pôles sans nécessairement passer par le centre-ville. Cet aménagement permet ainsi une fluidification des réseaux de transports. La densification de ces centres secondaires est synonyme d'un renforcement du caractère urbain des pôles secondaires. Ce réaménagement par l'intérieur de l'agglomération, aussi appelé polycentrisme, est compatible avec une politique visant à freiner l'étalement urbain puisque cette stratégie ne vise pas l'agrandissement du périmètre urbanisé (Da Cunha, Knoepfel, Leresche et Narath 2005).

- La densification par réaffectation et la requalification de friches

Les friches désignent des parcelles de territoire à l'intérieur ou aux abords des villes qui n'ont pas d'activité humaine désignée et dont l'occupation n'est pas régulée, comme par exemple, des anciens sites industriels, aujourd'hui à l'arrêt (Da Cunha et al, 2005). Ces friches sont souvent l'héritage d'activités industrielles aujourd'hui à l'arrêt. Ces zones correspondent à une certaine morphologie et typologie, trace de leur passé industriel. En effet, les friches se situent souvent à proximité d'axes ferroviaires ou fluviaux, éloignées des habitations, et sont parfois polluées. La requalification des friches est de construire sur des terrains vierges, c'est un processus en marche depuis plusieurs décennies, notamment en Suisse où les opportunités se raréfient, le potentiel étant déjà bien exploité.

- La densification interstitielle du centre-ville.

Ce type de densification est celle qui va tout particulièrement nous intéresser dans notre travail, puisqu'elle inclut la surélévation. Elle consiste à *remplir* les derniers espaces interstitiels - dents creuses - des centres-villes grâce à la surélévation, rénovation, annexion, construction du bâti. La verticalisation qualitative est le cœur de cette démarche. En effet, l'objectif est d'augmenter la densité en même temps que la qualité de l'environnement urbain grâce à l'aménagement d'espaces publics de qualité comme « mesures d'accompagnement » aux constructions (Da Cunha et Kaiser, 2009). En ce qui concerne la surélévation, elle constitue une alternative à la création de surface habitable présentant de nombreux avantages. En effet elle permet de construire dans des zones déjà très fortement urbanisées au sein desquelles le foncier est très rare et par conséquent très cher. Cette façon de construire la ville sur la ville n'a donc pas besoin d'acheter ni d'utiliser une surface supplémentaire. (Mooser et *al*, 2011 : 21).

La densification dans le contexte suisse

En Suisse, les trois quarts de la population vit au sein des agglomérations urbaines du pays qui sont essentiellement concentrées sur le plateau. Surnommé par Bassand « la Métropole suisse » (2007), ce réseau dense de villes s'étalant d'un bout à l'autre du pays concentre l'essentiel des activités économiques et se distingue par son système de transport organisé facilitant les échanges et les flux entre les villes (Ruegg et *al*, 2014 : 355). Actuellement, on assiste à un régime de métropolisation se développant sur tout le plateau, se caractérisant par une nouvelle redistribution démographique de la population et une contraction de l'espace-temps grâce à l'optimisation du réseau de transport. Cette polarisation en noyaux de villes de petite et moyenne taille crée les conditions propices à l'étalement urbain. Les interstices entre les différentes agglomérations ont été comblés petit à petit par de nombreuses constructions répondant notamment aux aspirations de nombreux citoyens en mal de nature (Thomas, 2012). Cette périurbanisation du plateau suisse et la peur de voir les territoires ruraux se réduire comme peau de chagrin sous la pression immobilière sont politisées et deviennent un sujet sensible aux yeux des Suisses. La figure 4, nous permet de se rendre compte du niveau de densification, selon la typologie de bâti avec des exemples présents en Suisse romande.

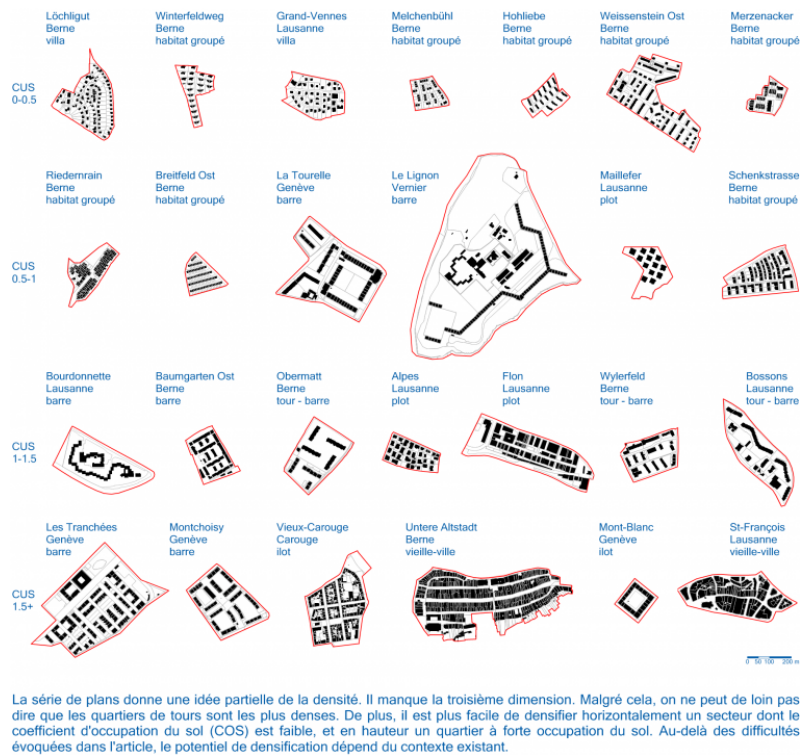


Figure 4 – Type d'implantation résidentielle selon sa densité. Source : Guidetti, 2016 ; 7

En Suisse, Guidetti distingue deux sortes de densification, il définit la première comme diffuse et la seconde comme celle des grandes opérations de densification sur de grandes parcelles affectées à l'urbanisation, friches, zones de développement (Guidetti 2016). Par rapport aux trois formes de densification proposées par Da Cunha et *al*, on constate que leurs concepts rejoignent ceux de Guidetti. Ainsi le concept « la densification par réaffectation de friches » se rapproche de la densification par grandes opérations de Guidetti et « la densification interstitielle du centre-ville » de la densification diffuse. Les grandes opérations sont longtemps restées le moyen le plus utilisé dans nos villes suisses pour densifier. L'espace nécessaire pour la construction de ces grandes opérations est le résultat d'une libération de l'espace résultant de la métamorphose de certaines zones et de façon plus globale de la mutation de l'agglomération. Ces surfaces sont importantes et appartiennent souvent à des acteurs institutionnels ou des collectivités publiques (Guidetti 2016). Cette façon de bâtir la ville s'apparenterait davantage à une greffe d'un nouveau quartier relié aux autres par les voies de transports mais ayant une identité, une architecture et une morphologie souvent en rupture avec les constructions avoisinantes en raison de son caractère récent (Guidetti 2016). Ces grands projets sont souvent préférés par les collectivités publiques et les propriétaires immobiliers pour des questions économiques, de faisabilité et disponibilité des surfaces constructibles (Guidetti 2016).

La densification diffuse se différencie des grandes opérations par son caractère ponctuel et son implantation dans des zones déjà fortement urbanisées. Ces opérations de densification, dont la surélévation fait partie, doivent davantage s'adapter à leur environnement urbain et aux morphologies du bâti ce qui demande une grande adaptabilité. Ces projets, bien que plus en accord avec les principes de densification des hyper-centres et du respect de l'existant, se caractérisent souvent par leur lenteur et leur risque d'échec important (Guidetti, 2016). Malgré cet inconvénient de temporalité, les politiques en matière de densification vont probablement devoir se tourner vers ces opérations de requalification et exploiter le potentiel disponible et non pas vers des grandes opérations de densifications, qui requiert beaucoup de terrain dont le canton de Genève ne dispose quasiment plus (Guidetti, 2016).

La large acceptation (62,9%) par le peuple en 2013 de la 3^{ème} révision de la LAT confirmera cette aversion des Suisses pour l'étalement urbain et leur volonté de protéger leur paysage à caractère rural ainsi que leur agriculture, selon les arguments avancés par les partisans de cette 3^{ème} révision (ARE, 2017). Cette votation marque un véritable tournant notamment en ce qui concerne ses conséquences sur les cantons et leur souveraineté en matière d'aménagement du territoire, la LAT prend donc de plus en plus d'espace dans les plan directeurs cantonaux depuis cette votation (Ruegg et al, 2014 : 355). La politique suisse en matière d'aménagement du territoire se caractérise actuellement par une recentralisation des pouvoirs et donc par un renforcement de la LAT. Cependant, l'harmonisation des obligations que doivent assumer tous les cantons provoquent parfois quelques dissonances, notamment en matière de gestion de la zone agricole. Tous les cantons sont en effet sommés de préserver une certaine quantité de surfaces d'assolement (SDA) conformément à la 3^{ème} révision de la LAT en 2013. A terme, l'application de ces nouvelles mesures permettrait une lecture du territoire plus claire entre l'espace urbain et rural au détriment du périurbain.

« La Confédération, les Cantons et les Communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol » (art.1 LAT, 2013) « c'est-à-dire exploiter d'avantage les surfaces urbanisées existantes tout en préservant la meilleure qualité possible du milieu bâti » (are.admin.ch). Cet extrait nous confirme le caractère central de l'optimisation du territoire et par conséquent de la densification des zones urbanisées en matière de politique fédérale. La 3^{ème} révision n'est donc qu'un renforcement d'une politique déjà engagée depuis 1980, date de l'entrée en vigueur de la LAT (ARE, 2017).

Contexte genevois, les grandes lignes de la densification

Rédigé en 2013, le plan directeur cantonal (PDCn) actuel établit les objectifs à atteindre en matière d'aménagement pour l'horizon 2030, une première mise à jour est en cours de procédure, l'enquête publique est close depuis février 2017. Le plan est maintenant en consultation auprès des autorités communales et des territoires voisins du 16 février au 16 juin 2017 (Etat de Genève, 2017). Il est conçu en coordination avec le projet du Grand Genève, inspiré du projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Il projette 50'000 nouveaux logements d'ici à 2030, soit 2'500 logements par an (Ruegg et al, 2014 : 359). Les lignes directrices du PDC s'inscrivent dans une politique d'urbanisme durable. Cependant, l'analyse de ce programme ne doit pas nous empêcher d'avoir un regard critique sur son contenu programmatique et des éventuelles contradictions existantes. Le plan directeur cantonal est qualifié d'ambitieux dans la presse et par les experts, les raisons de ce *réveil* urbanistique genevois seraient le résultat de trois processus selon Bernard Leutenegger, directeur de la planification directrice cantonale et régionale : « Ces trois raisons expliquent en grande partie le déficit cumulé actuel de 10 000 logements » (Van der Poel, 2012).

- A propos du PDCn en vigueur de 2001 à 2012 : « [Il] a été établi dans les années 90, une période de stagnation économique durant laquelle Genève a perdu environ 20 000 emplois. Il prévoyait la construction de 1 600 nouveaux logements par année, ce qui s'est avéré nettement insuffisant lors de la reprise économique et démographique des années 2000 » (Van der Poel, 2012). On constate donc que le PDCn précédant n'a pas réussi à construire suffisamment pour absorber la reprise économique et démographique des années 2000. Cette situation a engendré un « retard » dans le domaine de la construction que le PDCn actuel doit pallier.
- L'intégration de nouveaux prérequis en urbanisme ces dix dernières années, comme l'intégration et la participation des usagers, l'importance accordée avec la coordination avec les transports ou encore la prise en compte de facteurs environnementaux rallongent considérablement le temps de réalisations des projets (Van der Poel, 2012). Les nombreux recours retardent encore davantage les constructions, notamment dans les zones villas où il est souvent compliqué de faire céder les propriétaires récalcitrants (Cortat, 2015).
- L'augmentation de la surface par nouveau logement ces 15 dernières années. « Si l'objectif du nombre de logements n'a pas été tenu, celui en matière de m² brut de plancher a grosso modo été respecté. » (Van der Poel, 2012) Cela s'explique par le fait que la tendance est à la construction de logements plus spacieux, même si quantitativement on observe une baisse du nombre de logements construits (OCSTAT, 2013).

Plan directeur cantonal, les moyens d'une ambition

La politique urbanistique du PDCn et actualisation du programme

C'est principalement le volet « urbanisation » qui nous intéresse dans le programme du PDCn, mais il serait erroné de le séparer de « mobilité » et « espace rural », les imbrications et interconnexions entre ces thématiques sont indispensables dans notre réflexion. En effet, la densification de la métropole est indispensable pour préserver l'espace rural et doit être coordonné avec les réseaux de transport existants et futurs afin de poursuivre les impératifs durabilistes du canton. Les différentes mesures de densification proposées par l'Etat de Genève rejoignent les classifications de Guidetti et de Da Cunha et *al.* Le principal moteur de la densification à Genève est la pénurie de logement qui alimente les projets immobiliers avec la garantie que la demande sera plus importante que l'offre encore longtemps. Le canton doit encore absorber la croissance démographique qu'elle connaît depuis les années 2000 (Van der Poel, 2012), freiner le phénomène d'étalement urbain et par analogie le trafic pendulaire qui ne fait que se renforcer à mesure que le canton reste dans la pénurie. En raison de l'exiguïté de son territoire, l'utilisation mesurée du sol par une construction compacte de la ville n'est pas une nouveauté pour le canton de Genève. Cette situation se confirme encore à l'heure actuelle où le principal obstacle à la construction reste la disponibilité du foncier (Canton de Genève, 2013). Certains objectifs ont été rajoutés ou modifiés depuis la mise à jour en décembre 2016 du PDCn. Depuis décembre 2016, le plan directeur a été modifié et publié afin de s'adapter aux changements législatifs depuis 2013, date de la publication du PDCn, en particulier depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT1) en mai 2014 (Etat de Genève, 2016 : 9). Concernant les SDA et la négociation avec Berne, voici ce qu'indique l'actualisation du PDCn :

La renégociation du quota n'ayant pas été possible à ce stade, une mise à jour de l'inventaire a été menée. Celle-ci a permis de regagner des surfaces répondant aux critères de SDA (la marge de manœuvre du canton passant de 53 à 127 hectares par rapport au quota [...]) Aux projets prévus à l'horizon 2023, au-delà desquels le quota cantonal de SDA n'aurait pu être respecté en l'état des connaissances au moment de l'approbation. Les réserves de la Confédération impliquent que tout projet en emprise sur les SDA soit notifié à l'ARE. (Etat de Genève, 2016 : 10).

Il est important de rappeler l'importance des SDA dans la politique de densification du canton. En effet, les SDA constitueraient des réserves de terrains à bâtir afin de permettre la réalisation de certains projets. La renégociation n'ayant pas été possible, Genève est dans l'obligation d'intensifier sa densification afin que son développement urbain n'empiète pas davantage sur les SDA. Dans le cadre de notre travail, cette situation laisse présager à l'avenir une intensification de la densification du centre-ville et de l'hyper centre grâce aux opérations de surélévation.

Malgré l'approbation par le Conseil fédéral du PDCn de 2013 en avril 2015, des réserves ont été émises, limitant ainsi le développement du Canton. « Une mise à jour du document a donc été engagée à l'automne 2015 visant principalement à lever les réserves de la Confédération. Elle est ciblée sur trois grands thèmes : le dimensionnement de la zone à bâtir, la protection des SDA et la coordination urbanisation-transport. » (Etat de Genève, 2016 : 10). Cette modification résulte d'une volonté du Grand Conseil qui demande une intervention de l'Etat auprès de La Confédération « afin que les réserves auxquelles l'adoption du plan directeur cantonal 2030 a été conditionnée soient levées ». Certains objectifs ont été rajoutés ou modifiés depuis la mise à jour en décembre 2016 du PDCn, les deux nouvelles fiches de mesures portent sur la politique forestière et l'autre sur l'élaboration d'une stratégie d'aménagement pour les lieux de vie nocturnes, culturels et festifs. Ils sont inscrits en gras ci-dessous (figure 5).

Programme du Plan directeur cantonal genevois

❖ Urbanisation

Intensifier le renouvellement urbain
Poursuivre la densification de la couronne urbaine
Etendre la densification de la zone 5 par modification de zone
Favoriser une utilisation diversifiée de la zone 5
Mettre en œuvre les extensions urbaines sur la zone agricole
Gérer l'évolution des villages dans l'espace rural
Optimiser la localisation des activités
Densifier les zones industrielles existantes et créer de **nouvelles zones industrielles ou d'activités mixtes (ZDAM)**
Optimiser la localisation des installations commerciales à forte fréquentation (ICFF)
Développer et valoriser les espaces publics d'importance cantonale
Développer le réseau des espaces verts et publics
Planifier les équipements publics d'importance cantonale et régionale
Coordonner la planification des équipements sportifs et de loisirs
Promouvoir de nouvelles formes de jardins familiaux et encourager la création de plantages
Préserver et mettre en valeur le patrimoine
Renforcer la politique foncière du canton
Mettre en œuvre les grands projets et les projets urbains prioritaires
Développer une politique du logement et d'aménagement du cadre de vie
Consolider et développer les centres régionaux et locaux
Gérer l'évolution de l'urbanisation dans les secteurs soumis au bruit des avions
Elaborer une stratégie d'aménagement des lieux de vie nocturne, culturels et festifs

❖ Mobilité

Développer le réseau ferroviaire pour les transports de voyageurs
Renforcer le réseau TC structurant
Optimiser et compléter le réseau routier et autoroutier
Mener une politique coordonnée du stationnement
Promouvoir la mobilité douce
Mettre en valeur l'aéroport international de Genève
Organiser le transport de marchandises et la logistique urbaine

❖ Espace rural et milieux naturels

Préserver les espaces de production agricole et garantir les surfaces d'assolement (SDA)
Maîtriser l'impact des extensions urbaines sur la zone agricole
Soutenir le développement de l'activité agricole locale
Construire une politique du paysage
Préserver les hameaux
Préserver et reconstituer les continuités biologiques
Garantir l'espace minimal des cours d'eau et poursuivre le programme de renaturation
Consolider les espaces naturels protégés
Gérer les divers usages du lac et de ses rives
Coordonner aménagement du territoire et politique forestière cantonale

Figure 5 Plan directeur cantonal. Source : Etat de Genève, 2016 : 3-4

Les conséquences de la 3^{ème} révision de la LAT pour le canton

Les réserves de terrains à bâtir se sont encore réduites à mesure que la ville s'est étendue. Quant aux réserves de terres agricoles pouvant éventuellement être déclassées, leur surface a été fortement réduite suite à la 3^{ème} révision de la LAT. Cette votation a lourdement modifié la marge de manœuvre des aménageurs genevois en réduisant drastiquement la part des terres agricoles disponible. A ce propos, Antonio Hodgers, actuel conseiller d'Etat à l'aménagement du canton de Genève, exprime les tensions qui oppose le Canton au gouvernement fédéral en évoquant le durcissement des relations lié à une centralisation significative du pouvoir en matière d'aménagement du territoire :

La Confédération nous met en liberté conditionnelle (...) La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a conduit à un très net durcissement. Je constate une montée en puissance extrêmement forte de l'administration à Berne qui devient, désormais, le gardien du temple.

(Hodgers in Bernet, 2015 : 1)

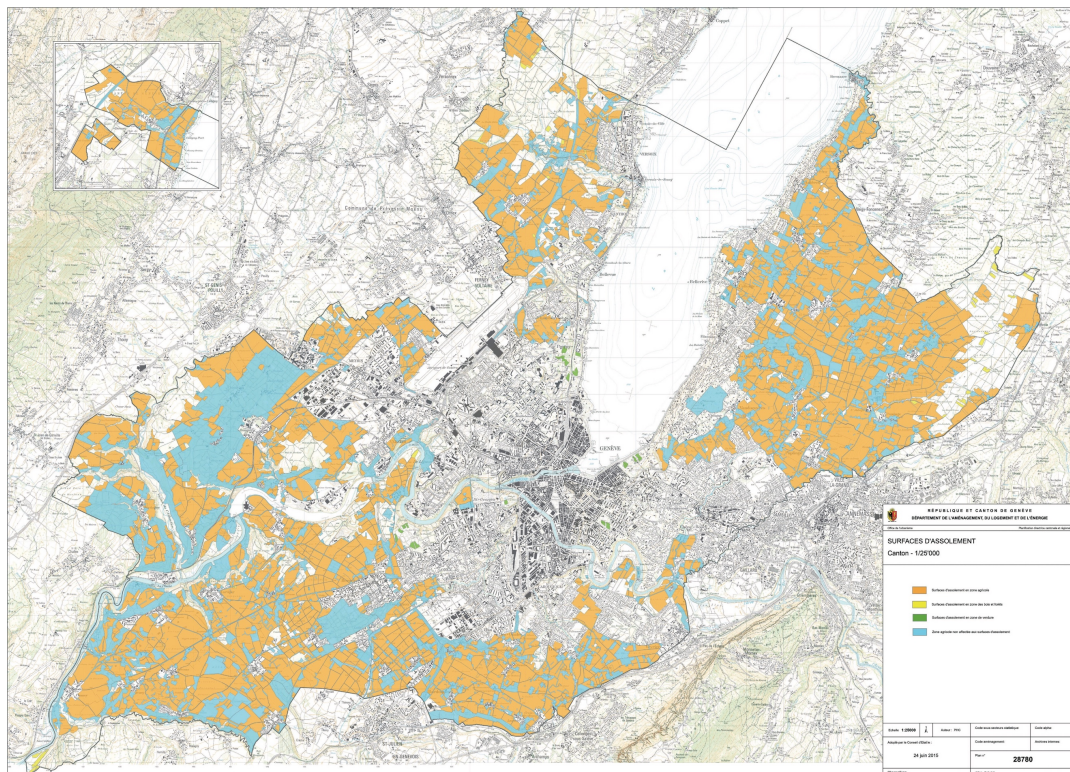


Figure 6 Cartes de surfaces d'assolement, juin 2015

http://ge.ch/amenagement/media/amenagement/files/fichiers/images/documents/sda_canton.pdf, consulté le 30 mai 2017.

Plus spécifiquement, ce sont les surfaces d'assolement (SDA) qui sont concernées (figure 6). Il s'agit des terres arables les plus fertiles et sont destinées à l'approvisionnement du pays en cas de catastrophe majeure ou de fermeture des frontières. Ces réserves s'inscrivent dans l'héritage du Plan Wahlen, programme d'autosuffisance alimentaire mis en place en 1940 dans un contexte de pénurie de matières premières due au conflit mondial (Salomon-Cavin, 2012). L'utilisation de ces surfaces est donc strictement contrôlée par la Confédération. Le PCDn 2030 avait initialement pour objectif de construire le tiers de ses 50'000 nouveaux logements dans la zone agricole, ces ambitions sont donc à revoir à la baisse et une densification encore plus accrue de la zone urbaine est à prévoir (Bernet, 2015). En effet, sur les 8527 hectares de SDA disponible, Berne impose au canton d'en conserver 8400. Isabel Girault, ancienne directrice de l'Office de l'urbanisme à ce sujet :

C'est le point le plus bloquant. Et Berne est intransigeant. Résultat, la marge de manœuvre de Genève dans sa zone agricole se limite à ces 127 hectares. C'est trois fois moins que ce qu'il [PCDn] prévoyait.

(Girault in Bernet, 2015)

Ces mesures ont comme conséquence directe le blocage de certains projets d'urbanisation dans les zones villageoises. Ces dernières ne seraient pas assez denses pour justifier un déclassement, comme c'est le cas du projet Bernex-Nord (Bernet, 2015). Selon les projections du Canton en matière de construction de logement, le potentiel de terrains à bâtir serait épuisé d'ici 2023 et le Canton serait donc dans l'incapacité de réaliser ces objectifs pour 2030.

Ce constat de l'impossibilité de concilier les 50'000 nouveaux logements et la préservation de la zone agricole a également été mise en évidence par les experts notamment dans l'article coécrit par Ruegg, Salomon-Cavin et Qincerot en 2014. Cette analyse critique des ambitions du PCDn en matière de logement met en perspective le rythme des constructions effectives de logement et les objectifs projetés initialement par le Canton.

Sur la base des données fournies dans la section Concept de l'aménagement cantonal (Canton de Genève, 2013), ces deux objectifs semblent compatibles. Mais ils reposent sur des hypothèses dont les auteurs du concept eux-mêmes doutent. Ces derniers admettent ainsi que la production actuelle de logements dans le canton est bien éloignée des 2500 unités qu'il faudrait construire chaque année et que la densité escomptée (108 m²/logement) n'a pas été atteinte ces dernières années (Ibid. : 3). En nous basant à la fois sur les données cantonales genevoises relatives au nombre de personnes par logement (OCSTAT, 2010) et sur la statistique fédérale de la superficie du sol (OFS, 2012), nous constatons en effet que la réalisation, dans le canton, de 50 000 logements supplémentaires d'ici 2030 pourrait empiéter sur plus de 16% des surfaces vouées aujourd'hui à l'agriculture, bien loin des 3% annoncés.

(Ruegg et al, 2014 : 359).

Une intensification de la densification *intramuros*

Ce remodelage du PDCn renforce encore davantage la densification *intramuros* de la ville, c'est à dire des zones déjà urbanisées contenues dans une agglomération continue et dense. La surélévation est donc une façon de produire de l'habitat singulière, à prendre en considération dans le contexte actuel et face aux blocages auxquels fait face le Canton en matière d'expansion urbaine. Les 50'000 logements prévus dans le canton d'ici à 2030 devront comme nous l'avons déjà évoqué être contenus au sein des zones déjà urbanisées. Pour arriver à ses fins, le Canton propose les trois mesures standards en matière de densification : exploitation des friches et des terrains industriels en relocalisant leurs activités en périphérie dans les zones industrielles de Meyrin, Plan-Les-Quates notamment, densification de l'hypercentre et de la première couronne urbaine et renforcement de certains pôles accueillant des infrastructures et des services pour la collectivité publique, aussi appelés installation à forte fréquentation (IFF). A noter qu'il faut ajouter à ce programme l'urbanisation des zones villas qui constitue une partie non-négligeable des projets du PDCn 2030 (Etat de Genève, 2013). Le chapitre du PDCn qui nous intéresse tout particulièrement pour notre étude est celui intitulé « intensifier le renouvellement urbain » (Etat de Genève, 2013). Ce volet fixe les objectifs du Canton en matière de densification de la partie centrale de l'agglomération, à savoir les communes de Genève et de Carouge ainsi que les anciens sites industriels et ferroviaires, bénéficiant généralement d'une excellente desserte en transports publics (Canton de Genève, 2013). Quatre secteurs ont été identifiés comme ayant un fort potentiel pour le renouvellement urbain :

- Le quartier industriel de Praille – Acacias – Vernets (PAV). Il vise la création de 11'000 logements et autant d'emplois.
- Les sites industriels de Sécheron, Artamis à la Jonction et les Charmilles, déjà en cours de renouvellement.
- Les périmètres autour des futures gares du CEVA : Lancy-Pont-Rouge, Eaux-vives, Chêne-Bourg. Leur renouvellement permettrait d'accueillir 1'100 logements et 5'000 emplois.
- Dans une perspective plus lointaine, Chemin de l'Étang à Vernier, la Pointe de la Jonction, Nord/Est de la gare Cornavin, la zone industrielle de Rosemont.

Aucune information supplémentaire n'est communiquée quant à la temporalité de la réalisation des derniers projets, nous savons cependant que leur coordination est « en cours » et non pas « réglée » comme c'est le cas pour les projets du PAV, CEVA et des projets de sites industriels. A noter que cette liste est évolutive et non-exhaustive en raison de l'imprévisibilité de la réalisation de grands projets urbains. Ces opérations de grande et moyenne envergure s'inscrivent dans une démarche transversale de grands projets du territoire qui regroupent conjointement des objectifs en matière de logement, mobilité, emplois et durabilité. Enfin, une autre démarche transversale du renouvellement urbain est citée ici : la surélévation.

Surélévation, solution diffuse au renouvellement urbain

La surélévation se distingue des autres politiques en matière de logement par son caractère diffus et le fait qu'elle ne s'insère pas dans un périmètre de projet défini, comme le PAV par exemple. La surélévation comporte un double avantage : son implantation sporadique et la verticalisation de la ville qu'elle entraîne. Son caractère diffus permet une intervention parcimonieuse et n'agrandit pas l'empreinte territoriale du plein sur le vide, du bâti sur l'espace public. Le PDCn préconise la construction de surélévations dans les secteurs situés en zone ordinaire 2 et 3. L'acceptation de procédure de surélévation dépend du respect des conditions légales, notamment de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). Avant 2008, les demandes de surélévation étaient peu fréquentes en raison d'une législation sur la limitation de gabarits relativement stricte. La modification de la LCI en 2008 sur la surélévation a permis aux promoteurs de construire des surélévations de taille plus importante, la figure 7 illustre cette situation.



Figure 7 chemin du Surinam 8 et rue de la Servette, 43. Source : Braunschweiger, 2016.

Les autorités cantonales estiment son impact et son potentiel non-négligeable en centre-ville. On recense en effet près de 117 projets de surélévation autorisés de 2008 à 2015 en Ville de Genève, ce qui équivaut à 560 logements dont 380 sont terminés ou en chantier (Etat de Genève, 2016). Ces chiffres sont le résultat de la modification de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) facilitant ainsi le renouvellement urbain et la construction de la ville sur la ville. On peut constater sur le graphique suivant (figure 8) une augmentation significative du nombre de demandes d'autorisation de construire en matière de surélévation depuis 2008. En 2005, le service d'urbanisme de la ville a confié à l'Atelier Bonnet Architectes de réaliser une étude sur le potentiel de surélévation de la ville de Genève en zone 2 et 3 si les gabarits étaient augmentés de 3 à 6 mètres, comme c'est le cas aujourd'hui. Le potentiel théorique de logements de cette étude a été évalué à une dizaine de milliers (Mooser et al, 2011 :19). Un communiqué de presse datant de juin 2016 communique le nombre de logements réalisés suite à la loi 100088 : « De 2008 à fin 2015, 138 projets de surélévations ont été autorisés, dont 117 en Ville de Genève, ce qui

représente en Ville de Genève un potentiel d'environ 560 logements, dont environ 380 sont actuellement terminés ou en chantier ». (Etat de Genève et Ville de Genève, 2016: 2) Sur la même période, 3'057 logement (OCSTAT, 2017) ont été construits en ville, les surélévations constituent un potentiel non-négligeable de ces nouveaux logements et pourraient hypothétiquement prendre de l'ampleur et s'étendre à d'autres quartiers dans les prochaines années.



Figure 8 - Chronologie des demandes définitives de surélévation dans le canton. Source : <http://etat.geneve.ch/sadconsult/>, (consulté le 30 mai 2017)

En mesure d'accompagnement à la modification de la LCI de 2008, le service des monuments et sites du canton a également publié des cartes indicatives des zones susceptibles d'être surélevées en zone 2 et 3 du canton (figure 9). Ces zones correspondent respectivement aux zones centrales à très fortes densités (zone 2) et aux Zones péricentrales à forte densité (zone 3). Ces cartes indicatives ont pour objectif de canaliser les surélévations dans les zones les plus propices à ce type de construction. Le choix des immeubles les plus propices à être surélevés dépend de leurs qualités patrimoniales, de contraintes légales, de la valeur du bâti et de l'impact sur les espaces extérieurs et l'ensoleillement (Etat de Genève, 2013).

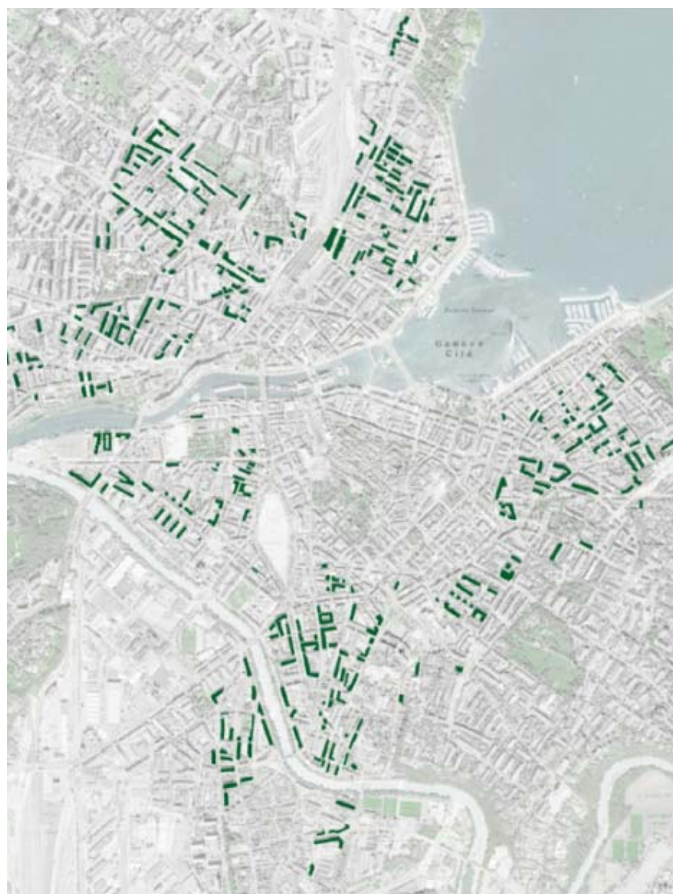


Figure 9 Immeubles susceptibles d'être surélevés. Source : <http://ge.ch/geodata/SIAMEN/Surelevations/> (consulté le 30 mai 2017)

Malgré ces mesures, L'article de Bernet (2014) et notre analyse des dossiers administratifs sur laquelle nous reviendrons démontrent que de nombreux blocages à la réalisation de ces surélévations subsistent notamment entre autorités communale et cantonale. C'est pour cela que Ville et Canton se sont associés afin d'aboutir à une méthodologie définissant clairement les prérequis à remplir pour qu'un projet aboutisse. Ainsi, Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat en charge du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie et Rémy Pagani, Conseiller administratif de la Ville ont mis au point des critères pour une méthode d'évaluation des projets de surélévation d'immeubles avec la collaboration de l'architecte cantonal du DALE, Francesco Della Casa et du professeur de l'EPFL, Bruno Marchand (Etat de Genève, 2016). La nouvelle méthode est publiée en juin 2016 et présentée en décembre de la même année aux experts de la profession lors d'une séance organisée par le DALE. L'objectif principal de cette démarche est de proposer une ligne directrice claire en matière de surélévation et des prérequis nécessaires pour l'acceptation d'un projet. Cette initiative contraste avec les discussions houleuses et les désaccords entre

Ville et Canton qui ont été relatés par la presse (Bernet, 2014), depuis la modification de la LCI en 2008. En effet, les principales critiques relaient une législation trop laxiste dénaturant le patrimoine architectural genevois (Bernet, 2014). Cette nouvelle méthode a pour objectif de mieux prendre en considération les paramètres contextuels dans lesquels viendra s'insérer la surélévation afin d'éviter les recours et les projets qui n'aboutissent pas, notamment pour des raisons de non-compatibilité architecturale ou encore esthétique (figure 10).

METHODE A,B,C,D:
UN DEGRE D'OBSERVATION SPECIFIQUE A CHAQUE ECHELLE

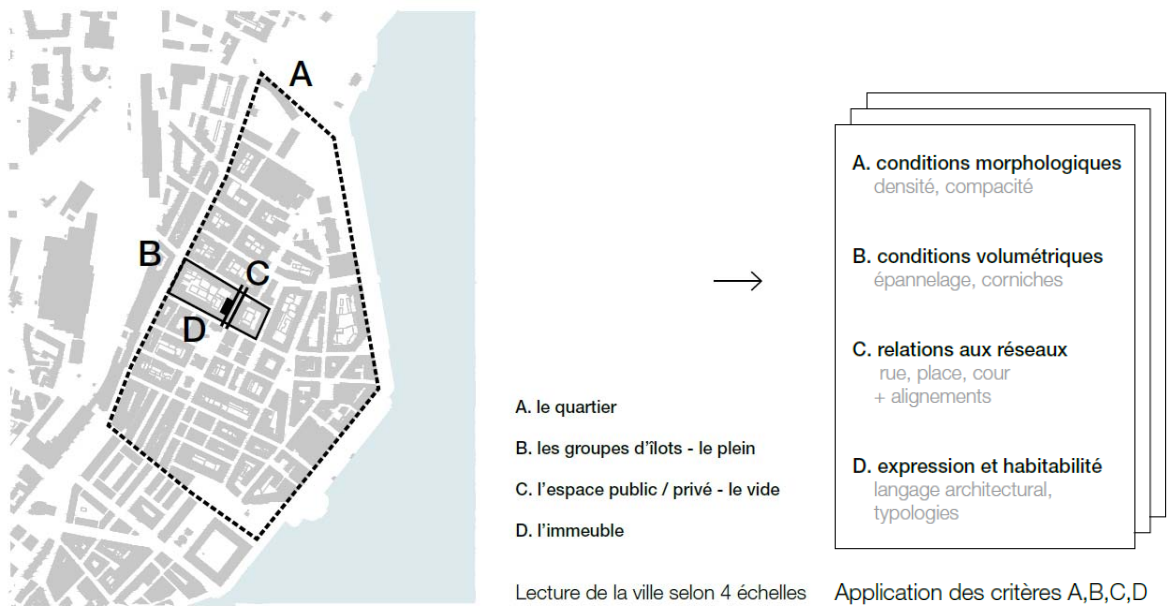


Figure 10 Méthode ABCD, DALE et Service de l'urbanisme de la Ville de Genève, 2016 : 5, (consulté le 30 mai 2017)

L'analyse des entretiens avec Remy Pagani, Conseiller administratif de la ville et Jérôme Savary, porte-parole du DALE, illustre cette première partie théorique, en particulier les aspects stratégiques et politiques de l'aménagement du territoire. Mis en perspective, ces deux entretiens se répondent, notamment sur la question de la production du logement et de sa répartition cantonale et fédérale mais aussi sur la multiplication des projets de surélévation en ville.

Entretien avec Remy Pagani

Remy Pagani, actuel conseiller administratif et à la tête du Service d'urbanisme de la Ville de Genève est un acteur clef de notre travail de par son rôle dans l'acceptation des autorisations de construire en matière de surélévation. Ayant repris la direction du Département des constructions et de l'aménagement depuis

2008, Remy Pagani souhaite (re)faire de la Ville de Genève un lieu de vie pour ses habitants et ses usagers. Affilié à Ensemble à Gauche, il défend une politique urbaine expansionniste et se méfie de l'hyper densification, comme le rapporte un article de la Tribune de Genève «la ville est déjà très dense. Elle doit se développer en s'élargissant, pas en s'élevant » (Pagani in Bernet, 2014). Notre sujet de recherche ne le laisse pas indifférent non plus, dans le même article de la Tribune de Genève, il affirme : « les surélévations se contentent d'entasser des logements sans tenir compte du lien social et des besoins. Il faut plus de places de parc, plus de voiries, plus de services et plus d'espaces pour les enfants. Mais on ne peut pas agrandir les rues. » (Pagani in Bernet, 2014). Le conseiller administratif a attiré notre attention dès le tout début de notre recherche. En effet, l'analyse des dossiers administratifs menée à l'Office des autorisations de construire a mis en évidence de nombreux refus délivrés par le Département des constructions et de l'aménagement signés de sa main. L'entretien a donc été une occasion pour nous de lui faire part de nos interrogations soulevées tout au long de notre recherche. Cet échange nous a également permis d'orienter notre recherche vers d'autres acteurs clefs gravitant autour de notre problématique. Le contenu de notre entretien se subdivise en plusieurs thématiques : le mécanisme de surélévation, les pratiques en vigueur, la gentrification comme thème politique et la politique d'aménagement en Suisse. Nous allons passer en revue les thématiques principales évoquées par Remy Pagani au fil de l'entretien.

Tout d'abord, au sujet de la gentrification en Ville de Genève, Remy Pagani affirme que ce n'est pas un phénomène tangible et qu'il s'agit simplement d'un phénomène temporaire : « Ça [la gentrification] n'existe pas. C'est un phénomène de mode ». La gentrification n'est donc pas perçue par Remy Pagani comme un réel obstacle à l'accès au logement par les classes les plus défavorisées, ce serait la prolifération des bureaux qui serait la principale cause de cette pénurie en Ville de Genève :

Je pense que la gentrification ne tient pas au centre-ville. Par contre, les bureaux, ça tient [...] il y a des bureaux vides qui ont été transformés illégalement qui étaient à la base des appartements notamment des avocats, tout ça. Aujourd'hui, ces appartements reviennent à des appartements [logements]. Mais dès le moment où la conjoncture remontera, ils vont être de nouveau transformés en bureaux.

Afin de vérifier les affirmations de Rémy Pagani, nous nous sommes procurés des données (figure 11) relatant le taux de vacances dans les bureaux, et nous constatons qu'il est de manière générale plus élevé que le taux de vacances du logement. Ces statistiques confirmeraient l'affirmation du Conseiller administratif concernant les « bureaux vides » Il ne nous a cependant pas été possible de confronter ses dires quant aux transformations illégales de ces bureaux, faute de sources disponibles sur le sujet.

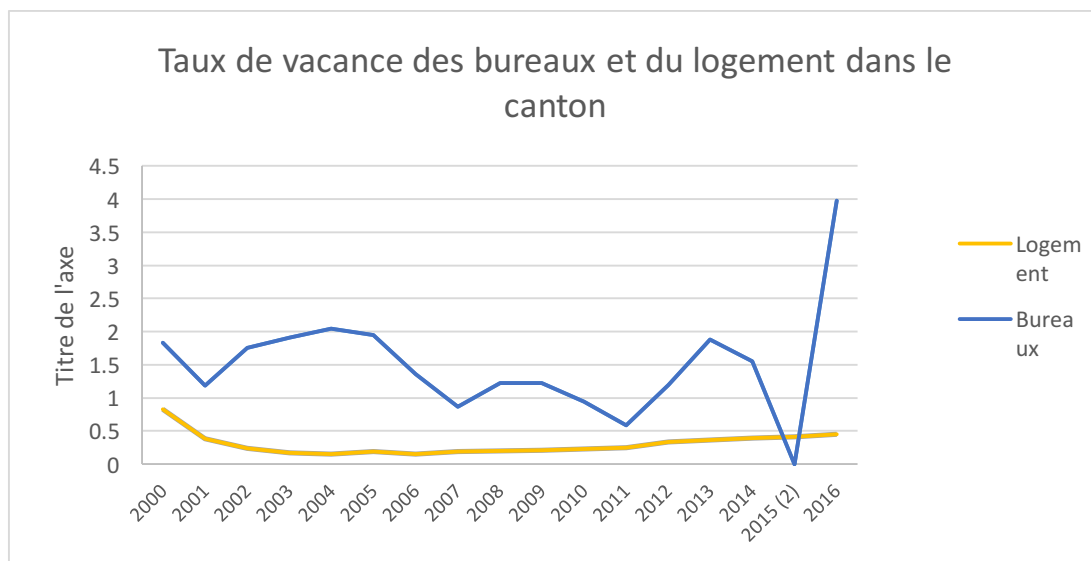


Figure 11 taux de vacance des bureaux dans le canton depuis 2000 (2) : chiffre en révision (bureaux). Source : <http://www.ge.ch/statistique/> (consulté le 30 mai 2017).

Il est également intéressant de noter l'allusion aux « avocats » qui rempliraient les bureaux une fois transformés en logement, une façon pour Remy Pagani de sous-entendre que le marché immobilier à Genève profite aux classes supérieures. Nous verrons par la suite que le droit au logement et de façon plus générale le droit à la ville est un pilier de la politique urbaine du conseiller administratif. Plus loin, Remy Pagani égratigne l'ancien conseiller d'Etat en charge de l'aménagement, Mark Muller, qui a contribué à l'approbation de la loi sur les surélévations de 2008. Remy Pagani lui reproche de faire du droit au logement une affaire d'électorat et de stratégie politique « Il [Mark Muller] a dit : « tout ce qui est construit de nouveau ce sera 30% de locatif et tout le reste en propriété par étage (PPE) ». Et c'est une volonté politique d'amener des riches en ville pour, en fait, casser la ville de gauche ». Nous pouvons ici souligner le paradoxe suivant, Remy Pagani nie la gentrification mais dans le même temps affirme que le Canton menait, du moins jusqu'à l'arrivée d'Antonio Hodgers à la tête du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie en 2013, une politique qui a encouragé l'installation de classes aisées pouvant se permettre l'accès à la propriété en Ville de Genève :

Et donc il [Mark Muller] voulait faire déménager ces gens [locataires payant un bas loyer] pour les mettre dans des appartements à vendre. Mais comme les appartements à vendre c'est deux millions et demi pour un 5 pièces, les gens n'ont pas déménagé [...] C'est des gens extérieurs [riches non-urbains] donc la crise du logement n'a pas été résolue.

Le droit à la ville et au logement est une autre thématique qui apparaît de façon transversale durant l'entretien. Remy Pagani se définit d'abord comme « un des combattants qui a réussi à faire en sorte que cette ville, contrairement à toutes les autres villes suisses [...] ait encore des quartiers populaires au centre ». Le conseiller administratif insiste sur le fait que la ville doit « d'abord être le lien social et après le lien commercial », il dit se battre pour que la ville soit d'abord un lieu d'habitation et non de transaction. Cette volonté se concrétise politiquement par l'aménagement d'espaces publics de qualité pour les habitants de la ville et du canton à l'instar de la réhabilitation de la plaine de Plainpalais. Espaces de rencontre et d'échange qui ont également pour ambition d'être des lieux à forte valeur symbolique pour les Genevois, « cette volonté de faire en sorte que la ville soit un symbole, c'est une valeur importante pour moi ».

L'élu défend une vision expansionniste de la ville afin d'assurer un droit au logement pour tous, le centre-ville étant selon lui déjà saturé, il soutient que Genève a besoin de se développer hors de son territoire communal afin de soulager la pression de la densification qu'elle subit. Il en profite pour critiquer le manque de coopération de certaines communes afin de soulager la demande en logement. Ces blocages incombent *de facto* à la ville qui doit assumer la construction de nombreux logements dans des secteurs déjà fortement densifiés. Il sous-entend par la même occasion que les surélévations ne font qu'accélérer la sur densification qui est déjà une réalité selon lui en Ville de Genève.

On [le Grand Conseil] a mis 2,6-2,8 [ID]. Et puis les municipalités sur lesquelles on a déclassé : « taratata ça ne va pas ! Nous, on veut 1,5 ou même 0,8 [ID] parce qu'on ne veut pas être bouleversé sociologiquement et puis surtout on veut pas perdre le pouvoir dans ces municipalités ». Donc ils ont baissé la densité et pour couvrir ça ils ont dit qu'on a qu'à construire la ville sur la ville. Et c'est plutôt ça ce phénomène, c'était de dire : « on va entasser les gens sur la ville ». Depuis maintenant 9 ans que je suis là, j'ai fait toute une série de recours, souvent stigmatisés, toujours est-il qu'il y a 400 logements à peu près qui ont été créés en surélévation.

Le chiffre de 400 logements en 9 ans concorde pratiquement avec les données fournies par l'Etat et la Ville à ce sujet qui dénombrent près de 380 logements construits ou en chantier entre 2008 et 2016 (Etat de Genève et Ville de Genève, 2016 : 2). Nous avons évidemment profité de cet entretien pour chercher à connaître les raisons qui ont motivé les nombreux refus émis par Remy Pagani lors de la consultation des dossiers de surélévations à l'Office des autorisations de construire. Plusieurs arguments ont été avancés et nous ont permis de mieux comprendre la position du conseiller administratif et d'une manière plus générale, du Service d'urbanisme de la Ville sur le sujet. Le premier argument qu'avance Remy Pagani est

l'amateurisme avec lequel ont été rédigées les cartes indicatives émises par le service des monuments et sites du Canton, censées désigner les zones susceptibles d'être surélevées.

[Ces] cartes indicatives qui ont laissé les propriétaires imaginer qu'ils avaient des potentialités à bâtir (...) avaient été faites par une personne qui se mettait en bas de la rue et il comptait les étages, il ne prenait pas en compte l'altimétrie de l'immeuble, de la corniche. Et donc, moi j'ai fait des préavis négatifs parce que ça ne correspond pas. Tous les préavis que j'ai fait, ont été des préavis sur la base de l'application de la LCI et contre l'application dérogatoire de l'article 11.

Ces cartes ne respecteraient donc pas la LCI car l'article 11 dérogatoire serait en fait systématiquement appliqué, Remy Pagani se défend donc de n'avoir émis des préavis négatifs qu'à des projets qui ne respectaient pas la loi. Pour rappel, l'article 11 régule les gabarits des futures constructions dans le souci d'assurer une harmonie avec les bâtiments contigus. Il critique également le caractère incomplet des dossiers de surélévation qui lui sont présentés, les préavis négatifs étaient pour lui une manière de manifester son mécontentement et quand ils étaient ignorés, le recours était la solution.

Alors dans un premier temps j'ai gagné tout parce que j'ai été faire des recours, le département l'autorisait. J'ai gagné tout parce que ce n'était pas documenté. La commission d'architecture ne documentait pas la dérogation [...] Et puis, j'ai continué à faire des recours pour des trucs [surélévations] les plus extrêmes.

Mais les critères urbanistiques et architecturaux ne seront pas les seules raisons invoquées par le conseiller qui avance des raisons plus politiques mais aussi pragmatiques au dérangement que pourrait occasionner la construction de surélévations en ville. L'élus évoque tout d'abord le manque d'équipement auquel la ville peine déjà à faire face. Cette pénurie ne serait donc qu'aggravée selon lui à l'arrivée de nouveaux habitants dans des quartiers déjà densément peuplés :

Là [rue des Deux-Ponts], c'était trois étages, c'était de la densification [...] après il faut mettre des crèches, des écoles, il faut mettre de la voirie, il faut que les voitures puissent accéder, tout ça. Et ça ne suivait pas par exemple.

Remy Pagani évoque plus loin sa peur de voir les loyers augmenter pour les locataires des quartiers populaires qu'il défend : « dans les faits, cela augmente les loyers à long terme ». Il se fait ainsi le porte-voix de ses électeurs : « j'ai été dans la rue, il y a beaucoup de locataires qui sont contre les surélévations ». En conclusion, l'élus concède qu'il s'est opposé à certains projets de surélévation par conviction politique et au nom de ceux qui l'ont élu.

Et donc moi ça ne m'a jamais fait aucun problème de dire aux autorités cantonales que je fais recours. Et puis alors, j'ai beaucoup été critiqué au parlement. On a été cherché le nombre de recours... Mais en fait j'ai toujours été réélu, parce que les gens, ils sont contre les surélévations sans le dire.

En définitive, on devine bien que Remy Pagani ne perçoit pas les surélévations comme une solution viable et efficace à la crise du logement, il met également en doute un des piliers de l'actuelle politique d'aménagement en Suisse : la densification des centres. En effet, Remy Pagani prône au contraire une diffusion de la densification du centre jusqu'à la couronne urbaine et le déclassement des terres agricoles pour lutter efficacement contre le mitage du territoire qui sévit de l'autre côté de la frontière et qu'il qualifie lui-même de « catastrophe ».

Il accuse l'alliance politique Verts – UDC de « verrouille[r] la zone agricole » empêchant ainsi le déclassement de terrains agricoles qui serait, selon lui, la solution pour réellement construire dans le canton. Il évoque aussi le paradoxe helvétique entre une politique agricole protectionniste et une économie libérale. A ce sujet, il confie « j'ai toujours de la peine, dans une économie mondialisée, de trafics mondialisés que certains disent qu'il faut garder des zones agricoles ».

En définitive, ce qui ressort de l'entretien avec Monsieur Pagani, c'est son engagement profond pour une ville pour tous, fidèle à son affiliation politique et à un scepticisme vis-à-vis de la densification du centre-ville et des surélévations.

Entretien avec Jérôme Savary

Jérôme Savary est le responsable presse du Département de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE) du canton de Genève. Le Département étant l'entité administrative en charge des questions d'urbanisme pour tout le canton, il nous paraissait indispensable d'inclure cet acteur dans notre analyse et de chercher à connaître son positionnement sur les questions de surélévations et de gentrification. Le Vert Antonio Hodgers est l'actuel Conseiller d'Etat à la tête du DALE depuis 2013. Il a fait de la construction massive de logements, la priorité de son mandat. En ce qui concerne les surélévations, il nous semblait évident d'interroger un représentant de l'Etat après avoir interrogé Monsieur Pagani sur le sujet en raison

des différends qui existent entre les deux parties. Les thématiques abordées sont similaires à l'entretien précédant, gentrification, surélévations et politique fédérales. Les réponses, en revanche, divergent.

Tout d'abord à la question « La gentrification est un phénomène qui touche Genève ? », Jérôme Savary nous répond par l'affirmative, contrairement à Remy Pagani, même s'il tempère sa réponse en mettant en avant certains mécanismes régulateurs freinant le phénomène, faute de quoi Genève pourrait être selon ses termes « Monaco sur Léman » si des mesures n'avaient pas été prises en amont. Nous reviendrons par la suite sur ces différents mécanismes, la LDTR étant le mécanisme qui est le plus souvent cité. Jérôme Savary évoque notamment la Servette comme secteur enclin à la gentrification, mais également les quartiers des Eaux-Vives ou des Pâquis. Quand on évoque le lien qui existerait entre gentrification et surélévation, là encore le porte-parole du DALE approuve et concède « ils [logements en surélévations] sont très attractifs pour les revenus plutôt élevés donc évidemment les promotions qui sont faites autour de ça visent plutôt des revenus élevés ». Plus loin, il nous confie que le phénomène préoccupe au sein du DALE : « c'est un problème qui nous inquiète. L'idée que la ville puisse se gentrifier, surtout que les logements produits ne correspondent pas aux besoins de la population ».

Bien que ne visant pas toujours les besoins prépondérants de la population par ses loyers le plus souvent élevés, la surélévation est cependant encouragée par le DALE en raison du potentiel en matière de logement qu'elle représente : « cette incitation à densifier et construire la ville à l'intérieur amène logiquement à favoriser les projets de surélévation [...] c'est à peu près 10% du potentiel, ce qui est pas mal ». En ce qui concerne la nouvelle méthodologie en matière de surélévation à laquelle ont notamment participé Antonio Hodgers et Remy Pagani, Jérôme Savary nous confirme que cette collaboration a permis d'apaiser les discordances entre les deux parties. A ce sujet, il affirme : « c'était très conflictuel entre la Ville et le Canton [...] Ce gros travail en commun a permis de se mettre d'accord sur la démarche ». Bien qu'il soit encore tôt pour tirer des conclusions sur l'application de cette méthode, l'optimisme est de mise et on insiste sur la qualité urbanistique des surélévations et non sur leur quantité. Cette démarche permettra, selon lui, en effet d'éviter des oppositions et dans une autre mesure de « lutter contre les verrues ».

Précédemment, Jérôme Savary a mentionné des mécanismes régulateurs qui permettent d'éviter que Genève ne devienne « Monaco sur Léman ». Dans le cas précis des loyers liés aux projets de surélévations, il insiste tout particulièrement sur la LDTR qui s'applique sur l'ensemble du canton.

[LDTR] qui évite justement qu'on puisse faire de la spéculation notamment au travers de la transformation, de la rénovation des appartements, qui limite les loyers admissibles [...] et impose un contrôle sur la durée des loyers

Par la suite, il insinue qu'il existe des différends entre la LDTR et les promoteurs immobiliers.

Si on entend les différents partenaires, donc les promoteurs qui disent à quel point cette loi [LDTR] les empêche de rénover, d'investir car elle est trop contraignante sur les loyers [...] Donc je crois qu'autour de ça, [...] il y a un mécanisme qui permet d'influencer la question de la gentrification.

Le jeu entre autorités et acteurs de l'économie serait, en l'occurrence, en défaveur des promoteurs immobiliers qui seraient soumis à un système législatif en matière d'évaluation des loyers particulièrement contraignant. Nous aurons dans la suite de notre travail l'occasion d'interroger des intervenants avec d'autres points de vue à ce sujet.

Les autres mécanismes régulateurs mentionnés par Jérôme Savary permettant de freiner la gentrification : les zones de développement dans le canton, le parc immobilier dont la Ville est propriétaire à l'échelle communale. Dans un contexte helvétique relativement libéral en matière de logement, Jérôme Savary affirme que « ces mécanismes proprement genevois ont fait qu'on a réussi tout de même à maîtriser quand même le problème des loyers ». Il trouve à ce volontarisme une explication historique en évoquant les différentes crises auxquelles le canton a déjà dû faire face et sévir.

A Genève on a été très volontariste dès le départ. Les hommes politiques déjà dans les années 1950 se sont aperçus que si on ne prenait pas des mesures très fortes, ça allait être la catastrophe. Comme on a une longue tradition de croissance démographique, de pénurie de logement, etc. Assez rapidement, on a mis en place une série de mesures. Et puis comme on a un territoire très petit, c'est déjà dans les années 1930, que Genève a été un des premiers cantons à planifier l'aménagement en Suisse. Donc très tôt, parce qu'on avait bien conscience que le territoire devait être aménagé et ménagé.

D'une façon plus générale, Jérôme Savary nous a également présenté les objectifs que vise le Département en matière d'équité sociale et de logement. Il affirme ainsi que le DALE « a pour souci [...] de permettre et de fixer des règles pour que l'ensemble des couches de la population trouvent un logement qui correspondent à leurs moyens [...] pour ça, on a besoin d'interventions publiques ».

En ce qui concerne la mixité sociale au sein du canton, et la question du droit à la ville, il nous assure que « la mixité sociale est totalement au cœur de notre politique », l'objectif est de la maintenir autant que possible car « à Genève, une spécificité c'est qu'on n'a pas de quartiers en tant que tel qui sont totalement gentrifiés ou totalement paupérisés [...] et certainement que ça nous a préservé de certains problèmes ». Afin d'appuyer son propos, il évoque le rapport de CATI-GE sur les inégalités territoriales dans le canton que nous avons nous-même utilisé pour l'analyse sociodémographique de notre travail. Les dires du représentant du DALE sur les problèmes dont Genève serait épargné font échos au discours de Remy Pagani sur la fonction du centre-ville comme espace de rencontre. Il prend l'exemple du skate parc de Plainpalais comme lieu de rendez-vous de tous les Genevois (du canton) évitant ainsi un relégation spatiale d'une partie de la population hors de la ville.

L'entretien a également été pour nous l'occasion d'interroger le représentant du DALE sur la politique suisse en matière d'aménagement du territoire et des difficultés auxquelles fait face son département, notamment depuis l'approbation par le peuple de la 3^{ème} révision de la LAT en 2013. Sur le fond, Jérôme Savary nous assure qu'il n'y a pas de désaccord majeur entre le Canton et la Confédération. Sur le plan idéologique et politique le DALE, mené par le Vert Antonio Hodgers, et l'Office fédérale de l'aménagement du territoire concordent. Cet accord peut s'expliquer par le fait qu'une grande partie des défenseurs de la 3^{ème} révision de la LAT tout comme l'actuel Conseiller d'Etat en charge du DALE sont liés au même parti politique, les Verts. Cependant, en ce qui concerne le Plan Directeur cantonal présenté à la Confédération, il cristallise de nombreux conflits en raison du décalage entre les ambitions de Berne et la réalité du terrain genevois. Les réserves émises par la Confédération sur les grands projets du Canton, ne suffisent pas à ébranler la détermination du DALE : « On va complètement transformer Genève [...] malgré et indépendamment des réserves de la Confédération, les choses vont se passer, soyons clair ». Il conclut diplomatiquement sur le sujet : « donc on n'est pas sur un conflit d'objectifs là-dessus [LAT], on est simplement dans une appréciation différente de la mise en œuvre ».

Cadre législatif et administratif

Appareil administratif en matière de surélévation

Afin d'avoir une bonne compréhension de la suite de notre travail, en particulier pour l'analyse des dossiers administratifs, il paraît essentiel d'apporter quelques éclaircissements sur le sujet. Ces explications proviennent des observations faites pour ce travail à l'Office des autorisations de construire du Canton (OAC). Tout d'abord, le requérant souhaitant effectuer une surélévation doit déposer une demande définitive d'autorisation de construire. Le projet doit passer par de nombreux services sans obtenir un préavis défavorable. Si tel est le cas, le requérant doit proposer une alternative à son projet et le représenter au service en question, faute de quoi le projet sera mis à l'arrêt ou refusé, à noter qu'un préavis négatif peut également être écarté et l'autorisation délivrée, cela dépendra de la décision finale de l'Office des autorisations de construire qui jugera du poids du préavis négatif. Par ailleurs, le requérant doit également tenir compte et modifier son projet en fonction des préavis « favorable sous condition ». Le projet peut également obtenir une « dérogation » de la part d'un service, permettant ainsi la bonne continuité du projet malgré une infraction au règlement, jugée minime. Par ailleurs, il est important de noter que tous les projets ne doivent pas passer par les mêmes services, cela dépend de la nature du projet. Cependant, nous avons observé que tous les projets menés à terme sont passés par ces organes (la liste n'est pas exhaustive) :

- La Commune
- Police du feu - Office des autorisations de construire - DALE
- Service de la planification de l'eau - Direction générale de l'eau - DETA
- Service des monuments et des sites - Office du patrimoine et des sites - DALE
- Préavis sécurité locataire - Office des autorisations de construire - DALE
- Direction des autorisations de construire - Office des autorisations de construire - DALE
- Service protection du bruit et des rayonnements non ionisant – direction générale de l'environnement - DETA
- Direction générale de la nature et du paysage - DETA
- Office cantonal de l'énergie – DALE
- Direction générale des transports – DETA

A noter que d'autres services doivent être contactés selon la nature du projet. Ils se trouvent pour la plupart soit au Département de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE) soit au Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA). En ce qui concerne l'appareil législatif, certains textes de lois apparaissent de manière récurrente dans les préavis des dossiers administratifs analysés. Nous prenons ici en considération tous les préavis, qu'importe leur statut (« favorable », « défavorable », « favorable sous condition », « dérogation », « demande de complément »). Nous allons maintenant mettre en évidence et tenter d'éclaircir les textes de lois mentionnés dans les demandes définitives de surélévation rencontrées.

Textes de loi et règlements

Lors de notre analyse des dossiers administratifs, nous avons été confrontés à de nombreuses références d'articles de loi justifiant les préavis délivrés par les différents services concernés. La liste suivante renvoie aux textes de loi rencontrés lors de notre analyse, elle n'est donc pas exhaustive. Afin de permettre une meilleure compréhension générale de notre travail, il semblait nécessaire d'expliquer le rôle dans la construction de surélévation de certaines de ces lois. Certains articles seront par ailleurs détaillés dans la suite de notre travail dans le chapitre portant sur les dossiers étudiés.

- **Loi générale sur les zones de développement** du 29 juin 1957, (LGZD) L 1 35.

Cette loi a comme principal objectif l'aménagement des zones de développement affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire (Etat de Genève, 2017). Notre zone de recherche est partiellement en zone de développement 3. De manière générale la législation régissant les zones de développement se caractérise par un interventionnisme plus important de l'Etat, notamment en matière de logement.

- **Loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses** (L 5 05) du 22 avril 2008, loi 100088

Cette modification de la LCI et dans une moindre mesure la LDTR a des effets sur les hauteurs de gabarit autorisé pour la construction des surélévations, ainsi les différentes hauteurs de gabarit requis sont agrandies. L'article 11, alinéa 4 fait son apparition dans la LDTR à la suite de cette

modification et a retenu toute notre attention car il empêche des augmentations de loyers abusives sur les locataires de l'immeuble surélevé.

Art. 11, al. 4

⁴ Le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles [...] ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants.

- **Loi sur les constructions et les installations diverses** du 11 juin 1988 (LCI) L 5 05.

La LCI fixe les conditions selon lesquelles le bâti peut être construit, démoli, élevé ou modifié mais régule aussi les travaux d'aménagement sur les voies de circulations, la voie publique. Lorsque les conditions fixées par la loi sont réunies, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie est tenu de délivrer l'autorisation de construire. Suite à cela, les travaux peuvent être initiés. La LCI occupe une place particulièrement importante dans notre travail par la diversité des objets qu'elle régit. En effet pour les projets de surélévations en l'occurrence, elle régule à la fois les hauteurs de gabarit de la surélévation, les alignements, le caractère esthétique et architectural de la construction, l'affectation de la construction ou encore les critères de sécurité et de salubrité par rapport au voisinage.

- **Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation** du 25 janvier 1996 (LDTR) L 5 20.

La LDTR s'occupe de l'étude de l'habitabilité des futurs plans des appartements et de l'aspect financier du projet, notamment des coûts des travaux, de la régulation des loyers des appartements créés en surélévations et des loyers de l'ensemble de l'immeuble dans certains cas de figure. En effet, les coûts dus aux travaux liés à la construction d'une surélévation ne peuvent en aucun cas être répercutés sur le montant des loyers des logements existants, comme le stipule l'art. 11 al. 4. Cependant, il arrive que des travaux de surélévation soient l'occasion d'effectuer des travaux sur l'ensemble de l'immeuble : rénovation des parties intérieures, extérieures, installation d'un nouvel ascenseur, par exemple. Ces travaux affectant l'ensemble de l'immeuble sont quant à eux répercutés sur l'ensemble des loyers et régulé par la cellule LDTR. Dans la suite de ce travail, l'entretien avec Mercedes Christe, travaillant au sein de la cellule, permet d'apporter certaines précisions sur le sujet. Le motif le plus récurrent évoqué par la cellule LDTR pour délivrer un préavis négatif est que la surélévation ne répond pas aux besoins prépondérants de la population, le plus souvent en raison du loyer trop élevé prévu par l'architecte ou de la typologie de l'appartement

(pièces démesurément grandes). Il est important de noter que la LDTR calcule un loyer à la pièce et non pas selon la surface de l'appartement. En effet, les architectes et promoteurs qui prévoient les futurs loyers en fonction des coûts de l'opération sont priés de respecter certaines limites fixées depuis 2013 par la LDTR. Une jurisprudence fixe dès 2013 le loyer maximum pour un appartement en surélévation à 6'810 CHF/pièce/an, c'est à dire 1'702,50.- par mois pour un 3 pièces (cuisine incluse). Une marge est cependant autorisée, car le coût des travaux peut encore varier de plus ou moins 12 % après l'accord de la cellule LDTR et peut être répercuté sur les loyers. Pour les appartements du reste de l'immeuble qui auraient subi des travaux de rénovation en parallèle de ceux liés à la surélévation, la limite est fixée à 3'405 CHF/pièce/an, c'est-à-dire 851,25.- par mois pour un 3 pièces (cuisine incluse). Mercedes Christe précise que dans le cas de figure où les loyers sont déjà supérieurs au plafond LDTR, ce qui arrive souvent, alors les loyers doivent impérativement rester au même niveau. Par ailleurs, nous n'avons pas d'information sur la manière de fixer les loyers avant la jurisprudence de 2013. Il serait particulièrement intéressant de savoir comment étaient évalués les loyers des surélévations entre 2008 et 2013, période qui coïncide également avec le début de certaines oppositions aux nombreuses opérations qui émergent à la suite de la modification de la loi sur les constructions et les installations diverses en avril 2008.

- **Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses** du 27 février 1978 (RCI) L 5 05.01.

Le RCI découle de la LCI et la complète. Dans le cas des surélévations, nous avons rencontrés divers cas dans lesquels le RCI était évoqué pour des problèmes liés aux pentes, à l'éclairage ou encore au rapport à la cour intérieur.

- **Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés** du 16 décembre 2015 (RPSFP) L 5 05.10.

Ce règlement a pour objectif d'assurer que les places de parking et de vélo nécessaires soient mises à disposition pour les logements / places de travail créés lors d'une surélévation.

- **Règlements relatifs aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève** du 20 février 2007 LC 21 211.

Ce règlement a pour objectif de favoriser une qualité de vie en ville en assurant une répartition équilibrée des logements et des activités et des surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues notamment par les surélévations. Nous avons rencontré un cas de refus de surélévation

de bureaux car la ville avait fixé son taux de surfaces nouvelles dédiées au logement à un minimum de 80 %.

La LDTR est un élément clef pour comprendre notre travail, c'est pourquoi nous nous sommes entretenu avec Mercedes Christe qui travaille pour la cellule LDTR et traite les cas de surélévations destinés au logement. Cet entretien a été fort utile à la bonne compréhension de la fonction de cette loi et de son rôle dans les procédures administratives. A la suite de cet entretien, la rencontre avec Philippe Angelozzi nous a permis d'avoir le point de vue d'un représentant du secteur privé qui lui regrette la surrégulation des procédures, en particulier celles liées à la LDTR. Ces deux entretiens permettent donc de mieux comprendre les tensions qui existent entre les secteurs privé et public dans le domaine des surélévations et de la construction de façon plus générale.

Entretien avec Mercedes Christe, cellule LDTR

Cet entretien avec Mercedes Christe travaillant pour la cellule LDTR (loi sur les démolitions, transformations et les rénovations) pour le Département de l'aménagement du logement et de l'énergie du canton nous a permis d'avoir des réponses très techniques, notamment sur le plan législatif, à notre question de recherche *Quel lien peut-on établir entre opérations de surélévation et gentrification ?* La cellule LDTR semble cristalliser bon nombre des problématiques et des ressentiments liés aux surélévations et à leurs loyers comme semble le montrer les divers entretiens menés jusqu'ici. Les informations obtenues lors de cet entretien ont été essentielles à la bonne compréhension du cadre que l'Etat a fixé pour les surélévations. Le rôle de la cellule consiste à analyser les plans des futurs logements selon des critères législatifs (LDTR, RGL) et de l'habitabilité mais également le plan financier selon lequel sont calculés les futurs loyers.

Lors de notre analyse des dossiers à l'Office des autorisations de construire, nous avons constaté que la LDTR émettait des préavis négatifs de manière plus fréquente que la plupart des autres services de l'Etat. Nous avons donc interrogé Mercedes Christe sur les raisons qui motivaient ces préavis négatifs. L'intéressée nous répond que le service demande toujours des compléments ou des modifications du projet avant qu'un préavis négatif ne soit émis. On refuse un projet par exemple lorsque les pièces sont disproportionnées ce qui laisse présager un futur loyer tout aussi disproportionné puisque le loyer est calculé à la pièce et non à la surface, lorsque l'aménagement de l'appartement est hasardeux ou qu'aucun

dédommagement n'est prévu pour les habitants qui devront être relogés, notamment dans les appartements sous les combles destinés à être détruits. Elle prend l'exemple d'une surélévation qui prévoyait des étages de 5 à 6 pièces avec dressing et salle de bain attenante à chaque chambre alors que les étages inférieurs comportaient 12 pièces confortables. Dans ce cas, le projet n'ayant pas été modifié suite à l'injonction de la cellule LDTR, le préavis défavorable est justifié car « le projet ne répondait pas aux besoins de la population [...] on n'accepte pas des villas sur les toits ». Le vocabulaire utilisé par Mercedes Christe rappelle notre entretien avec Jean Probst du Service d'urbanisme de la ville qui évoquait lui aussi les logements de luxe proposés dans certaines surélévations ainsi que l'expression « ne pas répondre aux besoins prépondérants de la population », souvent pour justifier un refus ou une opposition de la part de l'Etat vis-à-vis d'un projet.

Ces préavis défavorables ont un poids non-négligeable dans l'acceptation finale du projet par l'Office des autorisations de construire, puisque Mercedes Christe nous affirme que jamais un préavis n'a été écarté les deux dernières années, depuis qu'elle occupe son poste. En ce qui concerne la Ville de Genève qui « est souvent contre les surélévations, surtout dans les quartiers des Eaux-Vives et des Pâquis [...] ils [les préavis négatifs] sont souvent écartés par les chefs de régions de l'OAC ». Mercedes Christe nous assure en revanche que la cellule LDTR reste à disposition et à l'écoute des architectes et des propriétaires afin d'avancer dans la conciliation et d'aboutir à un projet viable. On retrouve comme lors de l'entretien avec Jérôme Savary, cette idée que la Ville serait contre les surélévations et que le Canton fait le maximum pour construire dans la conciliation.

En ce qui concerne les projets d'appartements en surélévation, Mercedes Christe observe une baisse qualitative sur le plan architectural, surtout depuis le plafonnement du loyer admissible dans les appartements surélevés à 6'810.- / pièce / an. Ce chiffre est le double du loyer LDTR classique, cela s'explique entre autres par le fait que ce type de logement ne bénéficie pas de subventions. Ce plafond date de 2013 et a probablement eu un impact sur la typologie des appartements construits en surélévations, notamment sur l'agencement intérieur. En effet, les loyers étant calibrés à la pièce, les promoteurs ont intérêts à construire un maximum de pièces de petite taille. Le plafonnement de la LDTR en 2013 marque possiblement un tournant dans la construction de surélévation. Bon nombre de promoteurs en profiteraient pour construire un maximum de pièces, de la plus petite taille possible afin d'optimiser leur marge et de fixer le loyer selon le plafond, « nous fixons les loyers à la pièce donc c'est dans l'intérêt des promoteurs de faire un maximum de pièces », caricature Mercedes Christe. Elle rappelle

qu' « à ce prix-là, 2'270.- / mois pour un petit 4 pièces, les loyers maximums autorisés des appartements en surélévation confirme l'idée selon laquelle le luxe est d'habiter en ville et là en plus avec une vue dégagée ».

« La surélévation ne peut en aucun cas être la raison pour augmenter les loyers des appartements existants » (art 11 al 4 LDTR). Cet extrait de la LDTR pourrait suffire à répondre à notre question « Est-ce qu'une surélévation peut être synonyme d'une augmentation de loyer ? ». Seulement voilà, la réalité est plus nuancée. S'il est vrai que le simple acte de surélever un immeuble ne peut en aucun cas donner suite à une augmentation des loyers dans le reste de l'immeuble, cet acte est peut-être accompagné d'opération de rénovation et de transformation de l'immeuble dont les coûts seront eux répercutés sur les loyers de l'immeuble, appartements surélevés exceptés cette fois.

Ces travaux sont souvent l'occasion pour les propriétaires de rénover les façades de l'immeuble, des espaces communs intérieurs ou encore d'installer un ascenseur. Les coûts peuvent être répercutés dans la limite du plafond fixé par la LDTR, à savoir 3'405.-/ pièce / an, sauf dans le cas d'une rénovation énergétique (isolation, installation de panneaux solaires, remplacement des fenêtres) où la loi permet un « déplafonnement du loyer LDTR et augmenter ainsi tous les loyers ». A titre personnel, Mercedes Christe nous assure que « la plupart des cas de surélévation que j'ai traité jusqu'ici n'ont pas eu d'effet sur les loyers existants, et ceci même si une rénovation a été faite sur l'immeuble existant ». Ce discours semble rassurant en ce qui concerne la protection des locataires et la bonne application des lois qui les défendent, du moins en apparence.

En ce qui concerne les travaux, il est impératif pour les régies d'avertir leurs locataires de la nature des travaux, de l'éventuelle modification de loyer qui serait engendrée et d'offrir dans les 30 jours la possibilité aux locataires de présenter leurs observations et leurs suggestions. Quand les travaux sont importants, il est possible que les habitants soient déménagés provisoirement ou définitivement, comme c'est le cas des locataires d'appartements dans les combles qui seront détruits pendant la période des travaux. Certains propriétaires attendent la fin du contrat de bail de certains locataires, pour ne pas devoir les reloger, nous explique Mercedes Christe. Elle rappelle qu'en raison du dérangement occasionné par les travaux, les locataires peuvent demander une baisse de loyer mais que cela n'est pas du ressort de la LDTR car il s'agit de droit privé.

En ce qui concerne le loyer maximum d'un appartement en surélévation, il a été fixé par la jurisprudence en 2013 « à deux fois le plafond LDTR de 3'405 soit à 6'810 fr. /pièce /an en 2013 car ces loyers étaient très élevés ». Mercedes Christe nous explique que cette limite est à double tranchant, puisque ce plafond « est utile lorsque les coûts estimés sont très élevés », mais dessert aussi parfois « puisqu'il semblerait que c'est le but à atteindre. Les plans financiers, comme par hasard tombent proches de ces montants ! ». Elle ajoute également ne pas comprendre pourquoi la LDTR est aussi mal vue par le milieu immobilier alors que « le plafond de loyer pour ces projets est élevé ». Les loyers fixés par la LDTR pour les surélévations sont garantis de 3 à 5 ans, puis cela devient du droit privé. Une hausse démesurée de loyer après cette période de 5 ans doit donc être dénoncée au Tribunal des baux et loyer, nous explique Mercedes Christe. Cette dernière nous confie également que cette démarche est très rare, les locataires ayant peur de perdre leur logement ou ne sachant tout simplement pas les instruments qui existent pour les protéger.

Il est paradoxal que durant notre entretien Mercedes Christe évoque à la fois des projets d'appartements trop volumineux et d'autres au contraire, trop petits. Comme nous l'avons déjà évoqué, la jurisprudence qui fixe le loyer maximum des appartements en surélévation date de 2013. Nous n'avons pas d'informations sur la façon de fixer les loyers des appartements en surélévation avant cette date. Nous faisons donc l'hypothèse que les « villas sur le toits » évoquées notamment par Mercedes Christe renvoient à des projets antérieurs à la mise en application de cette jurisprudence.

En ce qui concerne la régulation et les abus, la LDTR travaille uniquement sur dénonciation. Le service n'a en effet ni les moyens ni le temps d'effectuer des contrôles, nous confie Mercedes Christe. Elle évoque les effets nuisibles de ce système de dénonciation. En effet les genevois se plaignent très rarement de leurs conditions de logements et de leurs loyers pour des raisons contextuelles : « les gens sont souvent tellement contents d'avoir un logement à Genève, qu'ils ne se plaignent pas et ils ne connaissent pas la LDTR ». Cet omerta et cette peur des locataires genevois qui règnent sur le marché immobilier laisse libre court aux promoteurs d'augmenter les loyers de façon illégale et dérègle, comme l'évoque Philippe Angelozzi Secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, un marché immobilier schizophrène qui oscille entre loyers bas hyper contrôlés ou loué au même prix depuis des décennies et des loyers abusivement élevés. Il faut dire que les loyers fixés par la LDTR sont bien loin de la réalité du marché. Cette crainte est aussi évoquée par Remy Pagani à propos des surélévations : « ils [les gens] savent par intuition que leur loyer va augmenter donc ils sont contre ».

Entretien avec Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève

Philippe Angelozzi est le Secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) à Genève, il représente notamment les régies immobilières genevoises. Son point de vue nous permettra de mieux comprendre le rôle du secteur privé dans les procédures de surélévations et sur le marché immobilier genevois de manière générale. Nous avons profité de cet entretien pour interroger le Secrétaire général sur la problématique des surélévations à Genève et des freins à leur construction.

« Aujourd'hui, l'acte de construire est un domaine surréglementé », Philippe Angelozzi met ici en avant ce qui pour lui pose problème dans la crise du logement que connaît le canton : la surréglementation. Il nous explique que c'est le principal frein à la construction, notamment des surélévations. Il estime que l'Etat est trop présent et trop intrusif sur le marché immobilier : « les principaux enjeux en matière immobilière sont actuellement la surréglementation qui conduit à une inertie des procédures d'autorisation de construire au sein de l'État ». Il concède toutefois que la loi sur les surélévations de 2008 a accordé aux promoteurs davantage de liberté. En ce qui concerne la volonté politique du Canton de réguler le marché immobilier, Philippe Angelozzi n'est pas du même avis que Jérôme Savary, il affirme en effet que « cet interventionnisme pourtant historique n'a pas évité la crise du logement actuelle parce que cela ralentit justement le processus ». Il évoque par ailleurs les « expropriations [...] instrument étatique que certains traiteront de staliniens » ordonnées par l'Etat dans les zones de développement.

Dans le cadre des surélévations, il mentionne également tout au long de l'entretien la lenteur et la complexité des procédures, surtout de la LDTR, causé par cette surréglementation et il insiste sur la nécessité de les accélérer afin de construire plus. « Les surélévations doivent passer par un certain nombre de services de l'Etat [...] notamment par le Service LDTR dont le fonctionnement est compliqué ». Il continue en affirmant : « il est difficile d'avoir des retours de l'administration dans des délais convenables tant ils sont tatillons ». En ce qui concerne les surélévations, Philippe Angelozzi s'indigne des pratiques de la LDTR qui limite les loyers des appartements créés dans les surélévations et qui ne permettrait donc pas aux promoteurs de rentrer dans leurs frais.

La LDTR limite les loyers finaux et interdit de répercuter les coûts d'investissement pour les nouveaux logements créés dans les surélévations sur les logements déjà existants, ce qui paraît

tout à fait juste. Mais les loyers de ces nouveaux logements créés dans ces surélévations sont également limités, ce qui est un énorme frein.

Il évoque également des contradictions entre les différents services de l'Etat qui peuvent émettre des préavis contradictoires, ce qui complique encore davantage la tâche des entrepreneurs. Il prend ici l'exemple de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) qui peut parfois être en contradiction avec l'Office du patrimoine et des sites ou encore entre l'OCEN qui encourage les rénovations énergétiques et la LDTR qui a pour objectif de conserver des loyers bas. Pour le Secrétaire général, il faut donc impérativement accélérer ces procédures même s'il concède que certains progrès ont déjà été faits : « si un progrès a été constaté pour les procédures accélérées, c'est encore trop long pour les demandes en autorisation ordinaire ». Par ailleurs il évoque une dérive de cette accélération qui profiterait aux caisses de l'Etat, « lorsque certains collaborateurs, à dessein ou non, multiplie les demandes de compléments de dossiers, ce qui permet de gagner du temps. A chaque renvoi de dossier, un nouveau délai cours et un nouvel émolument doit être payé ».

Comme nous l'avons compris, Philippe Angelozzi souhaite une libéralisation du marché immobilier dans l'optique de pouvoir construire plus et plus vite. Il justifie cette logique en nous expliquant que cela permettrait de lutter efficacement contre les loyers trop élevés, contrairement aux politiques interventionnistes de l'Etat en matière de logements sociaux qui seraient contreproductives. Il affirme notamment que chaque logement créé en surélévation au centre-ville est un logement qui se libère ailleurs, et que cela permet d'augmenter l'offre ce qui permet de faire baisser mécaniquement les prix et lutter ainsi contre la crise du logement à Genève : « c'est l'augmentation de l'offre qui est l'arme la plus efficace pour un abaissement des prix dans l'immobilier » [...] « toutes les mesures visant à baisser artificiellement les prix sont inefficaces et coûtent très cher à la société ». A ce propos, il observe une reprise des constructions encourageante pour le futur, il l'explique par une volonté politique qui perdure depuis plusieurs années et qui commence à porter ses fruits. Il évoque également le taux de vacance qui augmente sensiblement, signe encourageant selon lui car de nouveaux projets continuent d'être lancés actuellement.

En ce qui concerne la législation, Philippe Angelozzi, en tant que représentant des professionnels de l'immobilier, s'est dans un premier temps réjoui de la loi sur les surélévations de 2008 facilitant la construction de surélévations : « cette nouvelle loi a permis aux régies d'étudier la faisabilité d'une

surélévation à proposer aux propriétaires. Cela donne du travail à la profession, ainsi qu'à tous les métiers qui gravitent autour ». En revanche, en ce qui concerne la nouvelle méthodologie conjointement rédigée par le Canton et la Ville en matière de surélévation, il s'inquiète de voir une « augmentation des préavis négatifs de la part de la Ville ». Il qualifie même la démarche « d'objectivation du beau » et accuse la Ville de mettre « carrément un canevas architectural ».

En ce qui concerne la gentrification, Philippe Angelozzi nie son existence en ville de Genève, et rejoint sur ce point, Remy Pagani. Il affirme en effet que nous assistons « non pas à une gentrification mais à un exode de la classe moyenne ». Plus loin il argumente en expliquant que « les bénéficiaires des nouveaux logements en centre-ville sont soit des personnes à l'aide sociale, soit des personnes qui ont la chance d'être proche de l'information et savent par leurs relations professionnelles où il y a des appartements qui se construisent ». Il constate donc un délaissement de la classe moyenne de la part des autorités qui n'a d'autres solutions que de partir de la ville afin de pouvoir se loger. Malgré cette affirmation, Philippe Angelozzi n'estime pas pertinent de raisonner à partir de la notion de classe. A la question : « quels types de logement sont préférés par les classes les plus élevées qui arrivent à se loger en ville ? », il nous répond « J'ai de la peine à comprendre la différence entre les besoins des personnes aisées et ceux des personnes moins aisées, ce n'est pas ma vision de la situation dans la mesure où cela met en opposition des classes comme si on était dans une société où tout se résume à une opposition de classes ». Malgré cette affirmation, le Secrétaire général de l'USPI évoque régulièrement au fil de l'entretien, la classe moyenne et son désarroi face à la crise du logement et dont il estime défendre les intérêts. « Aujourd'hui on ne construit pas assez pour la classe moyenne (...) l'Etat construit essentiellement pour ceux qui ont besoin de subventions ». Il critique la politique de l'Etat en matière de logement pour les classes moyennes qui selon lui, devrait les encourager à devenir propriétaire au lieu de rester locataires toute leur vie. Il y aurait, selon lui, une forte demande pour les propriétés par étages (PPE) de la part de la classe moyenne en raison des taux d'intérêts très intéressants. Il affirme à ce sujet : « il devrait y avoir une réelle politique volontariste de l'Etat pour encourager la classe moyenne à l'accession à la propriété. Il faut construire plus de PPE pour accentuer la baisse des prix ». On peut s'étonner de la tenue d'un tel discours premièrement car Philippe Angelozzi critique une trop grande implication de l'Etat mais prône ici une politique volontariste, deuxièmement car il est le représentant des régies immobilières qui profitent des loyers versés chaque mois par la très forte proportion de la population locataire.

PARTIE ANALYTIQUE

Analyse administrative des dossiers

Méthodologie

Avant d'élaborer une problématique précise, il nous a fallu tout d'abord sonder la situation sur le plan administratif en matière de surélévations. Grâce à cette analyse, nous avons pu établir les principales raisons qui empêchent la réalisation de certains projets et qui en sont les principaux acteurs. Nous avons tout d'abord procédé à une présélection des données sur la plateforme cantonale de « suivi des dossiers d'autorisation ». A ce stade de notre recherche, nous souhaitons seulement nous familiariser avec les procédures nécessaires pour la construction de surélévation, la problématique de la gentrification n'intervient donc pas dans cette analyse administrative. Nos critères de sélections sont les suivants :

- Dossier = DD - Demande Définitive
- Code opération = AGR- agrandissement bâtiment (combles, surélévation...)
- Zone = 3

La sélection de ces critères s'est faite sur la base de renseignements préalables. Pour filtrer uniquement les dossiers qui nous intéressent, il était nécessaire de limiter la sélection à « Demande Définitive » qui se différencie des demandes de renseignements par exemple par leur caractère définitif et manifestant une véritable volonté de construire. Pour « Code opération », il paraît évident que nous voulions sélectionner uniquement des dossiers avec surélévation. Enfin, le choix de la zone est le résultat d'un bref entretien avec un instructeur de l'Office des autorisations de construire (OAC). Ce dernier nous a en effet conseillé de sélectionner des données en fonction de leur zone plutôt que de leur commune, comme il était initialement prévu. Etant donné que la législation en matière de surélévation dépend du zonage et non de la commune, il était dans l'intérêt de notre travail de juger des dossiers soumis aux mêmes lois. La zone 3 comporte l'avantage de se situer au centre-ville et dans la première couronne urbaine. Par conséquent, cette zone est susceptible d'attirer de nombreux projets de surélévation en raison de la forte attractivité du centre-ville sur le plan foncier notamment. Dans cette logique, il peut paraître étonnant de ne pas s'être intéressé aux zones 1 et 2. L'instructeur de l'OAC (Office des autorisations de construire) nous en a dissuadé car ces zones sont soumises à des lois très strictes en matière de protection architecturale. La zone 1, Vieille-Ville, étant même intouchable.

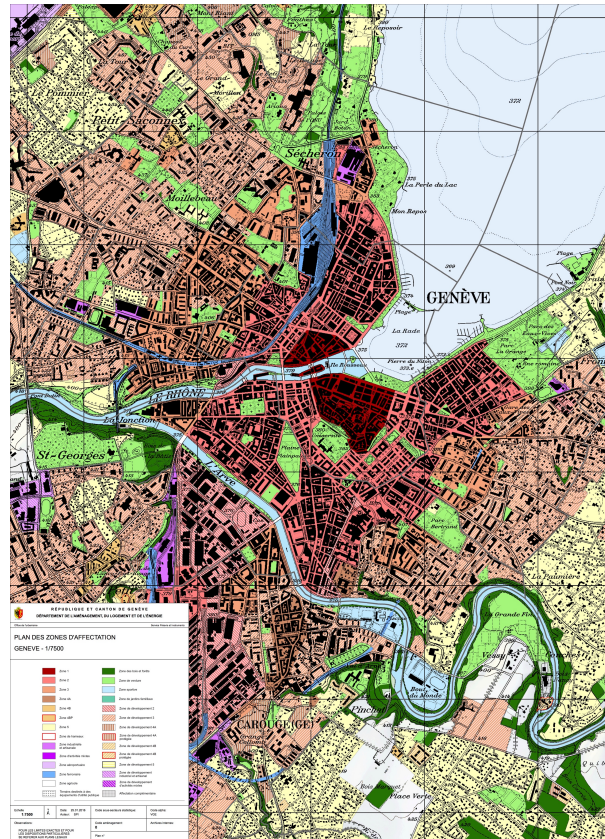


Figure 12 Plans des zones d'affectation. Source : <http://ge.ch/amenagement/plan-zones> (consulté le 30 mai 2017)

Analyse statistique élémentaire

De cette première sélection, il a fallu procéder à un tri des dossiers et conserver ceux mentionnant explicitement une surélévation. De ce tri, nous avons dénombré une soixantaine de demandes définitives de surélévation dans le canton, en zone 3. A noter que plusieurs demandes peuvent avoir été déposées pour une même adresse en raison de certains projets abandonnés ou modifiés. Le recensement des dossiers remonte à 1999 sur la plateforme. Une analyse statistique et cartographique des données de ces dossiers de surélévations nous a permis de faire quelques premières conclusions sur l'évolution et le statut des demandes définitives de surélévations en zone 3. Dans un premier temps, la répartition des dossiers selon leur statut, nous indique que la plupart des dossiers ont reçu une réponse « positive » de l'OAC, respectivement ici les statuts en vert « terminé, accepté, en chantier ». Une proportion non-négligeable des dossiers ont tout de même un statut « négatif », respectivement ici en rouge « refusé », « abandonné » et « recours ». Nous avons fait le choix de qualifier les autres statuts de « neutres », en gris ici (figure 13). La répartition chronologique des dossiers (figure 14) confirme une nette envolée des dépôts de dossiers à

la suite de la révision de la LCI en 2008, assouplissant la législation sur les gabarits pour les surélévations en zone 2 et 3. Les raisons de cette augmentation sont davantage développées dans la partie théorique de ce travail. Nous nous sommes également intéressé à leur répartition communale. Il paraissait évident que la plupart des dossiers se trouveraient en ville de Genève, en raison de l'attractivité que génère les centres sur le plan foncier. Cette supposition s'est par ailleurs confirmée avec une proportion minime de surélévations dans les communes de la première couronne. On observe une prépondérance significative de cas dans le secteur Genève-Petit-Saconnex, nous y reviendrons plus loin dans notre analyse (figure 15).

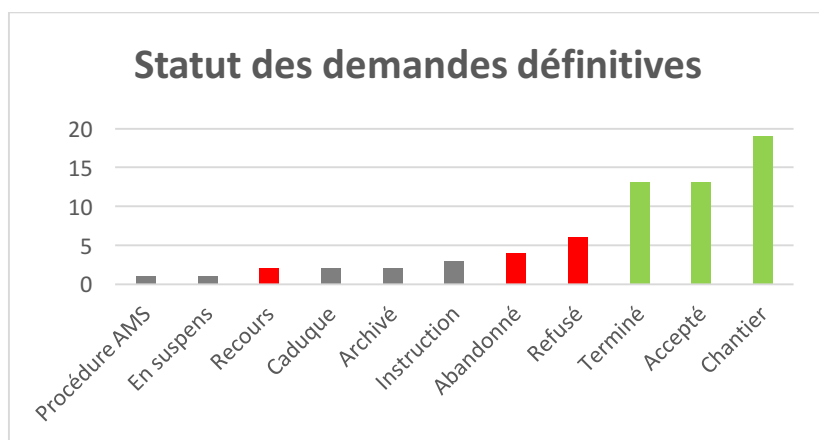


Figure 13 Statut des demandes définitives de surélévation en zone 3 de 1999 à 2016. Source : <http://etat.geneve.ch/sadconsult/> (consulté le 30 mai 2017)



Figure 14 Chronologie du nombre de demandes définitives de surélévation dans en zone 3 de 1999 à 2016. Source : <http://etat.geneve.ch/sadconsult/> (consulté le 30 mai 2017)

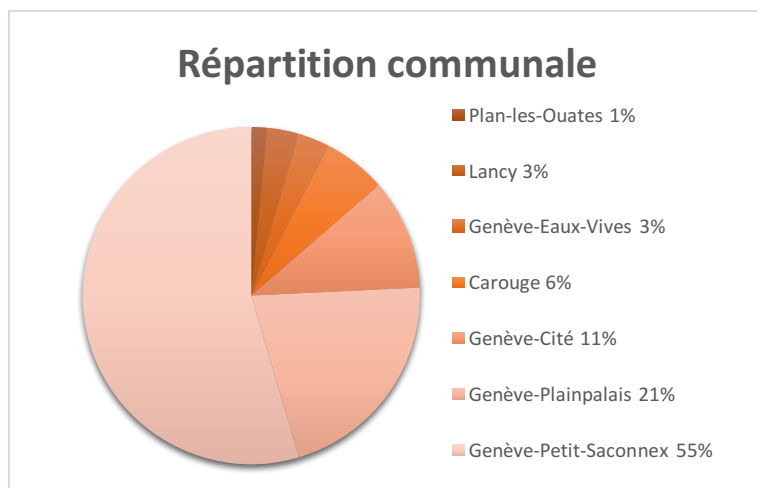


Figure 15 Répartition communale des demande définitives de surélévation en zone 3 de 1999 à 2016. Source : <http://etat.geneve.ch/sadconsult/> (consulté le 30 mai 2017)

L'analyse cartographique de nos données nous permet de visualiser plus facilement les quartiers et les zones concernés. La carte est révélatrice du processus de renouvellement urbain en cours dans certains quartiers. A noter que cette carte décrit l'implantation de toutes les demandes définitives de surélévation, celles n'ayant pas abouti incluses. Les quartiers de Plainpalais-Carouge témoignent d'une forte propension à l'implantation de surélévation. Le secteur de Genève-Petit-Saconnex est quant à lui très fortement marqué par les demandes de surélévation. On constate une trainée d'implantation allant du quartier de Saint-Jean jusqu'à Sécheron. Une concentration très importante est observée au niveau du quartier des Délices et de la Servette.

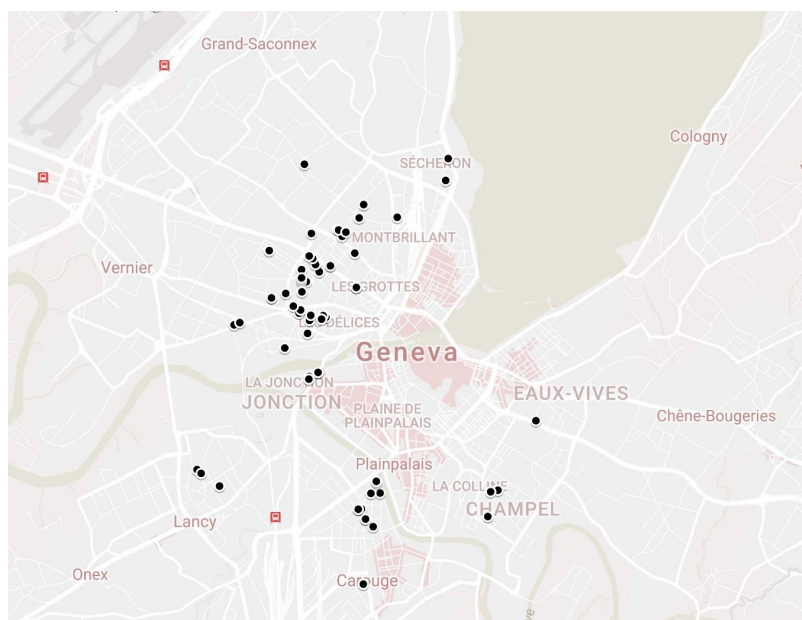


Figure 16 Implantation des demandes définitives de surélévation depuis 1999. Source : <http://etat.geneve.ch/sadconsult/> (consulté le 30 mai 2017)

Dossiers étudiés

Parmi la soixantaine de cas de surélévations recensés jusqu'ici, nous en avons sélectionnés six pour une étude de cas plus approfondie. Les critères de sélection de ces différents projets étaient d'avoir un échantillon de dossiers avec des statuts différents afin de comprendre quels sont les principaux facteurs qui freinent la réalisation de surélévation. Nous nous sommes également assurés de la disponibilité des dossiers auprès de l'Office des autorisations de construire pour mener à bien notre collecte de données. Notre analyse des dossiers administratifs s'est limitée aux préavis ordonnés par les différentes instances du canton et la commune en question. Nous ne nous intéresserons donc pas aux correspondances épistolaires, aux divers plans architecturaux, plans cadastraux ni aux reportages photographiques composant les dossiers de demande définitive. Cette analyse a pour principal objectif de déceler la nature des blocages auxquels peut faire face une demande définitive de surélévation. Les cas sélectionnés sont les suivants :

- CAS N°1 : Refusé 13 rue de Saint-Jean, Genève-Petit-Saconnex
- CAS N°2 : En chantier 4 rue des Mouettes, Carouge
- CAS N°4 : Abandonné 38 avenue De-Luserna, Genève-Petit-Saconnex
- CAS N°5 : Terminé 8 rue du Vermont, Genève-Petit-Saconnex
- CAS N°6 : Accepté 93 rue de la Servette, Genève-Petit-Saconnex
- CAS N°7 : Refusé 23 rue du Grand-Pré, Genève-Petit-Saconnex

L'essentiel des préavis des différents dossiers analysés sont synthétisés en annexe, ils constituent la base sur laquelle nous fondons notre analyse. Nous commencerons par une différenciation entre les blocages en lien avec la législation et les blocages soumis à une décision ne relevant pas du législatif, mais plutôt de l'appréciation de l'instance en question. En effet, les préavis défavorables sont plus récurrents de la part de certaines instances, notre travail est de les mettre en évidence et de s'interroger sur ces blocages et leurs causes.

Au niveau de la loi, on observe de nombreux blocages dus au non-respect de la LCI (loi sur les constructions et les installations diverses), la LC 21 211 (règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève), les PLQ (plan localisé de quartier) et du PDCom (plan directeur communal). Les articles souvent cités et ayant donné lieu à des préavis défavorables sont les suivants. Ordre d'apparition la plus récurrente :

- LCI - Art. 11 Gabarit des constructions

¹ Le département peut, sur préavis de la commission d'architecture, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque (...)

- LCI - Art. 89 Principes et buts

¹ L'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècles situés en dehors des périmètres de protection :

a) de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications ;

b) du vieux Carouge,

doit être préservée. Les dispositions de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, demeurent réservées.⁽⁵³⁾ (...)

- LCI - Art. 27 Dimensions du gabarit

¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements (...)

- LCI - Art. 14⁽⁷⁾ Sécurité et salubrité

¹ Le département peut refuser les autorisations prévues à l'article 1 lorsqu'une construction ou une installation :

a) peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public ;

b) ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation;

c) ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public ; (...)

- LCI - Art. 15 Esthétique des constructions

¹ Le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuit au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public. (...)

- LC 21 211 - Art. 7 Taux de répartition logements – activités
(...) Dans le secteur 3, l'affectation est fixée conformément aux plans localisés de quartier, lesquels seront, de préférence, établis sur la base des plans directeurs de quartier ou d'une étude d'aménagement du secteur. Les terrains en zone de développement sont affectés en priorité au logement. Des activités peuvent être autorisées en des lieux qui s'y prêtent pour autant que 80% au moins des surfaces brutes de plancher supplémentaires soient affectées au logement.
- PLQ – n° 22112, Ville de Genève
- PDComm Ville de Genève

Cette liste n'est bien sûr pas exhaustive et ne s'applique qu'à l'échantillon que nous avons sélectionné. Cependant, la mise en évidence de ces lois peut nous permettre d'explorer certaines pistes et nous informe sur les modalités à prendre en compte dans l'analyse de nos dossiers. Nous allons maintenant nous intéresser aux instances qui émettent ces préavis défavorables. Ordre d'apparition la plus fréquente:

- **Commune : Ville de Genève**
- **Commission des monuments de la nature et des sites, sous-commission d'architecture**
- **Département de l'urbanisme**

Au regard de ces blocages, il nous apparaît intéressant de constater qu'ils sont essentiellement dus à des problèmes d'ordre urbanistique et architectural. En effet, malgré le nombre non-négligeable d'instances à consulter lors d'une demande définitive, aucun blocage en rapport avec la sécurité, l'environnement, l'écologie, le génie civil, le génie hydraulique n'a été relevé. Les préavis défavorables de la commune, ici la Ville de Genève, font davantage écho à des problèmes liés à l'urbanisme plutôt qu'à l'architecture. A noter que les préavis défavorables que nous avons récoltés étaient tous signés par Remy Pagani, Conseiller administratif et chargé du Département des constructions et de l'aménagement de la ville de Genève. Il est important de préciser que si un préavis négatif est ignoré et l'autorisation de construire est délivrée, l'instance opposée au projet peut faire recours. L'entretien avec Bojana Vasiljevic-Menoud et Jean Probst du Service d'urbanisme de la Ville permet d'approfondir et illustrer les questions techniques relatives à l'appréciation des projets de surélévation grâce à des exemples concrets de cas qui posent problème et des explications beaucoup plus étayées que ce que nous avons pu obtenir par l'analyse des dossiers administratifs.

Entretien avec Bojana Vasiljevic-Menoud et Jean Probst

Lors de notre entretien avec Remy Pagani, ce dernier nous a fortement conseillé de rencontrer Bojana Vasiljevic-Menoud, cheffe du Service d'urbanisme de la Ville de Genève avec qui il collabore depuis de nombreuses années. Il a insisté sur sa capacité à répondre à nos questions d'ordre technique, notamment en matière de surélévation. Nous avons ainsi obtenu un entretien avec la Cheffe du service d'urbanisme de la Ville ainsi que Jean Probst, architecte dans le même service. Cette rencontre nous a permis d'obtenir des réponses plus précises sur les pratiques en vigueur après deux premiers entretiens plus centrés sur le débat d'idée et la politique. Les thèmes abordés lors de cet entretien sont similaires aux précédents : surélévations, diffusion et typologie de la gentrification et vision communale de la politique urbaine et sa réalité.

Bojana Vasiljevic-Menoud nous confirme que la gentrification est bel et bien présente à Genève, surtout dans certaines « poches » particulièrement visibles comme la rue des Bains, ou encore Carouge pour les commerces surtout. Par ailleurs, elle qualifie le phénomène de « diffus » dans le cas de Genève. Elle affirme que cette réalité n'est pas une fatalité et que divers instruments existent pour lutter efficacement contre une gentrification trop importante, dans le souci de répondre avant tout aux « besoins prépondérants de la population » complète Jean Probst. La marge de manœuvre de la ville afin de lutter contre une gentrification rampante, c'est de devenir propriétaire, « la nécessité pour la ville planificatrice mais aussi de la Ville propriétaire de contrebalancer les effets de cette tendance [la gentrification] avec la création de logements sociaux bon marché ». Cet outil avait également été évoqué par Jérôme Savary comme étant le seul mécanisme régulateur qui soit du ressort de la Commune et non du Canton.

Jean Probst mentionne ensuite un autre outil qui permet de lutter contre une transformation et une gentrification des activités économiques commerciales dans un secteur, le plan d'utilisation du sol (PUS). Cet instrument de la Ville de Genève a pour objectif de contrôler les rez-de-chaussée afin de garantir une certaine mixité des activités et éviter la « disparition de bistrots au centre-ville [...] pour garantir un centre-ville agréable à vivre et convivial ». Bojana Vasiljevic-Menoud pointe le même problème que Remy Pagani, l'installation massive de bureaux au centre-ville quand elle parle d'une « tendance qui est toujours d'actualité mais qui était très forte ces dernières années, cette tendance à installer des bureaux dans le rez-de-chaussée que le PUS rend impossible ».

Plus loin, Bojana Vasiljevic-Menoud évoque également la LDTR et sa législation en matière de surélévation qui limite les loyers des surélévations au double du minimum habituel, « ça veut dire que les loyers admis sont au minimum deux fois plus élevés qu'ailleurs ». Nous reviendrons en détail sur la LDTR et de son rôle quant à la fixation des loyers en surélévation plus loin dans notre travail. Jean Probst insiste sur le fait que la Ville ne souhaite pas voir émerger des logements de luxe dans les surélévations et intervient quand c'est le cas car « ça ne répond pas aux besoins prépondérants de la population », affirmation qui rejoint les points de vue de Jérôme Savary et Remy Pagani.

Sur la politique de mixité sociale que défend le Canton, Bojana Vasiljevic-Menoud est catégorique quand elle affirme que cette politique n'est pas liée à la gentrification car ces deux réalités, la mixité sociale et la gentrification, correspondent à des espaces urbains différents.

« C'est-à-dire que la question de la mixité sociale se pose beaucoup en zone de développement, dans les quartiers où les autorités peuvent imposer des catégories de logements. En ville, en centre-ville, en zone ordinaire, les moyens d'action tant du Canton que de la Ville sont très limités à part le respect de la LDTR ».

La nouvelle méthode permettant une uniformisation des critères de validation des surélévations est un changement qui est également bienvenu par le Service qui se réjouit d'être enfin en accord avec le Canton et de pouvoir avancer conjointement sur la question. Le Service d'urbanisme et Remy Pagani s'accordent sur l'inutilité des cartes indicatives émises par le Canton qui n'avaient selon la Cheffe du service « aucune valeur, aucun poids ni aucun sens puisqu'elles indiquaient en vert ce qui était possible mais ne disait rien sur le reste ». C'est donc en réaction à ce laxisme qu'il y a eu tant de préavis défavorables de la part de la Ville qui « a commencé à appliquer très rigoureusement la loi en refusant toute dérogation, même la plus petite », nous explique Bojana Vasiljevic-Menoud.

Bien que la publication de la nouvelle méthode soit récente, la Cheffe du service nous explique les surprenantes observations faites pendant la phase de test.

Les dossiers qui posaient le plus de problèmes, ne sont pas ceux qu'on avait imaginé au départ. C'est-à-dire, que ce n'est pas ceux qui sont les plus compliqués du point de vue du contexte, mais c'est bizarrement ceux sur lesquels on était tous d'accord, que morphologiquement ça jouait.

Il semblerait en effet que les surélévations qui morphologiquement concordent aux critères de la méthode sont difficiles à exécuter sur le terrain pour des raisons démographiques, d'aménagement urbanistique ou encore de logistique. L'explication à ce problème réside dans le fait que ces projets prévoient un nombre important de logements car la morphologie du bâti s'y prête.

Des barres d'immeubles qu'on peut surélever, selon la méthode, assez facilement. Mais cela conduisait à prévoir un nombre considérable de logements qui venaient faire pression dans des quartiers ou il y a déjà des problèmes de parcage [...] pas de locaux poussettes ou vélos, des quartiers ou l'espace public était pas aménagé ou mal. Donc c'est plutôt des configurations urbanistiques qui posent problèmes.

Tous ces critères n'ont pas été pris en compte dans la méthode mais sont source de blocage pour l'avancée des projets. Au final, les projets dans des quartiers comme les Pâquis ou les Eaux-Vives où les oppositions aux surélévations étaient les plus virulentes ne prévoient que deux voire quatre appartements et ont donc beaucoup moins d'impact que sur une barre d'immeuble qui en prévoit quinze, observe Jean Probst. On constate que ces immeubles morphologiquement adaptés à la surélévation, sont les mêmes que l'on retrouve dans le quartier de la Servette. Ce sont des immeubles en barre à toit plat situés sur des routes larges, permettant une surélévation sur deux étages sans avoir de problème d'ensoleillement, la figure 17 en est un parfait exemple. Les experts se retrouvent donc maintenant face à des « effets secondaires », comme ils les appellent, qui n'ont pas été appréhendés par la méthode qui visait essentiellement l'harmonisation des critères en matière d'architecture, d'urbanisme, de typologie et de morphologie du bâti. Quand on les interroge sur les mesures d'accompagnement pour prévenir les effets socialement indésirables des surélévations, on apprend que cette préoccupation n'est pas à l'ordre du jour, « je pense qu'une telle politique n'existe pas. Cette question ne fait pas partie de l'instruction d'une requête ».



Figure 17 rue de la Dôle 10-12. Source : Braunschweiger, 2016.

A une autre échelle, nous avons également discuté des rapports entre les communes et l'injonction de densification préconisée par le Canton et par la Confédération. Bojana Vasiljevic-Menoud commence par mettre en évidence la lenteur des grands projets prévus dans les zones suburbaines ou des projets avec emprises sur la zone agricole. Elle évoque les processus démocratiques comme étant la principale cause de cette relative lenteur à la construction, processus qu'elle ne remet pas en question. Plus loin, elle se réjouit de la nouvelle mouture du plan directeur cantonal, présenté le 2 décembre 2016, qui a augmenté les densités tout en limitant l'emprise sur la zone agricole, « pour la Ville de Genève, au nom de l'équité territoriale, moi je me réjouis de voir cette densité augmentée ». L'équité territoriale est un concept qui fait écho aux discours de Remy Pagani qui regrettait le manque d'implication de certaines communes de la première couronne dans le processus de densification de l'agglomération. La cheffe du service d'urbanisme souligne encore davantage ce manque de zèle de la part de certaines communes quand elle

affirme à propos de la densification : « on [la Ville] travaille en accord total avec le Canton, on a les mêmes objectifs. Je crois que par rapport à d'autres communes qui souhaiteraient retarder les choses, on n'est pas du tout dans le même cas de figure ». Face à ce blocage, elle reste optimiste quant à la résolution de ce déséquilibre : « *la péréquation qui est en train de s'installer par la loi sur le fond intercommunal de développement, le FIDU, devrait rééquilibrer un peu les choses et offrir des solutions* ».

Enfin, à la question « est-ce que pour vous il y a un lien évident entre surélévation et gentrification comme typologie de bâti et comme population attendue ? », Bojana Vasiljevic-Menoud nous répond : « Par rapport aux catégories de population, certainement. Il s'agit clairement d'un niveau de loyers plus élevé ». Cette affirmation nous conforte dans le sillon que nous explorons à travers ce travail et nous encourage à le creuser davantage afin d'obtenir de nouveaux éléments de la part des acteurs que nous rencontrons.

Analyse dans notre secteur de recherche

Définition d'une zone de recherche

La définition de notre zone de recherche est le résultat d'une cartographie des projets de surélévation réalisés ou ayant de fortes probabilités de l'être. Nous avons commencé par sélectionner depuis nos statistiques les projets ayant les statuts suivants : *terminé, en chantier* ou *accepté*. A partir de cette nouvelle base de données de 46 cas de surélévations, nous avons transféré les adresses de ces projets sur Batchgéo, un site internet de cartographie automatique. A partir de cette carte générée par nos données, nous avons pu observer une concentration de projets bien plus importante dans notre secteur. Ce résultat nous a d'autant plus surpris que la Servette n'étaient pas un quartier connu pour ses surélévations. La presse s'est plutôt intéressée à des quartiers comme les Pâquis, les Eaux-Vives ou encore Plainpalais.

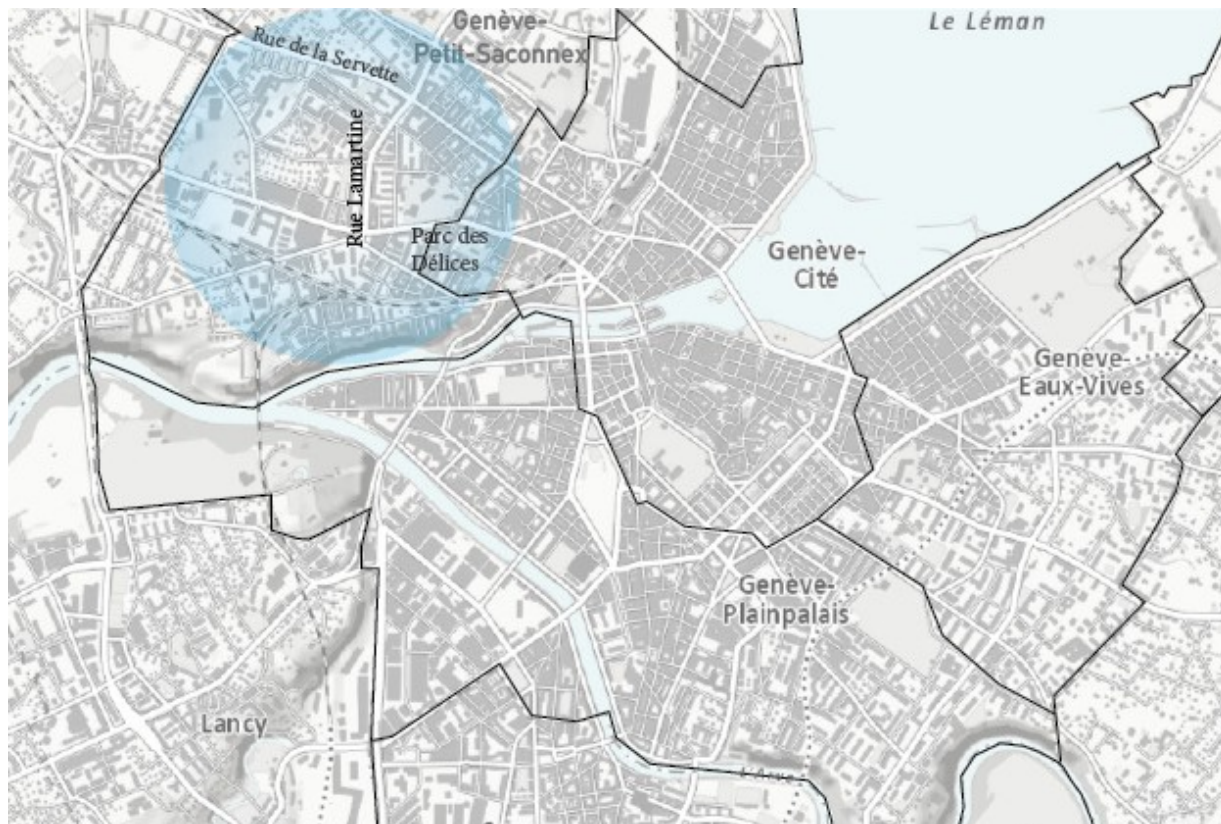


Figure 18 Carte de la Ville de Genève, division par secteurs administratifs. Source : Braunschweiger, fond de carte : <http://ge.ch/sitg/>, consulté le 30 mai 2017

Un autre élément qui nous a étonnée, c'est l'ampleur des projets entrepris dans notre zone de recherche. La plupart des surélévations sont prévues sur plusieurs allées, jusqu'à six allées d'un même immeuble. Ce type de projet n'existe quasiment pas dans les quartiers traditionnellement connus pour les surélévations car la configuration des immeubles est différente. Les rues concernées par ce type de projets sont l'avenue Wendt, la rue Daubin et la rue Guye entre autres. Autre élément intéressant que nous avons relevé dans notre secteur, c'est la multiplicité des projets dans une seule et même rue, comme sur la rue de la Servette, rue Lamartine, rue de la Dôle, rue de Lyon. Une visite des lieux permet de comprendre les observations faites à partir des statistiques. La plupart des immeubles dans notre zone de recherche, et en particulier ceux qui sont surélevés, sont des barres d'immeubles au toit plat et aux abords de larges routes. On peut donc imaginer les avantages à construire une surélévation sur ce type d'immeuble, connaissant les contraintes légales en matière de gabarits et d'ensoleillement auxquels les promoteurs sont soumis. En effet, un toit plat évite une destruction des appartements sous les combles et le relogement de leurs locataires et les larges routes permettent une surélévation d'autant plus haute qu'elle restera dans les normes relatives à l'ensoleillement en raison de l'espace important entre les bâtiments dans ce secteur.

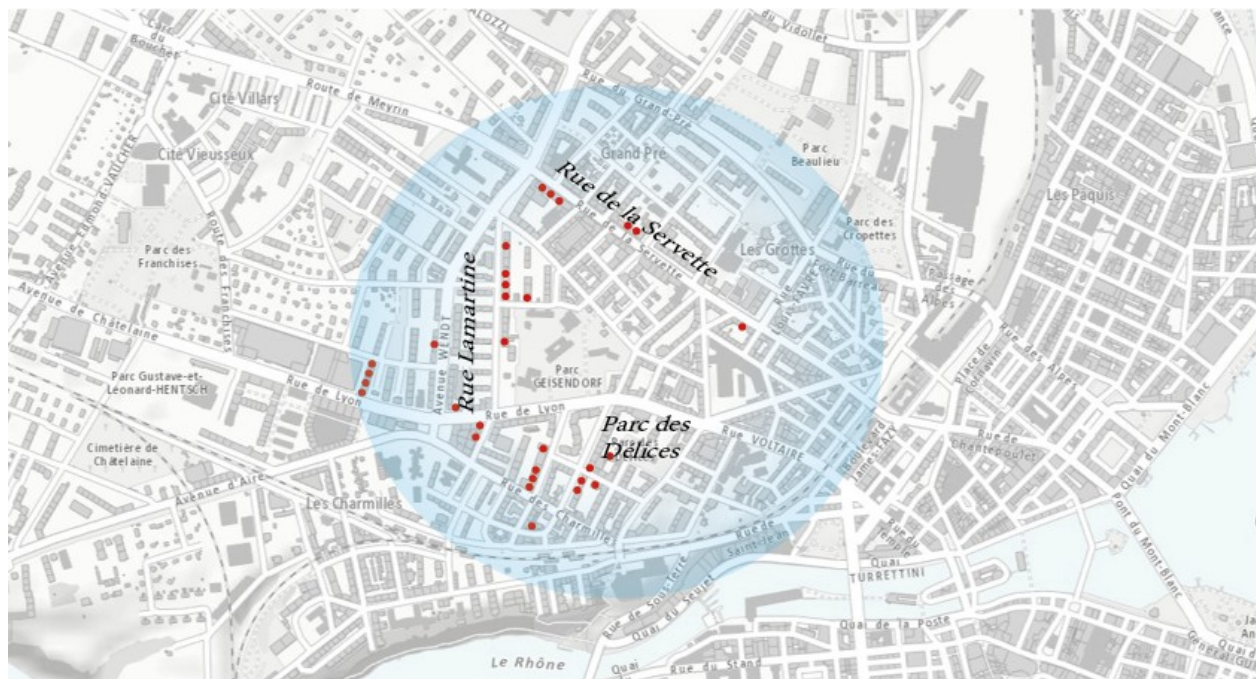


Figure 19 Carte des projets de surélévations dans la zone de recherche. Source : Braunschweiger, fond de carte : <http://ge.ch/sitg/>, consulté le 30 mai 2017

Analyse architecturale

Le cadastre du canton nous permet d'obtenir des informations plus précises sur les immeubles situés dans notre secteur. Nous nous sommes donc intéressés à l'époque de construction des immeubles que nous avons ciblé. L'échantillon créé se limite aux 23 immeubles en cours de surélévation ou déjà surélevés que nous avons identifié dans notre secteur. On constate qu'une partie importante des immeubles, 8 cas, ont été construits entre 1946 et 1970, période faste dans le domaine de la construction dans le canton (OCSTAT, 2013: 12). Une part non-négligeable, 7 cas, date d'avant 1945. A l'inverse, le bâti construit après 1970 ne constitue que 3 de nos cas. Selon la Cheffe et l'architecte du Service d'urbanisme de la ville, il serait erroné d'établir un rapport de causalité entre l'âge du bâti d'un quartier et sa propension à être surélevé. Nous n'avons donc pas exploité davantage ces données pour notre problématique de la gentrification. A noter que les données de tous les immeubles ne sont pas disponibles dans le cadastre, nous avons donc pu faire notre tableau qu'à partir d'un petit échantillon non-exhaustif.

Epoque de construction	Immeubles
Avant 1919	4
1919-1945	3
1946-1960	8
1961-1970	5
1971-1980	1
1981-1990	0
1996-2000	2
TOTAL	23

Figure 20 Tableau sur l'époque de construction des immeubles surélevés ou en cours de surélévation dans notre secteur. Source : <http://etat.geneve.ch/sadconsult/> (consulté le 30 mai 2017).

Structure socio-démographique du secteur de recherche

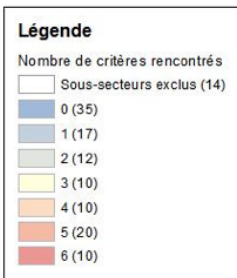
Notre secteur se situe entre les secteurs de Genève-cité et de Genève-Petit-Saconnex qui se trouvent sur la commune de la Ville de Genève comme l'indique la figure 18. Ces entités administratives sont elles-mêmes divisées en sous-secteurs statistiques visibles ici sur la figure 21. Ainsi, nous constatons que notre secteur de recherche se situe principalement dans les sous-secteurs de *La Bourgogne*, *Les Charmilles*, *Servette-Surinam*, *La Dôle*, *Servette-Poterie*, *Geiseindorf Prairie* et *Les Délices*.

Il est important de préciser que ces entités administratives ne sont que le résultat d'un découpage du territoire communal et ne peuvent être qualifiées de quartier. En effet la notion de quartier est complexe et se réfère davantage à un espace identitaire et vécu. Ces sous-secteurs nous permettent cependant d'avoir des statistiques à grande échelle et ainsi d'obtenir des informations précises sur le terrain que nous étudions et qui rendent compte des contrastes existant dans une seule et même commune.

La figure 20 présentée dans ce sous-chapitre est issue d'un rapport de 2014 intitulé « Analyse des inégalités dans le canton de Genève dans le cadre de la politique de cohésion sociale en milieu urbain ». Ce rapport rédigé par Le Centre d'Analyse Territoriale des Inégalités à Genève (CATI-GE) a pour objectif de mettre en évidence les inégalités au sein du canton et d'en suivre les évolutions. Ce document nous a permis de mieux comprendre le contexte dans lequel nous situons notre recherche. Les résultats présentés par CATI-

GE nous sont très utiles afin de justifier la pertinence de notre travail. En effet, la gentrification est un phénomène lié aux problématiques sociodémographiques d'une ville et participe à son évolution. La gentrification est un phénomène qui ne peut pas s'installer dans un quartier *favorisé*, il crée un embourgeoisement dans un territoire relativement précaire ou dont le coût de l'immobilier y est relativement bas (Rérat et al, 2008 : 40). Nous allons donc chercher à confirmer notre hypothèse selon laquelle notre secteur de recherche est propice à un phénomène de gentrification car il présenterait actuellement un profil sociodémographique précarisé.

Ville de Genève : vue d'ensemble



Source des données : OCSTAT, SRED
 Fond de carte : Plan officiel SITG
 Traitement : CATI-Ge

Remarques : un sous-secteur est concerné par la Politique de cohésion sociale en milieu urbain s'il rencontre les critères de sélection pour au moins 4 indicateurs de base. Les critères de sélection sont déterminés à partir d'une classification par quartile des données.

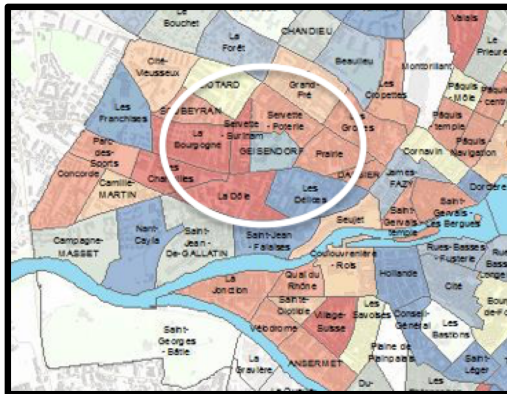
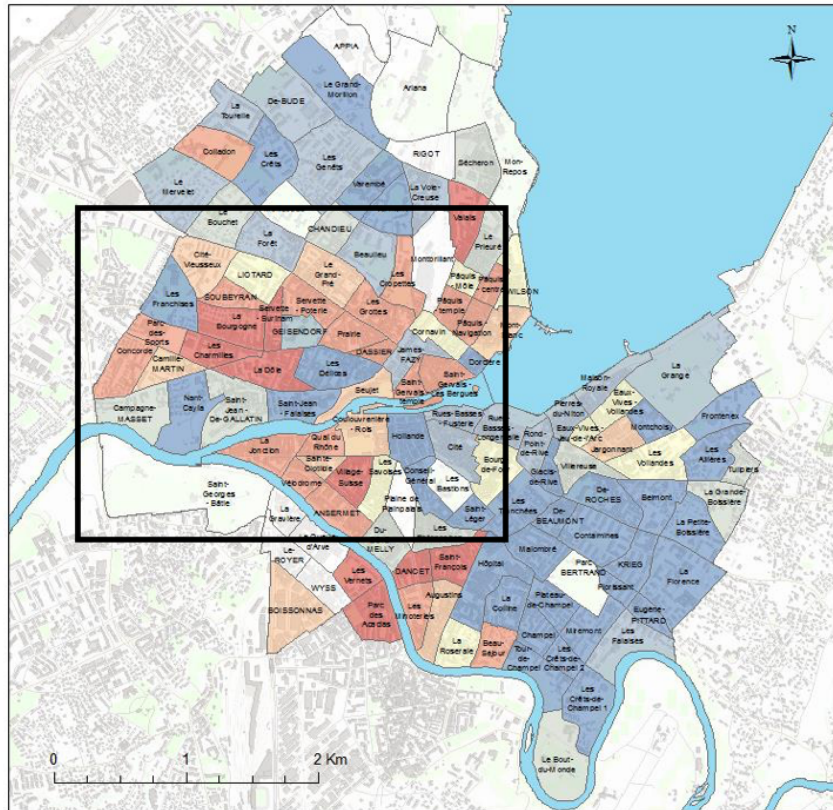


Figure 21 Ville de Genève, carte des indicateurs de la précarité
 Source : CATI-GE, 2014 : 76.

Le rapport présente les inégalités socio-économiques au sein du canton à l'échelle des communes et des sous-secteurs. La mesure de ces inégalités repose sur le cumul des 5 indicateurs de base ayant trait au revenu, à l'éducation, à l'emploi, à la protection sociale et au logement (figure 22). Au total, ce sont neuf communes qui sont concernées par ces inégalités, on retrouve principalement les communes du centre-ville et de la première couronne urbaine : Carouge, Chêne-Bourg, Genève, Lancy, Meyrin, Onex, Thonex et Versoix. Par ailleurs, on peut noter que parmi les 67 sous-secteurs concernés, 40 se trouvent en Ville de Genève. La mise en évidence de ces inégalités territoriales comme une photographie de la situation sociale dans le Canton a pour ambition d'être un véritable outil d'aide à la décision politique afin de mieux cibler l'action publique (CATI-GE, 2014 : 8).

GRAPHIQUE 2 : THÉMATIQUES ANALYSÉES

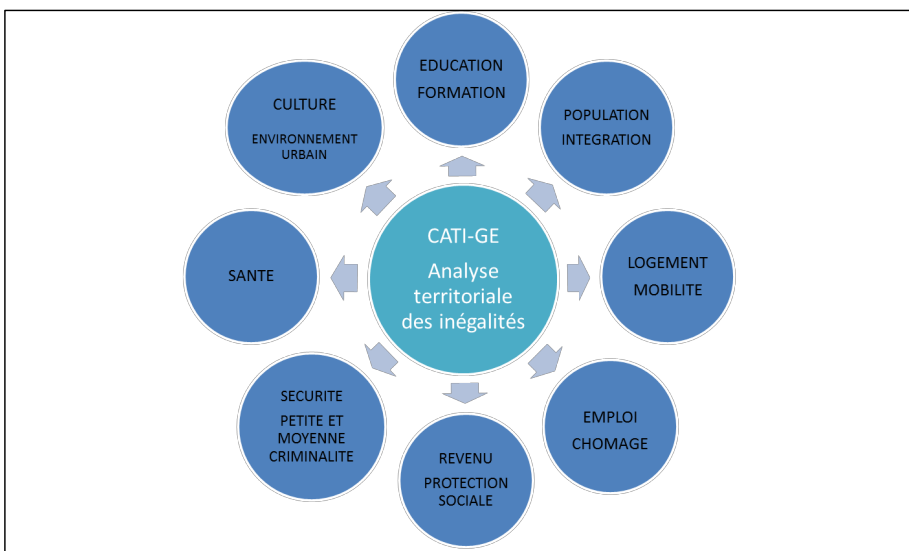


Figure 22 critères d'études. Source : CATI-GE, 2014 : 30.

Bien que ce rapport mette en évidence les secteurs fortement touchés par les inégalités sociales, ces secteurs ne sont cependant pas désignés comme périmètres d'action publique par CATI-GE (CATI-GE, 2014). On peut alors se questionner sur le quartier et sa légitimité territoriale, car malgré son absence du découpage administratif, il reste un territoire de référence. Cette notion de « quartier relève de l'espace vécu, d'une certaine communauté d'appartenance et d'une représentation de celle-ci, avec des lieux repères et des lieux centraux » (Brunet et al, 2009 : 411). En effet, les mesures politiques en matière de redressement social se concrétisent le plus souvent autour de la notion de *quartier*, il est donc délicat de

définir précisément les limites du quartier comme territoire. Pourtant, selon certains auteurs, le quartier serait devenu un nouveau territoire de l'action publique, basé sur l'idée de proximité, notamment dans le cadre de la Politique de la ville en France (Behar, 2000 ; Girod, 2003).

La mesure des inégalités territoriales dans le canton de Genève est réalisée à travers un ensemble de six indicateurs : le revenu annuel brut médian, la part des élèves issus de milieu modeste ou défavorisé, la part de contribuables à bas revenu, la part de chômeurs inscrits en pourcentage de la population 15-64 ans, la part de bénéficiaires de l'aide sociale ou de prestations complémentaires et la part d'allocations de logement (CATI-GE, 2014). Les résultats de l'analyse de ces données nous font part d'une disparité forte entre les communes concernées (cumulant au minimum cinq des six critères de sélection) et les autres communes qui pour la plupart n'en rencontre aucun (figure 23). Quant aux sous-secteurs, ont été sélectionnés ceux qui cumulaient au minimum quatre des six indicateurs de base. On constate que, mis à part les secteurs d'Anières-Douane et de Chêne-Bougerie-Village, tous les 67 sous-secteurs identifiés se situent dans les 9 communes mises en évidence précédemment, les inégalités territoriales se concentrent donc principalement dans les mêmes communes, celles du centre-ville et de la première couronne. On observe une prépondérance des sous-secteurs situés en centre-ville, la commune de la Ville de Genève en dénombrait pas moins de 40 sur un total de 67.

La figure 21 met en évidence notre secteur de recherche (cercle blanc) et nous indique qu'il est constitué de 7 sous-secteurs cumulant plus de 4 critères de sélection et de seulement 2 n'en cumulant aucun. A noter que les secteurs La Dôle, Les Charmilles, La Bourgogne et Servette-Surinam cumulent les 6 critères de sélection, le maximum. Nous pouvons donc affirmer que notre secteur de recherche est touché par des problématiques relatives aux inégalités territoriales et que sa population peut être définie comme précaire vis-à-vis du reste du canton. Les informations extraites du rapport CATI-GE nous permet donc de valider en partie notre première hypothèse *Le secteur identifié concentrant de nombreux projets de surélévations est propice à la gentrification de par la population qui y habite*. En effet, la gentrification n'a lieu d'être que dans un quartier populaire et donc relativement précaire. Le rapport CATI-GE a pour objectif de suivre l'évolution de ces inégalités territoriales au fil des années. Un premier rapport a été publié en 2011, cependant très peu de changements ont été observé entre ce rapport et celui de 2014. A l'échelle des communes, la seule évolution constatée c'est le remplacement de Soral par Chêne-Bougerie dans la liste des 11 communes cumulant le plus de critères de sélection.

En 2011, le précédent rapport mettait en évidence six grands ensembles en Ville de Genève composés de

sous-secteurs précarisés, deux de ces grands ensembles recoupent notre zone de recherche : le secteur Délices-Grottes (Les Crochettes, Les Grottes, Dassier et Prairie) et le secteur Charmilles-Châtelaine (La Dôle, Parc-des-Sports, Les Charmilles, Cité-Vieusseux, Soubeyran, La Bourgogne et Servette-Surinam). Ces mêmes sous-secteurs sont toujours concernés par la précarité dans le rapport de 2014, à l'exception des Délices. Bien que le rapport antérieur publié en 2011 ne varie que très sensiblement du rapport de 2014, il serait intéressant de suivre l'évolution de notre secteur et voir s'il se ferait dans le sens d'une gentrification.

TABLEAU 7 : DONNÉES DES INDICATEURS DE BASE POUR LES COMMUNES

Tableau de présentation des données par commune											
Critère de sélection			<74712 CHF	>32.47%	>21.01%	>2.74%	>7.18%	>2.65%	(≥4)	(≥4)	Variation
Identifiant de la commune	Nom du Sous-secteur	Population résidente (mars 2013)	IB1 : Revenu annuel brut médian [chf] (2009)	IB2 : Effectifs d'élèves issus de milieu modeste ou défavorisé (2012)	IB3 : Pourcentage de contribuables à bas Revenu (2009)	IB4 : Pourcentage de chômeurs de la population 15-64 ans (2012)	IB5 : Pourcentage de bénéficiaires AS ou PC (2011)	IB6 : Pourcentage d'allocations au logement (2012)	Nombre de critères rencontrés 2013	Nombre de critères rencontrés 2011	Variation
6608	Carouge	20'813	68'397	40.80%	25.11%	3.26%	10.48%	3.48%	6	6	0
6613	Chêne-Bourg	8'168	67'949	43.23%	25.15%	3.41%	10.61%	3.91%	6	6	0
6628	Lancy	29'356	73'668	41.71%	21.71%	3.04%	8.87%	4.19%	6	6	0
6630	Meyrin	22'233	69'628	46.03%	25.55%	3.22%	8.82%	4.12%	6	6	0
6631	Onex	17'972	67'201	45.54%	26.74%	3.39%	12.83%	4.46%	6	6	0
6640	Thônex	13'733	70'617	39.44%	24.21%	3.27%	9.47%	3.55%	6	6	0
6643	Vernier	34'471	61'264	53.52%	32.35%	3.79%	14.11%	6.11%	6	6	0
6621	Genève	194'245	64'152	40.43%	28.62%	3.64%	10.82%	2.30%	5	5	0
6644	Versoix	13'111	71'734	41.71%	26.45%	2.74%	9.31%	4.65%	5	6	-1
6623	Grand-Saconnex	11'985	73'521	31.10%	23.52%	2.56%	7.18%	4.14%	3	4	-1
6606	Bellevue	3'218	90'494	34.11%	19.37%	2.74%	3.50%	2.83%	2	0	2
6635	Presinge	658	61'044	27.78%	17.84%	1.59%	9.37%	1.30%	2	2	0
6603	Avully	1'777	81'855	31.25%	18.24%	3.75%	4.03%	2.05%	1	1	0
6610	Céligny	636	83'661	19.54%	25.41%	1.65%	3.64%	1.07%	1	1	0
6612	Chêne-Bougeries	10'628	74'712	26.43%	21.02%	2.37%	7.29%	1.05%	1	0	1
6619	Corsier	1'949	100'884	18.44%	15.78%	3.06%	2.41%	0.54%	1	0	1
6620	Dardagny	1'509	81'955	35.36%	19.42%	2.35%	3.88%	2.65%	1	1	0
6632	Perly-Certoux	3'017	86'755	32.47%	15.72%	3.58%	5.57%	1.43%	1	1	0
6633	Plan-les-Ouates	10'315	92'980	28.41%	16.11%	2.67%	6.03%	4.45%	1	2	-1
6601	Aire-la-Ville	1'127	120'170	16.95%	8.09%	1.68%	1.23%	0.74%	0	0	0
6602	Anières	2'490	91'711	30.33%	17.89%	1.50%	5.33%	0.12%	0	0	0
6604	Avusy	1'428	108'143	18.40%	12.53%	1.76%	1.33%	0.56%	0	0	0
6605	Bardonnex	2'239	88'860	22.62%	15.51%	2.11%	5.35%	1.74%	0	0	0
6607	Bemex	9'817	88'408	23.15%	15.07%	2.04%	4.96%	1.85%	0	0	0
6609	Cartigny	865	103'643	13.39%	12.17%	2.10%	0.45%	0.27%	0	0	0
6611	Chancy	1'152	95'191	27.53%	14.50%	2.35%	3.78%	2.52%	0	0	0
6614	Choulex	1'062	90'896	22.92%	15.31%	2.31%	2.16%	0.21%	0	0	0
6615	Collex-Bossy	1'675	107'491	19.01%	13.13%	1.67%	1.84%	1.30%	0	0	0
6616	Collonge-Bellerive	7'493	99'044	19.80%	16.53%	2.15%	2.54%	0.67%	0	0	0
6617	Cologny	4'884	106'041	23.06%	16.14%	2.30%	2.33%	0.05%	0	0	0
6618	Confignon	4'340	97'669	23.66%	15.68%	2.33%	4.27%	1.62%	0	0	0
6622	Genthod	2'719	95'684	19.89%	13.44%	1.83%	1.94%	1.02%	0	0	0
6624	Gy	486	92'696	12.31%	15.13%	1.87%	0.41%	0.00%	0	0	0
6625	Hermance	981	87'231	17.14%	19.03%	2.12%	2.65%	0.52%	0	0	0
6626	Jussy	1'210	94'136	16.67%	16.18%	1.83%	1.69%	0.00%	0	0	0
6627	Laconnex	610	105'606	16.18%	9.05%	0.99%	0.48%	0.00%	0	0	0
6629	Meinier	2'034	86'834	23.69%	15.36%	2.05%	3.08%	0.62%	0	0	0
6634	Pregny-Chambésy	3'604	91'156	27.38%	17.96%	1.26%	2.54%	0.22%	0	0	0
6636	Puplinge	2'027	85'730	15.23%	13.62%	1.31%	2.09%	0.91%	0	0	0
6637	Russin	488	93'728	26.32%	16.89%	2.40%	1.45%	0.00%	0	0	0
6638	Satigny	3'958	90'543	29.52%	15.75%	2.37%	3.65%	0.28%	0	0	0
6639	Soral	731	94'634	22.92%	8.85%	1.10%	5.14%	0.39%	0	1	-1
6641	Troinex	2'244	91'619	15.38%	15.16%	1.83%	3.38%	1.57%	0	0	0
6642	Vandoeuvres	2'612	114'144	15.68%	15.57%	1.49%	1.05%	0.11%	0	0	0
6645	Veyrier	10'460	93'703	17.98%	14.99%	2.10%	4.95%	1.30%	0	0	0

Figure 23 Données des indicateurs de base pour les communes. Source : CATI-GE, 2014 : 80.

Les résultats de ce rapport nous apportent de précieuses indications pour notre travail. Ils nous permettent d’avoir une image globale de la situation sociale de Genève et de mieux situer notre secteur de recherche dans le paysage sociodémographique du canton. Au vu des résultats extraits du rapport, nous constatons que notre secteur de recherche se trouve bel et bien dans une zone subissant de fortes inégalités territoriales (figure 21). En effet sur les dix sous-secteurs inclus dans notre zone de recherche, seuls les sous-secteurs de Geisendorf, Les Délices et Liotard ne présentent pas un profil critique en matière d’inégalités territoriales (moins de quatre critères rencontrés). Parmi les autres sous-secteurs, quatre sont particulièrement concernés et cumulent les six critères d’évaluation : Servette-Surinam, La Bourgogne, Les Charmilles et La Dôle (figure 25). A noter que ces quatre sous-secteurs sont contigus. Ainsi, le terrain de notre recherche nous indique qu’il y ait un lien entre surélévation et gentrification.

Nombre de critères cumulés	Nombre de sous-secteurs	Sous-secteurs concernés (10)
0	1	Les Délices
1	1	Geisendorf
2	0	
3	1	Liotard
4	1	Grand-Pré
5	2	Servette-Poterie, Soubeyran
6	4	Servette-Surinam, La Bourgogne, Les Charmilles, La Dôle

Figure 25 sous-secteurs de notre recherche, critères cumulés Sources : CATI-GE, 2014 : 56.

Analyse des loyers disponibles

Afin de pouvoir tester notre hypothèse sur la gentrification, nous nous sommes intéressés au montant des loyers des immeubles en surélévation. Les données concernant les loyers étant confidentielles, nous avons donc directement contacté l’office cantonal des statistiques (OCSTAT) et avons eu contact avec Matti Langel, statisticien. Malgré le caractère confidentiel des loyers, Matti Langel est tout de même parvenu à nous communiquer des données sur le différentiel entre les loyers en surélévation et les loyers du reste de l’immeuble dans notre secteur de recherche. Nous lui avons en effet communiqué toutes les adresses

des immeubles surélevés dans notre secteur de recherche avec les étages surélevés. A partir de ces informations, il a croisé ces données avec celles qu'il avait à disposition, sachant que seulement une partie des loyers est recensé par l'OCSTAT. Matti Langel nous a expliqué qu'il n'est pas possible de recensé l'ensemble des loyers, et que l'Office des statistiques travaille sur la base d'échantillon représentatif du parc immobilier. Une fois les immeubles identifiés, il a calculé le loyer mensuel moyen au m² pour les étages surélevés et pour les étages du bas.

Ainsi, nous avons pu avoir un échantillon de données relatant le différentiel de loyer entre les étages surélevés et les autres (figure 26). Par ailleurs, Matti Langel nous a également fait parvenir les moyennes des loyers pour tous les secteurs (en annexe). Les données concernant les loyers dans nos immeubles sont supérieures à la moyenne en loyer libre du secteur, nous explique-t-il. En effet la moyenne en loyer libre se situe à 21,25 fr./ m²/mois à Charmilles-Châtelaine et à 21,50 fr./m²/mois aux Délices-Grottes, soit des loyers en surélévations quasiment 50% plus élevés que dans le reste du quartier. De plus, on constate un différentiel de près de 32% entre les étages surélevés et ceux du bas, à savoir 31,8 fr./m²/mois en surélévation contre 24 fr./m²/mois en moyenne. Matti Langel justifie cette différence par le fait qu'il est très probable que les appartements des étages du bas ont des baux beaucoup plus anciens et donc moins chers que ceux dans les surélévations. A noter enfin que d'une manière générale, les loyers moyens des secteurs Charmilles-Châtelaine et Délices-Grottes sont en-deçà de la moyenne de la ville, ce qui nous conforte dans notre hypothèse que notre secteur peut potentiellement être gentrifié.

NUMERO DOSSIER	ADRESSE	COMMUNE-SECTEUR	N° PARCELLE	FEUILLE
<u>DD 102871/1</u>	32, rue LAMARTINE	Genève-Petit-Saconnex	780	31
<u>DD 99909/1</u>	23, avenue WENDT	Genève-Petit-Saconnex	2892	32
<u>DD 99644/1</u>	1, rue FALLER	Genève-Petit-Saconnex	2782	31
<u>DD 106097/1</u>	4, chemin Surinam	Genève-Petit-Saconnex	903	32
<u>DD 104015/1</u>	22bis, rue LAMARTINE	Genève-Petit-Saconnex	3645	31
<u>DD 101093/1</u>	8, rue Charles-GIRON	Genève-Petit-Saconnex	1046	35
<u>DD 106197/1</u>	35, rue de la Servette	Genève-cité	2582	76
		Effectif	Loyer mensuel moyen au m ² en mai 2016 en CHF	
Nombre de logements non surélevés		51	24.00 CHF	
Nombre de logements surélevés		7	31.80 CHF	
Total des logements disponibles pour l'analyse		58	24.90 CHF	

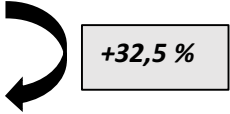


Figure 26 Tableau différentiel des loyers. Sources : <http://www.ge.ch/statistique/> (consulté le 30 mai 2017).

Les résultats obtenus grâce à Matti Langel pourraient être mis en perspective de sorte à obtenir une vision plus globale de la situation. Il paraît compliqué de les comparer avec les loyers plafonnés par la LDTR, celui-ci étant calculé à la pièce, contrairement aux loyers de Matti Langel calculés au m². Même problème concernant les données concernant les logements subventionnés. Une étude très complète sur les loyers de l'OCSTAT datant de mai 2015 nous a permis de récolter des données pertinentes sur le sujet. Afin de pouvoir mener une étude comparative de ces données et mettre en perspective nos

chiffres, nous avons calculé certains loyers. Les statistiques sur le logement mentionnent que la taille moyenne d'un appartement de 3 pièces dans le canton est de 63 m². A partir de cette information, il a été possible de générer le tableau suivant (figure 27). Les données non-modifiées sont en noir et les données obtenues par calcul sont en gris.

Loyers		Prix : CHF/mois/3 pièces	Prix : CHF/mois/pièce
Loyer rénové, non-surélevé (exemple 1)		1' 500, 00	500, 00
Loyer surélevé (exemple 2)		2 300, 00	766, 66
Loyer surélevé (exemple 3)		2 400, 00	800, 00
Plafond loyer non-surélevé (LDTR)		851, 10	283, 70
Plafond loyer surélevé (LDTR)		1 702. 50	567, 50

Tableau 1 Tableau comparatif de données sur les loyers. Sources : exemple 1 : Susana ; exemple 2 : Emma et Beasrat; exemple 3 : Magda et Milan ; LDTR : Christe.

Loyers	Prix : CHF/mois/M ²	Prix : CHF/mois/ 3 pièces*	
Moyenne loyers non-surélevés (OCSTAT)	24, 00	1 512, 00	
Moyenne loyers surélevés (OCSTAT)	31, 80	2 003, 40	

Tableau 2 Moyenne des loyers selon l'OCSTAT. Source : OCSTAT (2015 : 514-33).

* : taille d'un appartement de 3 pièces : 63 m² en moyenne, selon l'OCSTAT.

Loyers			
	Prix : CHF/mois/m ²	Prix : CHF/mois/ 3 pièces*	
Moyenne loyers Délices-grottes (ensemble des logements)	18, 25*	1 035, 00	
Moyenne loyers Charmilles-Châtelaine (ensemble des logements)	20, 90*	1 357, 00	
Moyenne loyers Ville de Genève (ensemble des logements)	19, 95*	1 163, 00	
Moyenne loyers Ville de Genève (loyer libre)	22, 60*	1 259, 00	
Moyenne loyers canton (ensemble des logements)	19, 75*	1 127, 00	
Moyenne loyers canton (loyer libre)	21, 15*	1 199, 00	
Moyenne loyers canton (subventionné)	13, 55*	779, 00	

Figure 27 Tableaux récapitulatifs des loyers

Tableau 3 Moyenne des loyers par quartier, selon l'OCSTAT. Source : OCSTAT (2015 : 514-33).

* : la taille moyenne d'un appartement de 3 pièces varie en fonction du quartier et du type de logement, selon les informations fournies par Christe (2016).

Il est regrettable de ne pas avoir réussi à obtenir des données traitant des loyers des logements subventionnés en Ville de Genève. Cependant ce tableau permet d'avoir une vision plus complète et globale de la situation à partir des données à disposition. Nous observons tout d'abord que bien que les loyers fixés par la LDTR soient bas, la moyenne des loyers subventionnés du canton est tout de même en deçà du plafond LDTR. Nous constatons ainsi que les loyers obtenus par Matti Langel et des deux couples (Emma-Baesrat et Milan-Magda) sont supérieurs à toutes les valeurs recensées dans ce tableau, logements non-surélevés inclus. Ces résultats mettent en évidence l'importante différence de prix entre les loyers fixés par la LDTR et ceux des immeubles observés dans notre secteur de recherche. En effet, les loyers de notre échantillon d'immeubles sont bien au-dessus des plafonds de la LDTR, près du double pour les logements non-surélevés. Ces mêmes loyers sont également largement supérieurs à ceux du quartier, de la ville et du canton en général. Il est intéressant de noter que les appartements de Susana et de Milan et Magda ne respectent pas le plafond de loyer de la LDTR. Ces résultats confirment que les immeubles touchés par des opérations de surélévation connaissent des niveaux de loyers significativement plus élevés

que la moyenne. Ces observations vont dans le sens de notre troisième hypothèse, *la gentrification touche le secteur identifié (immeubles identifiés) et un remplacement de population est en cours*, et nous permet d'apporter de nouveaux éléments afin de répondre à notre problématique. Afin de compléter les données quantitatives récoltées sur notre secteur de recherche, nous avons organisés trois entretiens avec divers habitants du quartier, de profils différents afin de connaître leur opinion et leur regard sur la réalité de leur quartier et les éventuels changements morphologiques et sociologiques qu'ils observent. L'entretien avec Susana nous apporte des éléments particulièrement intéressants sur la question de la gentrification à petite échelle.

Entretien avec Lilia Carril-Alvarado, résidente du quartier

Lilia Carril-Alvarado est actuellement étudiante en tourisme après des études de géographie à Genève. Elle a toujours habité au 57 rue de la Servette avec sa famille et est très attachée à ce quartier. Notre rencontre a permis d'en savoir plus sur l'identité du quartier et de ses changements récents.

En ce qui concerne les changements urbanistiques du quartier, Lilia nous liste de nombreux nouveaux aménagements en particulier pour les transports et la mobilité douce, notamment « l'ajout de places de parc [...] des aménagements piétons bizarres [...] au niveau du parc de Geisendorf [...] l'éclairage automatique la nuit, comme ça, c'est moins louche le soir ». L'arrivée du tram sur la rue de la Servette a été un bouleversement majeur et positif selon elle, car habituée à prendre uniquement les transports en commun pour se déplacer. Au niveau des changements dans les activités économiques du quartier, elle nous apprend que les restaurants et magasins changent très régulièrement et qu'actuellement de nombreuses épiceries spécialisées ou ethniques ainsi que des dépanneurs ouvrent dans le quartier. Au niveau de la morphologie elle évoque de nombreuses opérations « vers chez moi ils augmentent les étages [...] pas mal de rénovations pour nettoyer les façades, il y a eu de nouveaux immeubles et une nouvelle maison de retraite ». Lilia a donc bien constaté les nombreuses opérations de surélévation qui modifient l'environnement bâti du quartier.

Concernant la population du quartier, là aussi elle évoque des changements dans son immeuble qui a pour conséquence une plus grande mixité sociale. Elle nous explique que parmi ses nouveaux voisins il y a un policier, un professeur de l'EPFL en spécifiant qu'« avant c'était quand même plus des ouvriers qui n'ont pas fait d'études [...] c'est un HLM à la base ». En ce qui concerne les *indigènes* du quartier, elle relate la

difficulté pour certaines de ces connaissances à trouver un logement dans un quartier devenu cher, surtout pour les familles. Elle évoque notamment le quartier des Avanchets et la commune de Meyrin, où l'on trouve des appartements plus abordables pour ceux qui n'arriveraient pas à se reloger à la Servette : « j'ai deux amis qui ont dû aller à Meyrin et aux Avanchets. Parce qu'ils n'ont pas trouvé par ici. Connaissant les familles, je pense qu'en effet, le prix pouvait être la raison ». Cette information nous conforte dans notre hypothèse qu'un remplacement de population s'apparentant à la gentrification serait possiblement en train de s'opérer dans notre secteur de recherche.

Entretien avec deux couples ayant emménagés dans des appartements surélevés dans le secteur

Cet entretien avec deux couples de 27 à 32 ans ayant emménagés récemment dans des appartements en surélévation, nous a permis d'avoir un point de vue émanant de ceux qui profitent de ces nouveaux logements. Il s'agit pour nous d'essayer de comprendre comment ils appréhendent leur nouvel environnement que ce soit avec leur voisinage ou de façon plus générale avec le quartier. Les deux couples correspondent assez bien à l'idéaltype de *gentrificateur* notion qui peut être débattue, ils sont diplômés en économie (HEC) et travaillent dans des secteurs qui offrent le plus souvent des rémunérations confortables. Beasrat, Emma et Milan ont suivi un master en trading des matières premières ensemble à l'Université de Genève et travaillent actuellement dans ce domaine. Magda quant à elle s'occupe des ressources humaines pour un groupe bancaire après un cursus universitaire en Suisse. Tout au long de l'entretien on perçoit des divergences assez nettes dans les réponses des deux couples entre les *genevois* et les *expatriés*.

Emma et Beasrat ont emménagé en décembre 2016 dans un appartement surélevé neuf au 26 rue Lamartine (figure 28), dans notre secteur de recherche. Ils habitaient depuis deux ans déjà dans le quartier, à l'avenue Wendt, également dans notre secteur de recherche. Emma et Beasrat sont genevois, ils se sont connus au cours de leurs études d'économie et de trading des matières premières, ils travaillent tous les deux dans ce domaine actuellement. Ils sont nés et ont grandi tous les deux à Genève, respectivement à Confignon pour Emma et en Ville de Genève pour Beasrat. Leur loyer s'élève à 2'300.- pour un 3 pièces de près de 60 m².

Milan et Magda ont emménagé il y a une année dans un appartement neuf surélevé au 6 avenue Wendt (figure 29), dans notre secteur de recherche. Leur immeuble appartient à UNIA et n'a pas été répertorié comme surélévation par le service des autorisations de construire, mais comme une rénovation. Milan est bordelais il a fait ses études à Paris, Lausanne et Genève où il a suivi le master de trading des matières premières avec Beasrat et Emma. Magda est polonaise, elle a décidé de quitter son pays pour faire des études à HEC Lausanne, malgré la possibilité de reprendre l'entreprise de ses parents en Pologne. Tous deux ont donc choisi de rester en Suisse, à Genève en raison de la qualité de vie et des opportunités professionnelles notamment. Par ailleurs, Magda n'a répondu que partiellement aux questions car elle est arrivée plus tard. Leur loyer s'élève à 2'600.- pour un 3 pièces de près de 80 m² avec deux balcons.

Nous avons commencé à les interroger sur le quartier et les raisons qui ont fait qu'ils l'ont choisi. Emma et Beasrat nous explique que c'est au final un peu par défaut, en raison des difficultés à trouver un appartement à Genève, ils apprécient le fait qu'il se situe à mi-chemin entre leurs lieux de travail respectifs, Emma pour sa part, connaît bien le quartier en raison de son histoire familiale. Ils regrettent en revanche la mauvaise qualité des pistes cyclables et la difficulté à circuler à vélo en raison du trafic. En ce qui concerne la population habitant le quartier, Beasrat qualifie de « populaire », ce qui lui correspond et perçoit comme une véritable plus-value : « c'est vrai que c'est un quartier assez populaire comparé à d'autres. (...) Mais du coup ça rend le truc plus agréable, plus relax. Après moi ça me dérange pas du tout d'habiter dans un quartier populaire, au contraire ». Il émet toutefois un bémol sur l'immeuble : « Après c'est vrai que, par exemple dans notre immeuble ça sent le cannabis, parfois l'immeuble est sale. (...) Après, c'est le prix à payer pour habiter dans ce genre de quartier, soit tu as de la chance soit tu n'en as pas ». A propos des restaurants, il évoque leur caractère daté, « on a l'impression d'être à Genève il y a 25 ans ». Emma quant à elle regrette l'absence d'activités culturelles.

Quant à Magda et Milan, ils ont choisi cet appartement car ils souhaitaient absolument emménager dans un appartement neuf en ville. La proximité avec l'aéroport, la gare et les commerces sont également des points très positifs pour eux. Contrairement aux autres, ils sont tout à fait satisfaits de l'offre pour les cyclistes dans le quartier et aux alentours. Milan est en revanche beaucoup moins enthousiaste à propos du manque d'activités et de la population du quartier :

Je pense que c'est très populaire, même pauvre. Les personnes que je vois c'est souvent des personnes avec beaucoup d'enfants, des personnes âgées, beaucoup d'étrangers. On ne peut pas

sortir au restaurant, il y a pas grand-chose, ça change beaucoup par rapport à des quartiers comme Plainpalais ou les Eaux-vives. [...] Pour la partie loisir, je trouve qu'il n'y a rien, c'est pas dynamique.

Il est intéressant de voir que Milan s'identifie davantage à l'offre culturelle des quartiers des Eaux-Vives ou de Plainpalais qui sont souvent désignés comme étant gentrifiés et qu'il qualifie son quartier de « pauvre ».

Concernant le voisinage et l'immeuble, Emma et Beasrat nous confie avoir déménagé de l'avenue Wendt en raison d'une voisine « malade qui criait et faisait des trucs vraiment bizarres ». Actuellement, ils se plaignent de problèmes d'odeurs de cannabis dans leur immeuble. Ils regrettent également le sentiment d'anonymat qui semble régner dans l'immeuble comme c'était également le cas dans leur immeuble de l'avenue Wendt. Ils comparent cette situation avec leurs expériences passées, notamment à Confignon ou à Carouge : « quand on était à Confignon, on connaissait tout le monde ». Emma explique cela par la configuration de l'immeuble qui peut faciliter le contact : « à Carouge, dans un immeuble minergie avec une allée ouverte, donc tous les appartements étaient un peu communicants les uns avec les autres et ça facilite aussi beaucoup les interactions, tu rencontres beaucoup plus de gens ». Ayant emménagé depuis seulement une semaine ils se réjouissent de faire plus ample connaissance avec leurs nouveaux voisins car il est « important d'avoir des voisins sympas » selon Beasrat.

Les réponses du couple d'expatriés diffèrent à nouveau au sujet du voisinage. Milan commence par dresser un tableau de ses voisins :

Il y a beaucoup de personnes âgées, en petite retraite, des handicapés, des gens qui, à mon avis, ont des petits boulots comme ça, le même problème de drogue, dealer de drogue. Donc c'est malfamé si tu veux, le quartier, carrément. Je pense même que les mecs font du recel de trucs dans les caves, il y a des motos entassées dans les caves, des trucs qui sont pas normal. Après, à notre étage c'est des gens qui font des boulots corrects, je pense qu'ils travaillent tous. Il y a vraiment une différence de classe sociale avec les gens. [...] J'ai peu d'interactions avec ces gens-là. »

Il paraît clair ici qu'il se distancie du reste des locataires qui semblent tous spéciaux, marginaux ou tout simplement précaires, notamment en utilisant la notion d'étage. En effet il utilise l'expression « notre » étage pour désigner les « gens qui font des boulots corrects » et enfin clôt en admettant sans détour qu'

« il y a vraiment une différence de classe sociale avec les gens ». Ce témoignage sans équivoque nous conforte donc dans notre hypothèse qu'il existe en effet une différence de typologie de locataires entre ceux qui habitent dans les surélévations et les autres. Magda évoque ses voisins en des termes un peu différents, elle relève également la forte proportion de personnes âgées ainsi que d'étrangers. Il est intéressant de relever qu'elle utilise le terme d'étranger pour désigner les autres habitants, sachant qu'elle et son compagnon ne sont pas suisses non plus. Elle relève d'ailleurs la contradiction et rappelle que c'est normal à Genève :

Il y a beaucoup de seniors. Ces appartements n'étaient pas attractifs sur le marché avant les réparations j'imagine, du coup il y a beaucoup d'étrangers qui vont habiter dans les anciens appartements, les jeunes aussi sont de l'étranger par exemple des portugais. Mais bon, on est à Genève, c'est normal. Moi-même je ne suis pas d'ici, je suis polonaise.

Il ne semble pas qu'entretenir des rapports privilégiés soit vraiment une priorité pour le couple, même s'ils y voient tout de même un avantage pratique en cas d'imprévu. Milan affirme en effet qu'il « est important d'avoir des voisins sur qui compter, sans que ce soit des malades mentaux ». Il explique ensuite que le fait d'entretenir de bons rapports avec ces voisins peut s'avérer fort utile dans différentes situations : « pour récupérer un colis, si tu as un chien, des jeux de clefs, arroser des plantes. Quand on part en vacances, ça peut être intéressant ». Il admet cependant n'avoir pas pris le temps de le faire dans son immeuble et n'a donc pas développé de rapports de confiance avec d'autres locataires.

En ce qui concerne les travaux engendrés par la surélévation, nous avons cherché à savoir s'ils avaient eu des échos sur leur déroulement par les locataires de l'immeuble. Beasrat a seulement su de son concierge que les travaux avaient été longs. En revanche, Milan offre une description détaillée des travaux de surélévation et de rénovation qui ont eu lieu dans son immeuble et qui lui ont été rapportés par ses voisins. Il compare la situation avec une expérience similaire vécue quand il habitait à Lausanne, des rénovations avaient été entreprises dans l'immeuble. Il évoque que l'immeuble de l'avenue Wendt a subi des travaux de rénovations des salles-de-bains, des cuisines, de l'ascenseur, le déménagement des locataires le temps des travaux. Il émet également des hypothèses sur les loyers et évoque une augmentation de 30% : « je pense qu'on ne leur a pas demandé leur avis et on a augmenté leurs loyers [...] de 30 %. Après, ça me paraît normal, ça redonne de la valeur à l'immeuble. Mais je pense que 30 % d'augmentation de loyer c'est beaucoup ». Il évoque également les difficultés auxquelles ont dû faire face

les personnes handicapées et très âgées qui ont été relogées temporairement. En l'interrogeant sur cette augmentation de 30%, il nous répond que c'est l'augmentation qu'avaient subi les locataires de son ancien immeuble à Lausanne pour des travaux de rénovations similaires. On apprend également que les habitants de l'immeuble de l'avenue Wendt : « ont aussi été vexés de ne pas avoir pu visiter les appartements surélevés » et que d'une manière générale « les travaux ont été très négatifs pour les habitants de l'immeuble ». A la suite de ce témoignage nous sommes entrés en contact avec la responsable du service d'immeuble de l'avenue Wendt, afin de pouvoir confronter son témoignage avec celui de Milan.



Figure 28 Avenue Lamartine 22-24. Immeuble d'Emma et Beasrat. Source : Braunschweiger, 2016

Entretien avec Susana, gardienne d'un immeuble à l'avenue Wendt

Susana s'occupe de l'immeuble dans lequel vivent Milan et Magda, le couple d'expatriés avec qui nous nous sommes entretenus et que nous avons interviewé précédemment. Elle occupe le poste de gardienne dans l'immeuble depuis 10 ans et habite à la Servette depuis 18 ans. Elle connaît très bien les anciens locataires, résidant ici depuis longtemps. Elle habite dans la même allée que Milan et Magda, au numéro 6, cependant elle s'occupe de toutes les allées de l'immeuble, du numéro 4 au 14 (figure 29). Nous sommes entrés en contact avec elle car le témoignage de Milan nous a interpellé et nous voulions connaître ce

qu'ont réellement vécu les locataires pendant les travaux. Le témoignage de Susana concorde en effet avec celui de Milan et nous apporte des informations très précieuses pour notre recherche.

Susana nous explique tout d'abord la nature des travaux. Les appartements ont subi une rénovation de la cuisine, la salle de bain, la peinture et d'électricité et tous les locataires ont dû être déménagés deux mois et demi. Elle nous assure cependant qu'il n'y a pas eu de manque d'information et que le projet a été présenté, discuté et même modifié en réunion avec les locataires, et les architectes. Certains locataires âgés se sont opposés au projet, mais il n'y pas eu de suite, d'autres ont déménagés car il ne voulait pas subir les travaux, Susana ignore en revanche où ils ont déménagé. Dans l'ensemble les locataires étaient contents à l'annonce de ces travaux de rénovation qui répondait à un réel besoin dans des appartements où « tout était vieux, les meubles de la cuisine étaient tout fissurés » nous rapporte-t-elle.

L'optimisme de l'annonce des travaux a ensuite fait place au désarroi de certains locataires, la gardienne nous raconte que le fait de déménager les locataires « a été très difficile pour certains locataires » et que d'une manière générale « c'était très dur, vraiment dur ». A cela, s'est ajouté une forte hausse des loyers de 30 à 40 %, elle a ainsi vu passer son loyer pour un 3 pièces de 900 fr. à 1'500 fr. à la suite des travaux. Elle nous assure en revanche que personne n'est parti, malgré cette hausse. A propos des appartements en surélévation elle décrit « ça n'a rien avoir avec nous, tout le système. Tout est différent, déjà le parquet, la peinture, l'aménagement des pièces. Mais bon la différence de prix ça se voit [...] 3'400 fr. pour un 5 pièces ». Il est intéressant de noter l'utilisation du « nous » pour désigner les anciens locataires, cela rappelle cette même utilisation du « nous » par Milan pour désigner cette fois-ci les locataires des appartements surélevés. La gardienne nous confirme par ailleurs que les anciens locataires n'ont pas été convié à la visite de l'immeuble ce qui a déplu à certains qui « étaient curieux de voir ce que ça donnait ».

En ce qui concerne les nouveaux locataires en surélévation, elle nous indique qu'elle ne les voit pas souvent, contrairement aux anciens locataires avec qui elle a un rapport tout autre « C'est vrai que les autres gens de l'immeuble on les connaît depuis 10 ans, c'est complètement différent [...] je vais les [nouveaux locataires] voir moins souvent car ils ne viennent pas toquer à la porte comme ça comme les anciens qui viennent sonner pour tous les petits renseignements ». Ce témoignage nous permet de faire l'hypothèse que dans cet immeuble, l'anonymat est loin d'être la norme, puisque la gardienne nous explique qu'il y a une véritable complicité avec ses locataires et que c'est quelque chose d'important pour elle. Les nombreuses surélévations qui se construisent dans le quartier ne lui ont pas échappé, tout comme

l'arrivée de couple comme Magda et Milan, à propos de ces nouveaux arrivant elle affirme : « Oui ça change c'est vrai. Il y a de plus en plus de gens comme ça, il y a des nouveaux locataires, des jeunes couples et la plupart n'ont pas d'enfants. Ça dépend de leur métier, ils sont jeunes, ils peuvent se permettre de payer ce genre de loyer ».

Concernant les personnes *indigènes* au quartier, surtout les familles, qui cherchent à se reloger, elle nous explique qu'ils doivent le plus souvent déménager « loin de la ville, à Vernier, Meyrin » pour des raisons financières. Sa description du profil de ces nouveaux arrivants et de l'exode des familles du quartier est très intéressante et témoigneraient d'un changement sociodémographique dans le quartier qui serait tangible, ce qui nous conforte dans notre idée que notre secteur de recherche est possiblement en train de se gentrifier.



Figure 29 Avenue Wendt 6-14. Immeuble de Susana, Milan et Magda. Source : Braunschweiger, 2016.

Synthèse

Les observations et les données récoltées tout au long de ce travail se caractérisent par la diversité des sources consultées. En effet, en raison des difficultés que nous avons rencontrées pour accéder à certaines données (déménagements, loyers), il nous a fallu explorer différentes pistes afin de pouvoir tester nos hypothèses auxquelles nous allons à présent répondre.

H1 : Le secteur identifié concentrant de nombreux projets de surélévations est propice à la gentrification de par la population qui y habite

En ce qui concerne la première hypothèse, les données concernant les loyers et le profil sociodémographique de notre secteur de recherche nous permettent d'affirmer qu'il s'agit d'un secteur plutôt précarisé de la ville de Genève et perçu comme populaire de par les entretiens que nous avons menés. Il est important de préciser qu'un quartier gentrifié est le plus souvent un quartier populaire, qui se situe au centre-ville et où les loyers sont bas. Le rapport de CATI-GE sur les inégalités territoriales publié en 2014 met en évidence les secteurs les plus défavorisés. Nous avons observé que notre zone de recherche était particulièrement concernée par ces secteurs précarisés. Les statistiques que nous a fait parvenir Matti Langel sur les loyers moyens par secteur, nous ont permis de constater que le nôtre se situait en dessous de la moyenne de la ville de Genève.

H2 : Les surélévations effectuées dans le secteur identifié sont propices à l'installation d'une population plus aisée.

Pour répondre à cette hypothèse nous avons dû diversifier nos sources afin d'obtenir des éléments de réponse. Les statistiques de Matti Langel nous démontrent que les loyers dans les appartements en surélévation sont plus élevés de 32% par rapport aux appartements du bas et de près de 50% par rapport aux appartements en loyer libre dans le quartier. Mercedes Christe de la cellule LDTR nous a expliqué que le plafond de loyer maximum est deux fois plus élevé pour des appartements en surélévation que pour des appartements traditionnels. Les témoignages des locataires et de la gardienne de l'avenue Wendt nous ont permis de constater le différentiel de loyers mais aussi de typologie de logement entre les surélévations et le reste de l'immeuble. Tous ces éléments nous permettent d'affirmer que les appartements en surélévation sont destinés à une population plus aisée que celle qui réside actuellement dans le secteur.

H3 : La gentrification touche le secteur identifié dans son ensemble et un remplacement de population est en cours.

Il semblerait que l'hypothèse de gentrification du secteur ne se vérifie pas pour les activités économiques, récréatives ou encore culturelles dans notre secteur comme l'illustre les dires des habitants. En effet, d'un point de vue législatif, le PUS limite la transformation des rez-de-chaussée et contrôle l'implantation des activités dans le quartier afin qu'il ne soit pas complètement dénaturé, comme cela a déjà été constaté dans certains quartiers genevois. Les témoignages des nouveaux locataires font part du caractère ancien voire dépassé des lieux de sortie dans le secteur et du manque d'activités culturelles. En ce qui concerne la gentrification de la population, il semblerait qu'on assiste à une amorce de remplacement de population dans notre secteur, mais il est difficile de l'expliquer uniquement par l'implantation récente de surélévation, une explication mono factorielle d'un phénomène aussi complexe que la gentrification serait peu pertinent. Afin de répondre à cette hypothèse, nous avons exploité les témoignages des habitants du quartier qui semblent concorder dans le sens où le quartier serait devenu trop cher pour ceux qui y vivent depuis longtemps et que de nouveaux habitants de classe sociale plus élevée s'installent dans le quartier depuis quelque temps déjà. A une échelle plus restreinte, l'utilisation du « nous » par Milan et par la gardienne de l'immeuble de l'avenue Wendt pour marquer la différence entre les locataires des surélévations et les autres est un élément qui, selon nous, témoigne d'un élément de rupture entre les locataires.

Quel lien peut-on établir entre opérations de surélévation et gentrification ?

Enfin, notre enquête nous a permis d'apporter certains éléments de réponse à notre problématique. Malgré les efforts mis en place pour la collecte de données quantitatives, elles se sont révélées au final peu utiles pour répondre à notre question de recherche. Bien que nous soyons parvenus à mettre en évidence un différentiel effectif de niveau de loyers entre appartements surélevés et non-surélevés d'un même immeuble grâce aux statistiques de Matti Langel, il ne concerne qu'un échantillon trop restreint pour en faire une généralité sur l'ensemble du quartier. Les autres données relatives aux loyers que nous avons évalués témoignent également d'un écart important entre les loyers annoncés par la LDTR et les loyers réels d'appartements en surélévation comme le résume le tableau de synthèse des données sur les loyers (figure 27). L'entretien avec Mercedes Christe de la cellule LDTR nous a permis de comprendre par

quelle mécanisme les loyers peuvent être augmentés si les travaux de surélévation se doublent de travaux de rénovation de l'immeuble. Les écarts considérables entre les prix des loyers annoncés par la LDTR et les loyers effectifs dans les immeubles nouvellement surélevés et rénovés, nous permettent d'affirmer que les plafonnements ne sont absolument pas respectés tant pour les étages surélevés que pour le reste de l'immeuble (figure 27). A noter que les travaux auxquels nous faisons allusion ont été terminés récemment, puisque les deux couples ont emménagé en 2015 et en 2016 dans leurs appartements neufs. Les loyers étant fixés pour 3 à 5 ans, ils devraient encore être garantis par la LDTR. Par ailleurs, les entretiens entrepris avec les habitants du quartier se sont révélés très concluants sur la question de la gentrification. Concrètement, les témoignages de Lilia Carril et de Susana sur l'exode des habitants du quartier, ne réussissant pas à se reloger au même endroit, laisse présager, à termes, un remplacement de la population actuelle par une population plus aisée, si la situation demeure ainsi. Le témoignage de Susana nous a permis d'illustrer une certaine métamorphose identitaire du quartier à travers les changements s'opérant dans son immeuble, métamorphose incarnée par les deux jeunes couples Emma, Beasrat, Magda et Milan. Fort de ce constat, il semblerait possible qu'une forme de gentrification soit en marche dans notre secteur et que ce chamboulement sociologique se cristallise autour d'une transformation anatomique du bâti, la surélévation.

Références

Bibliographie

- AUTHIER, J.-Y., BIDOU-ZACHARIASEN, C. (2008). La question de la gentrification urbaine. *Espaces et sociétés*, n°132-133. Nanterre : Université Paris Ouest Nanterre La Défense, pp.13-21
- BEHAR, D. (2000), Les nouveaux territoires de l'action publique, in : Pagès D., Pélissier N. (dirs) *Territoires sous influence*, L'Harmattan, Paris, 192 pages.
- BERNET, C. (2014). Cent immeubles surélevés à Genève : la guerre continue. *Tribune de Genève*. 20 novembre 2014. Consulté à l'adresse www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/cent-immeubles-sureleves-geneve-guerre-continue/story/13008129
- BRUNET R., FERRAS R., THERY H. (2009), *Les mots de la géographie : dictionnaire critique*. Reclus - La documentation française, Montpellier-Paris, 520 pages.
- CATI-GE. (2014). *Analyse des inégalités dans le canton de Genève dans le cadre de la Politique de cohésion sociale en milieu urbain*. Université de Genève. Genève. 96 pp.
- COMTESSE, X. (2008). Élever la ville. *Avenir Suisse*. Consulté à l'adresse www.avenir-suisse.ch/fr/2820/elever-la-ville-2
- CORTAT, J., (2015). *Enjeux dans le processus de densification urbaine en zones villas* (Mémoire). Faculté géosciences de l'environnement. Université de Lausanne, Lausanne.
- DA CUNHA A., et KAISER C. (2009). Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil pour une gestion adaptative des formes urbaines ? *Urbia* (9), 13-56.
- DA CUNHA A., KNOEPFEL P., LERESCHE J.P. et NAHRATH S. (2005). Enjeux du développement urbain durable : Transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance. *Presses polytechniques et universitaires romandes*. Lausanne.
- DAVIDSON, M., LEES, L. 2005. New-build "Gentrification" and London's Riverside Renaissance, *Environment and Planning A*, n° 37, p. 1165-1190.
- DEPARTEMENT DE L'URBANISME. (2013). *Carte n° 2 - Sites d'activités et zones industrielles*. Genève. Consulté à l'adresse http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn/PDCn_GC_Ann02_Activites.pdf
- DEVILLE, F. (2013). Histoire du logement et de la construction à Genève du XVIème siècle à nos jours. *Tribune de Genève*. Genève. Consulté à l'adresse <http://files.newsnetz.ch/upload//2/9/29446.pdf>

- ETAT DE GENEVE. (2016). *Plan directeur cantonal 2030 Aménagement du territoire et urbanisme*. Consulté à l'adresse http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn_maj1/
- ETAT DE GENEVE et VILLE DE GENEVE. (2016). *L'Etat et la Ville de Genève se mettent au diapason pour traiter les cas de surélévations*. Communiqué de presse. Consulté à l'adresse : http://www.ville-geneve.ch/fileadmin/public/Departement_2/Communiques_de_presse/surelevations-etat-ville-communique.pdf
- ETAT DE GENEVE et VILLE DE GENEVE. (2016). *Surélévations d'immeubles de logements : une question (aussi) urbaine*. Présentation du communiqué de presse. Consulté à l'adresse https://www.ge.ch/dale/presse/2016-06-29_power_point.pdf.
- FRANK, F. (2014). Révision de la loi sur l'aménagement du territoire. *Les cahiers de l'Aspan*, (31). http://infoscience.epfl.ch/record/200004/files/ASPAN_GREEN%20DENSITY.pdf
- GARREAU, J. (1991). *Edge-city: life on the new frontier*. New-York.
- GAILLARD, D et MATTHEY, L. (2012). Pour qui tourne la fabrique urbaine? *Le Courrier*. 16 janvier 2012. Consulté à l'adresse www.lecourrier.ch/95117/pour_qui_tourne_la_fabrique_urbaine
- GIROD A. (2003), "Territoires, proximité et espace public", *Etudes de communication en ligne*, no26, 9 pages. Consulté à l'adresse <http://edc.revues.org/97>.
- GUIDETTI, L. (2016). Densifier ? Y a qu'à.... *Densité*. Consulté à l'adresse <http://densite.ch/fr/blog/densifier-y-qua> (avril 2017)
- LAUPER, R. (2012). *La recherche de nouveaux lieux culturels à Genève : de la confrontation à la négociation : un processus de gentrification ?*. Mémoire. Université de Genève, Genève. 96p.
- LEFEVRE, H. (1971). *Le droit à la ville*. Editions Anthropos, Paris. 164p.
- LECOULTRE, E. (2015). La survap pétitionne contre la surélévation des Pâquis. *Le Courrier*. 3 novembre 2015. Consulté à l'adresse www.lecourrier.ch/133860/la_survap_petitionne_contre_la_surelevation_des_paquis
- MABUT, J.-F. (2016). *Genève peut bâtir dans la zone agricole... jusqu'en 2023*. Tribune de Genève. Consulté à l'adresse www.tdg.ch/geneve/actu-genevoise/geneve-peut-btir-zone-agricole-jusqu-2023/story/14700231
- MOOSER M., FORESTIER M. et PITTET-BASCHUNG M., (2011). *Surélévations en bois : Densifier, assainir, isoler*. Presses polytechniques et universitaires romandes. Lausanne.
- OCSTAT (Office cantonal de la statistique). (2015) *le niveau des loyers à Genève, statistique des loyers de mai 2015*. Genève, Office cantonal de la statistique.
- OCSTAT (Office cantonal de la statistique). (2013) *La construction dans le canton de Genève : 50 ans*

- d'observation statistique*. Genève, Office cantonal de la statistique.
- PERRIN V. (2016). *La gentrification aux Pâquis : Une mutation urbaine perceptible ?* Mémoire. Université de Genève, Genève.
- REDACTION TRACES. (2016). Une nouvelle méthode genevoise pour évaluer les surélévations. *Tracés, Espazium*. Consulté à l'adresse www.espazium.ch/une-nouvelle-methode-genevoise-pour-valuer-les-surlvations
- RÉRAT, P., SÖDERSTRÖM, O., BESSON, R., et PIGUET, É. (2008). Une gentrification émergente et diversifiée : le cas des villes suisses. *Espaces et sociétés*, (132-133), 39-56.
- REY, M. (2015). *Plan directeur cantonal genevois. La quadrature du cercle*. Consulté à l'adresse <http://1dex.ch/2015/10/plan-directeur-cantonal-genevois-la-quadrature-du-cercle/>
- ROUSSEAU, M. (2008). « Bringing politics back in » : la gentrification comme politique de développement urbain ?. *Espaces et sociétés*, (132-133). Université Paris Ouest Nanterre La Defense, Nanterre. pp.75-90
- RUEGG, J., SALOMON CAVIN, J., et QUINCEROT, R. (2014). L'émiettement urbain ? Ville compacte et ville diffuse sont dans le même bateau. *Cahiers de géographie du Québec*, 58 (165), 353-366. Consulté à l'adresse <https://doi.org/10.7202/1033009ar>
- SALOMON Cavin J. (2012). Entre ville stérile et ville fertile, *l'émergence de l'agriculture urbaine en Suisse*. *Environnement Urbain / Urban Environment*, Volume 6, 16 septembre 2012. Consulté à l'adresse <http://eue.revues.org/453>
- SALVI, M. (2012). *Une pénurie fait maison : le malaise immobilier genevois*. Consulté à l'adresse www.avenir-suisse.ch/fr/20625/une-penurie-fait-maison-2/
- SERVICE DE PRESSE HOMEGATE. (2010). *Rapport de homegate.ch sur les déménagements*. Consulté à l'adresse <http://presse.homegate.ch/fr/2010/10/04/homegate-ch-umzugsreport/>
- THOMAS, M.-P., et PATTARONI, L. (2012). Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse. *Espaces et sociétés*, (1), 111-127.
- VALENCE, A. (2014). *Comment la surélévation d'immeuble comme mesure de densification, peut-elle produire de la qualité urbaine ?* (Mémoire). Université de Lausanne, Lausanne.
- VAN DER POEL, C. (2012). Genève 2030: le nouveau plan directeur cantonal. *Tracés, Espazium*. Consulté à l'adresse www.espazium.ch/genve-2030-le-nouveau-plan-directeur-cantonal
- WESTHOFF, C. (2013, janvier). *La surélévation : définition d'une problématique*. Mémoire. EPFL, Lausanne.
- WYVEKENS, A. (2005). La ville et le lien social : lieux de résidence et appartenances sociales. *Villes et territoires, Les Cahiers Français*, (328). Paris : La Documentation Française, pp. 74-78

Sites internet

ARE : <https://www.aren.admin.ch/aren/fr/home.html> (consulté le 30 mai 2017)

Etat de Genève : <http://www.ge.ch/> (consulté le 30 mai 2017)

OCSTAT : <http://www.ge.ch/statistique/> (consulté le 30 mai 2017)

OFS : <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home.html> (consulté le 30 mai 2017)

Ville de Genève : <http://www.ville-geneve.ch/> (consulté le 30 mai 2017)

Références liées à la législation fédérale, cantonale et communale genevoise

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, (LaLAT) L 1 30.

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, (LAT) 700.

Loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957, (LGZD) L 1 35.

Loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05) du 22 avril 2008, loi 100088

Loi sur les constructions et les installations diverses du 11 juin 1988 (LCI) L 5 05.

Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesure de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR) L 5 20.

Règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI) L 5 05.01.

Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés du 16 décembre 2015 (RPSFP) L 5 05.10.

Règlements relatifs aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève du 20 février 2007 LC 21 211.

Table des figures

FIGURE 1 – PLAN D'AMENAGEMENT DE GENEVE, 1935. SOURCE: MAURICE BRAILLARD, GE.CH/ARCHIVES/ (CONSULTE LE 30 MAI)	8
FIGURE 2 - TAUX DE VACANCE DES LOGEMENTS. SOURCE: HTTP://WWW.GE.CH/STATISTIQUE/ (CONSULTE LE 30 MAI 2017)	9
FIGURE 3. RUE DE LYON 67, DEUX SURELEVATIONS EN DISCONTINUITE AVEC LE RESTE DE L'IMMEUBLE . SOURCE : BRAUNSCHWEIGER, 2016.	15
FIGURE 4 – TYPE D'IMPLANTATION RESIDENTIELLE SELON SA DENSITE. SOURCE : GUIDETTI, 2016 ; 7	25
FIGURE 5 PLAN DIRECTEUR CANTONAL. SOURCE : ETAT DE GENEVE, 2016 : 3-4	30
FIGURE 6 CARTES DE SURFACES D'ASSOLEMENT, JUIN 2015 HTTP://GE.CH/AMENAGEMENT/MEDIA/AMENAGEMENT/FILES/FICHIERS/IMAGES/DOCUMENTS/SDA_CANTON.PDF , CONSULTE LE 30 MAI 2017.	31
FIGURE 7 CHEMIN DU SURINAM 8 ET RUE DE LA SERVETTE, 43. SOURCE : BRAUNSCHWEIGER, 2016.	35
FIGURE 8 - CHRONOLOGIE DES DEMANDES DEFINITIVES DE SURELEVATION DANS LE CANTON. SOURCE : HTTP://ETAT.GENEVE.CH/SADCONSULT/ , (CONSULTE LE 30 MAI 2017)	36

FIGURE	9	IMMEUBLES	SUSCEPTIBLES	D'ÊTRE	SURELEVÉS.	SOURCE	:	
						HTTP://GE.CH/GEODATA/SIAMEN/SURELEVATIONS/	(CONSULTE LE 30 MAI 2017)	37
FIGURE	10	METHODE ABCD,	DALE	ET SERVICE	DE L'URBANISME	DE LA VILLE	DE GENEVE,	2016 : 5,
							(CONSULTE LE 30 MAI 2017)	38
FIGURE	11	TAUX DE VACANCE	DES BUREAUX	DANS LE	CANTON	DEPUIS 2000 (2) :	CHIFFRE EN	REVISION (BUREAUX).
							SOURCE : HTTP://WWW.GE.CH/STATISTIQUE/	(CONSULTE LE 30 MAI 2017).
								40
FIGURE	12	PLANS DES	ZONES D'AFFECTATION.	SOURCE :	HTTP://GE.CH/AMENAGEMENT/PLAN-ZONES	(CONSULTE	LE 30 MAI 2017)	60
FIGURE	13	STATUT DES	DEMANDES	DEFINITIVES	DE SURELEVATION	EN ZONE 3	DE 1999 A	2016. SOURCE :
							HTTP://ETAT.GENEVE.CH/SADCONSULT/	(CONSULTE LE 30 MAI 2017)
								61
FIGURE	14	CHRONOLOGIE	DU NOMBRE	DE	DEMANDES	DEFINITIVES	DE SURELEVATION	DANS EN
								ZONE 3
								DE 1999 A
								2016. SOURCE :
							HTTP://ETAT.GENEVE.CH/SADCONSULT/	(CONSULTE LE 30 MAI 2017)
								61
FIGURE	15	REPARTITION	COMMUNALE	DES	DEMANDE	DEFINITIVES	DE SURELEVATION	EN ZONE 3
								DE 1999 A
								2016. SOURCE :
							HTTP://ETAT.GENEVE.CH/SADCONSULT/	(CONSULTE LE 30 MAI 2017)
								62
FIGURE	16	IMPLANTATION	DES	DEMANDES	DEFINITIVES	DE SURELEVATION	DEPUIS	1999. SOURCE :
								HTTP://ETAT.GENEVE.CH/SADCONSULT/
								(CONSULTE LE 30 MAI 2017)
								62
FIGURE	17	RUE DE	LA DOLE	10-12. SOURCE :	BRAUNSCHWEIGER,	2016.		69
FIGURE	18	CARTE	DE LA	VILLE	DE GENEVE,	DIVISION	PAR	SECTEURS
								ADMINISTRATIFS. SOURCE :
								BRAUNSCHWEIGER,
								FOND DE
								CARTE : HTTP://GE.CH/SITG/ ,
								CONSULTE LE 30 MAI 2017
								71
FIGURE	19	CARTE	DES	PROJETS	DE	SURELEVATIONS	DANS	LA
								ZONE
								DE
								RECHERCHE. SOURCE :
								BRAUNSCHWEIGER,
								FOND DE
								CARTE : HTTP://GE.CH/SITG/ ,
								CONSULTE LE 30 MAI 2017
								72
FIGURE	20	TABLEAU	SUR	L'ÉPOQUE	DE	CONSTRUCTION	DES	IMMEUBLES
								SURELEVÉS
								OU
								EN
								COURS
								DE
								SURELEVATION
								DANS
								NOTRE
								SECTEUR. SOURCE :
								HTTP://ETAT.GENEVE.CH/SADCONSULT/
								(CONSULTE LE 30
								MAI 2017).
								73
FIGURE	21	VILLE	DE	GENEVE,	CARTE	DES	INDICATEURS	DE
								LA
								PRECARITE
								SOURCE :
								CATI-GE, 2014 : 76.
								74
FIGURE	22	CRITERES	D'ÉTUDES.	SOURCE :	CATI-GE,	2014 :	30.	75
FIGURE	23	DONNÉES	DES	INDICATEURS	DE	BASE	POUR	LES
								COMMUNES. SOURCE :
								CATI-GE, 2014 : 80.
								77
FIGURE	24	SOUS-SECTEURS	CONCERNÉE	EN	VILLE	DE	GENEVE. SOURCE :	CATI-GE,
								2014 : 67
								78
FIGURE	25	SOUS-SECTEURS	DE	NOTRE	RECHERCHE,	CRITERES	CUMULES	SOURCES :
								CATI-GE, 2014 : 56.
								79
FIGURE	26	TABLEAU	DIFFÉRENTIEL	DES	LOYERS. SOURCES :	HTTP://WWW.GE.CH/STATISTIQUE/	(CONSULTE	LE 30
								MAI 2017).
								81
FIGURE	27	TABLEAUX	RECAPITULATIFS	DES	LOYERS			83
FIGURE	28	AVENUE	LAMARTINE	22-24.	IMMEUBLE	D'EMMA	ET	BEASRAT. SOURCE :
								BRAUNSCHWEIGER, 2016
								89
FIGURE	29	AVENUE	WENDT	6-14.	IMMEUBLE	DE	SUSANA,	MILAN
								ET
								MAGDA. SOURCE :
								BRAUNSCHWEIGER, 2016.
								91
FIGURE	30	LOYER	MENSUEL	PAR	SECTEUR.	SOURCE	:	
						HTTP://WWW.GE.CH/STATISTIQUE/TEL/DOMAINES/05/05_04/T_05_04_2_03.XLS	(CONSULTE	LE 30
								MAI
								2017).
								101

Table des abréviations

ARE	Office fédéral du développement territorial
ASLOCA	Association suisse des locataires
CATI-GE	Centre d'analyse territoriale des inégalités
CMNS	Commission des monuments de la nature et des sites
DALE	Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
DETA	Département de l'environnement, des transports et de l'énergie
IFF	Infrastructures à forte fréquentation
LaLAT	Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LCI	Loi sur les constructions et les installations diverses
LDTR	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation
OAC	Office des autorisations de construire
OCEN	Office cantonal de l'énergie
OCSTAT	Office cantonal de la statistique
OFS	Office fédéral de la statistique
PAV	Projet Praille-Acacias-Vernets
PLQ	Plan localisé de quartier
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PPE	Propriété par étage
PUS	Plan d'utilisation du sol
SAD	Suivi administratif des dossiers
SMS	Service des monuments et sites
SDA	Surfaces d'assolement
USPI	Union Suisse des professionnels de l'immobilier

Annexes

Données OCSTAT différentiel de loyer

Loyer mensuel moyen par m ² selon le nombre de pièces, la nature du logement, l'époque de construction de l'immeuble,								
la commune et le secteur statistique, le statut du bail, en 2016 (1)								T 05.04.2.03
Situation en mai, en franc par m ²								Canton de Genève
Logements de ... pièces (cuisine comprise)	1	2	3	4	5	6	7 ou plus	Ensemble
Logements à loyer libre, selon la commune et								
le secteur statistique de la ville de Genève	29.85	24.15	21.30	19.25	19.10	20.45	23.65	21.30
Ville de Genève	31.05	24.95	21.95	20.35	20.60	22.75	26.40	22.80
Cité-Centre	40.20	29.95	26.10	24.20	25.60	26.80	28.40	28.40
Saint-Gervais - Chantepoulet	27.30	24.80	19.10	20.30	22.40	()	()	21.95
Délices - Grottes	29.30	24.65	21.15	19.20	18.80	17.70	()	21.50
Pâquis - Navigation	35.10	26.50	23.20	21.75	21.95	25.10	()	25.65
Champel - Roseraie	31.60	25.00	22.75	21.70	21.80	24.30	24.10	23.35
Cluse - Philosophes	30.30	24.85	22.00	19.95	20.80	22.35	()	23.30
Jonction - Plainpalais	31.65	24.20	21.40	19.50	20.55	21.35	()	22.25
Bâtie - Acacias	33.65	22.80	20.75	19.30	17.30	()	()	21.40
Eaux-Vives - Lac	32.45	27.85	23.30	21.75	21.90	23.65	33.35	24.55
Florissant - Malagnou	28.35	24.90	23.80	23.05	22.35	22.35	21.50	23.35
Sécheron - Prieuré	27.55	22.80	22.40	20.75	23.90	23.95	()	22.75
ONU - Rigot	()	25.80	()	17.65	15.35	()	...	18.90
Grand-Pré - Vermont	23.85	21.75	19.65	17.10	19.05	()	()	19.80
Bouchet - Moillebeau	27.45	23.05	24.50	20.20	19.85	24.95	26.45	22.15
Charmilles - Châtelaïne	27.75	24.95	21.80	19.40	18.80	20.05	()	21.25
Saint-Jean - Aire	29.20	22.40	19.25	18.70	16.45	18.15	()	19.70
Villes de la périphérie	26.10	22.45	20.20	18.10	17.80	18.10	18.25	19.25
Carouge	28.00	24.40	21.80	20.10	18.85	18.85	()	21.35
Chêne-Bougeries	23.50	21.90	19.80	17.60	18.50	19.25	20.50	19.35
Grand-Saconnex	()	22.50	23.05	21.65	20.95	19.35	()	21.60
Lancy	27.25	21.90	19.55	17.85	18.00	19.40	17.70	18.85
Meyrin	30.70	22.60	21.60	18.05	17.30	17.85	17.10	19.35
Onex	()	22.15	19.10	16.30	16.65	17.80	()	17.95
Thônex	23.75	21.15	18.25	17.75	17.80	15.75	()	19.25
Vernier	()	20.35	18.50	16.80	16.30	15.35	14.55	17.50
Versoix	()	22.85	21.05	20.35	18.70	18.95	()	20.00
Autres communes (4)	19.35	22.75	20.60	18.25	18.50	18.15	()	19.20

Figure 30 Loyer mensuel par secteur. Source :

http://www.ge.ch/statistique/tel/domaines/05/05_04/T_05_04_2_03.xls (consulté le 30 mai 2017).

Entretien avec Remy Pagani

Brève présentation du projet et de son avancement. Expliquer que nous faisons l'hypothèse qu'il existe un lien de causalité entre opérations de surélévation et gentrification dans un quartier genevois. Entretien enregistré avec l'accord de Remy Pagani le 23 novembre 2016.

La gentrification est un phénomène présent dans de nombreuses villes européennes. La Ville de Genève est-elle aussi touchée ?

Je tiens à vous dire que je m'occupe de 800 bâtiments, la moitié du territoire municipal, la Ville de Genève, appartient à la collectivité. Voire plus, parce que les propriétés de l'Etat se rajoutent. Donc j'ai une vision relativement importante de ce qui est train de se passer. Cela fait 45 ans que je fais de la politique et que je défends le droit au logement. Pour me situer un peu. Je suis un des auteurs, enfin un des combattants, qui a réussi à faire en sorte que cette ville, contrairement à toutes les autres villes suisses – parce que dans les années 70, la population dans les centres villes descendait, qu'elle soit remontée, car nous avons fait des occupations d'appartements – ait encore des quartiers populaires au centre. Vous allez dans d'autres centres-villes, il n'y a que des bureaux. Par exemple à Rotterdam, les autorités interdisent la construction de bureaux car il s'agit d'un phénomène extrêmement grave qui a fracassé toute la vie sociale. Pour moi, une ville – je vais rapidement là-dessus pour vous expliquer – une ville cela doit être d'abord le lien social et après le lien commercial. Ce sont les valeurs pour lesquelles je me bats. Alors, pour répondre à la question, j'ai discuté avec des tas de gens sur la gentrification. Je pense que la gentrification ne tient pas au centre-ville. Par contre, les bureaux, ça tient. Par exemple à Genève ce qui se passe, c'est qu'il y a des bureaux vides qui ont été transformés illégalement qui étaient à la base des appartements notamment par des avocats. Aujourd'hui, ces appartements reviennent à des appartements [logements]. Mais dès le moment où la conjoncture remontera, ils vont être de nouveau transformés en bureaux. Donc, si nous parlons de gentrification, cela veut dire que les gens abandonnent leurs villas à l'extérieur [de la ville] et puis viennent habiter en ville parce qu'en ville c'est plus sympa, etc. Si nous regardons cela les trente dernières années dans certaines villes ça [la gentrification] n'existe pas. C'est un phénomène de mode, parce que les gens qui viennent en ville – soit on est urbain et on a toujours habité en ville et on sait les avantages notamment l'anonymat, l'isolement aussi, le fait d'être dans la masse. Ça il faut supporter dans la masse ! Avant j'avais très peur de la gentrification et je suis de moins en moins convaincu que ce phénomène perdure. Alors par exemple, aux Etats-Unis, il y a des quartiers qui se transforment complètement, parce qu'il faut voir dans quel état sont certains quartiers aux Etats-Unis. Ici, nous sommes dans une situation qui est différente de toutes les autres villes. Je pense que le prix des logements qui sont offerts en surélévation aujourd'hui impose qu'il n'y ait pas d'enfants, c'est des couples mariés ou même des personnes seules divorcées qui vendent leur villa parce qu'ils sont divorcés et qui reviennent en ville et y habitent. Et puis ils retrouvent une copine et ils repartent dans une villa.

Vous diriez que ce n'est que temporaire ?

Oui, c'est temporaire. Mais c'est vrai que par exemple, depuis, qu'il y a eu cette pression, en fait c'est un phénomène extrêmement clair à expliquer. Quand j'étais député et que nous étions majoritaires au Grand Conseil, nous avons déclassé tout une série de terrains agricoles. Nous avons mis des densités dans ces terrains agricoles à la couronne urbaine. Nous avons mis 2,6-2,8 [ID]. Et les municipalités sur lesquelles nous avons déclassé nous ont dit : « taratata ça ne va pas ! Nous, on veut 1,5 ou même 0,8 parce qu'on ne veut pas de bouleversement sociologique et puis surtout on ne veut pas perdre le pouvoir dans ces municipalités ». Donc ils ont baissé la densité et pour couvrir cela ils disent qu'il faut construire la ville sur la ville. Et c'est plutôt ça ce phénomène, c'était de dire : « on va entasser les gens sur la ville ». Depuis maintenant 9 ans que je suis en charge de ce département, j'ai fait tout une série de recours, souvent stigmatisés, toujours est-il qu'il y a 400 logements à peu près qui ont été créés en surélévation. Et nous n'avons pas vu beaucoup de changement au niveau sociologique. Mais par contre, pour répondre à votre question, je pense que c'est un phénomène de mode. C'est vrai que les gens qui habitent dans ces surélévations ont les moyens, c'est des gens très fortunés et souvent c'est des lits froids. Ce sont des gens qui achètent des appartements et qui les laissent, parce qu'on laisse au chaud l'argent en Suisse mais on y habite qu'un mois, deux mois par année, voilà.

Vous pensez à des quartiers en particulier ?

Non, parce qu'à ce moment-là, par exemple, le quartier des Grottes, qui est un quartier très populaire, et bien il y a quand même la classe moyenne qui y habite. Mais est-ce que le quartier des Grottes est gentrifié ? Je ne pense pas. C'est ça, c'est aussi l'appréciation que nous faisons de ce qui est la gentrification, Je pense que la gentrification c'est des médecins, des architectes, des professeurs, des riches, des millionnaires, des milliardaires. Et dans le quartier des Grottes il n'y a pas ça. En effet, le quartier des Grottes appartient pour la quasi-totalité à la ville de Genève. Donc nous avons des critères d'entrées dans ce quartier qui sont extrêmement restrictifs pour ce type de population (règlement de la GIM).

Quel regard portez-vous sur la politique actuelle du canton en matière de réhabilitation urbaine, et de densification par surélévation ? Des mesures d'accompagnement pour prévenir les effets socialement indésirables de la gentrification sont-elles présentes ?

C'est une question politique. C'est Monsieur Mark Muller qui a dit quand il est arrivé : « Moi, j'en ai marre de voir cette ville de gauche » c'est très clair, « donc on va inverser ... avant quand on s'est battu dans les années 70 pour la LDTR et la LCI et les plans d'utilisation du sol, nous avons mis 66% du logement en locatif et le reste, en PPE [propriété par étage]. Et puis, maintenant c'est l'inverse, le Conseil d'Etat a changé la loi donc il a dit : « tout ce qui est construit de nouveau ce sera 30% de locatif et tout le reste en PPE. Et c'est une volonté politique qui est certaine d'amener des

riches en ville pour, en fait, casser la ville de gauche. Il y a un autre phénomène, il y a tout une série de locataires à Genève qui paient des loyers bon marché parce qu'ils sont restés dans leur appartement depuis de nombreuses années, c'est une masse importante. Et donc il voulait faire déménager ces gens pour les mettre dans des appartements à vendre. Mais comme les appartements à vendre sont extrêmement chers (deux millions et demi pour un 5 pièces), ces gens n'ont pas déménagé. Par contre, cela en a fait revenir d'autres, de l'extérieur. Il nous avait vendu cela et la majorité des Socialistes était tombés là-dedans en disant : « oui mais nous allons faire de la PPE comme ça, cela permettra à la classe moyenne d'accéder à la propriété ». Mais ce n'est pas ça qui s'est passé. C'est des gens extérieurs [de la ville]. Ainsi, la crise du logement n'a pas été résolue. Mais les députés ont voté cette loi et cette loi embête beaucoup de personnes aujourd'hui.

J'aimerais connaître votre rôle en tant que conseiller administratif dans les surélévations. Par exemple, est ce que le fait que des fois vous envoyez des préavis défavorables par exemple, c'est vraiment une manière de manifester votre désaccord ?

J'ai toujours pensé que les surélévations pouvaient être justifiées si elles correspondaient à l'harmonie de la rue, au comblement d'une dent creuse, à une volumétrie acceptable.

Donc vraiment que des critères urbanistiques et architecturaux ?

Lorsque je suis arrivé ici il y a 9 ans, Mark Muller, Conseiller d'Etat, a dit « On s'en « fout » des critères urbanistiques, on applique l'article 11 dérogatoire de la LCI qui dit qu'on peut monter ». Donc il a fait des cartes indicatives qui ont laissé imaginer les propriétaires des bâtiments concernés qu'ils avaient des potentialités à bâtir. Et en fait quand les propriétaires arrivaient chez moi ils disaient et on constatait que la LCI, contrairement à la carte indicative, ne leur permettait pas de monter ou des fois cette carte indicative avait été faite par une personne qui se mettait en bas de la rue et il comptait les étages, il ne prenait pas l'altimétrie de l'immeuble, de la corniche. Donc c'était même faux du point de vue de la LCI, du point de vue de la façade, de la rue. Et donc j'ai fait des préavis négatifs parce que cela ne correspondait pas au droit. Tous les préavis que j'ai fait, ont été des préavis sur la base de l'application de la LCI et contre l'application dérogatoire de l'article 11. Alors dans un premier temps j'ai gagné systématiquement contre le département qui autorisait. J'ai gagné tout parce que ce n'était pas documenté. La commission d'architecture ne documentait pas la dérogation, elle disait : « C'est bien... ». Les tribunaux ont débouté une vingtaine de fois l'Etat de Genève, et puis ces derniers ont commencé à documenter leurs décisions. Alors là cela devenait plus intéressant. Et puis, j'ai continué à faire des recours pour les surélévations les plus extrêmes. Par exemple...

La rue des deux ponts ?

La rue des deux ponts ! Qui est vraiment un ovni. Et j'ai gagné pour le boulevard Carl Vogt, boulevard d'Yvoy par exemple. Là, c'était trois étages, c'était de la densification extrême. En plus, nous avons un autre problème c'est que nous avons beau densifier et surélever mais il faut après mettre des crèches, des écoles, il faut mettre de la voirie, il faut que les voitures puissent accéder. Et cela ne suivait pas par exemple. Dans un second temps est arrivé Monsieur Hodgers, Conseiller d'Etat, qui a continué un petit moment cette politique. Et est arrivé le fait que les coûts des travaux de surélévation devenaient plus chers et les promoteurs ne pouvaient pas seulement mettre deux étages pour rentabiliser l'opération, mais devaient en mettre trois. Et donc, cela a fait que Monsieur Hodgers s'est dit qu'il devait revisiter cette politique Il a mandaté L'EPFL et puis ils nous ont donné des critères plus rigoureux et depuis...

... Ça va mieux ?

Oui, il n'y a plus aucun problème puisque c'est quasiment ce que je faisais. Disons, les professionnels m'ont dit ici, et c'est le sentiment que j'avais, de tous les critères que ce soit la typologie de la rue etc. soit pris en compte. Tous ces critères qui aujourd'hui font force de loi.

Est-ce que ce vous diriez que ce travail en commun qui a donné suite au communiqué de presse publié en juin a permis d'adoucir les discordances entre les visions de la Ville et du Canton sur la surélévation ?

Oui, complètement. Avant il y avait par année 100 ou 150 appartements en surélévation, disons 100 sur lesquelles 70 ont été acceptés. Aujourd'hui, il y en aura 5 sur 20 où nous ne serons pas d'accord. La surélévation n'est plus à la mode comme à une certaine période.

Je voudrais parler de la politique de votre parti « Ensemble à Gauche ». Est-ce qu'il se positionne par rapport à ce phénomène de gentrification ? Ou pas ? Est-ce que c'est un sujet phare de votre parti ?

Oui, c'est-à-dire que c'est un sujet phare de tous les partis qui se prétendent de gauche. C'est-à-dire que, et je vous le disais au départ, la ville est un lieu d'habitation, ce n'est pas un lieu d'abord de transactions. Après c'est un lieu on l'on peut faire du commerce, voilà mais c'est d'abord un lieu où l'on habite, on se rencontre, un lieu de convivialité. Et donc, par exemple pour l'aménagement des places, j'y attache beaucoup d'importance, comme la plaine de Plainpalais, les places publiques que j'ai aménagées elles mettent la priorité sur le lien social : on se pose sur un banc, on rencontre les autres, on peut avoir des rencontres de hasard et c'est la même chose pour le logement. Le logement on doit y faire cohabiter la pluralité des personnes. On ne doit pas prioriser les bureaux et les riches. Et c'est une valeur à laquelle je suis attaché depuis que j'ai 16 ans, depuis que je me suis battu pour un centre autonome, pour faire en sorte que la ville soit ce lieu de vie – parce qu'aujourd'hui il n'y a plus d'église, le phénomène religieux n'existe plus,

les enseignants c'est plus une référence, mais la ville en tant que symbole ça reste une référence. On dit, tous les gens disent, même s'ils habitent Onex, ou même si vous habitez à Paris, je suis genevois, j'habite à Genève. Et ça c'est un lieu symbolique de réunification d'une collectivité et je pense que cette identité-là, ça nous permet d'éviter toutes les dérives qu'il y a dans d'autres villes. Dans certaines villes, les jeunes se sentent exclus du centre. J'ai mis le skatepark au milieu de la ville, alors qu'on proposait de le mettre à l'extérieur par exemple. Et dans d'autres villes ils le mettent dans des zones industrielles et donc moi j'ai mis un restaurant sur l'eau qui a été construit par des apprentis au milieu de la ville et pas au quai du Seujet ou plus loin. Et je trouve que cette volonté de faire en sorte que la ville soit un symbole pour tous, c'est une valeur importante pour moi.

Et sinon d'une façon plus générale comment cette problématique de gentrification est abordée par le monde politique genevois ? Parce qu'il n'est pas si présent que ça dans la presse, ou du moins ça reste souvent très superficiel.

Dans mon passé de militant, j'ai fait des référendums contre certaines surélévations. J'ai été dans la rue et il y a beaucoup de locataires qui sont contre les surélévations. Ce que ne savent pas les milieux politiques en général.

Et pour quelle raison sont-ils contre ?

Dans les faits, cela augmente le prix des loyers à long terme. Vous montez trois étages, l'immeuble prend de la valeur et dans votre bilan vous êtes obligé d'ajuster la valeur de votre immeuble à la rentabilité de l'immeuble et donc aux investissements que vous avez faits et donc ils savent par instinct que leur loyer va augmenter donc ils sont contre. En conséquence, cela ne m'a jamais occasionné de problème de dire aux autorités cantonales que je fais recours. J'ai beaucoup été critiqué au parlement. On a été cherché le nombre de recours... Mais en fait j'ai toujours été réélu, parce que la population est contre les surélévations sans le dire.

A ce propos, j'ai appelé l'ASLOCA et j'ai eu un Avocat, Maître Zutter à l'appareil, qui m'a assuré que, comme la loi l'interdisait, il n'avait pas eu écho de cas d'augmentation de loyers après surélévation car la loi l'interdisait et que ça n'avait rien avoir. Moi j'essaie de creuser et de voir si en effet c'est le cas.

Je suis membre de la CAP (caisse de pension et personnel) et je me suis opposé à une surélévation d'un immeuble Braillard qui se trouve à Saint Jean. Une surélévation de trois étages. Cet immeuble, du point de vue du plan financier, on voyait que ça n'allait pas jouer. Puis, il s'est rajouté la consolidation de l'ensemble pour les problèmes sismiques. Nous avons dû renforcer tout l'immeuble. Et le renforcement de l'immeuble peut être mis à la charge des locataires. Alors cela ne veut pas dire que certains le font mais il peut être mis à la charge des locataires. Et après les locataires

soit ils s'opposent et vont à l'ASLOCA soit ils ne s'opposent pas et ils acceptent. L'avocat qui vous a répondu cela il vous a fait une réponse juridique « circulez il n'y a rien à voir ». Moi, je vous fais une réponse beaucoup plus concrète.

D'autres villes suisses sont-elles les mêmes préoccupations quant à la gentrification ? Avez- vous des échanges avec les autres exécutifs d'autres villes en Suisse ?

Non, non. J'ai eu un échange avec des promoteurs qui ont mené à Beyrouth, un truc monstrueux. C'est-à-dire que c'est pratiquement une privatisation d'une partie de la ville, l'ancienne ville de Beyrouth. Ils vont jusqu'à changer la réglementation à l'intérieur, les panneaux de circulation, par exemple. Mais autrement je n'ai jamais eu de discussion là-dessus, non.

D'une manière générale, comment appréciez-vous la révision de la LAT ? La décision de la Confédération d'accepter le nouveau plan directeur cantonal d'une manière conditionnelle, jusqu'en 2023 seulement ?

Oui, nous avons un gros problème ici à Genève, c'est que la paysannerie, il y en a plus. Il y en avait quand j'étais petit, il y avait 60 % de paysans à Genève comme d'ailleurs partout en Europe. Et aujourd'hui il y en a plus que 3-4 %. Et puis encore, ils ne sont plus propriétaires des terres qu'ils exploitent. La quasi-totalité des terrains qui sont loués à l'agriculture à Genève, c'est plus les paysans qui sont propriétaires. Ça c'est des données sociologiques. Mais pourtant, au parlement les paysans sont surreprésentés. Et avec les écologistes, ils verrouillent la zone agricole, sauf à certains moments où on est tellement corseté qu'on ne peut pas faire autrement qu'augmenter la densité. Par exemple, les terrains qu'on a déclassés de zone agricole en zone constructible en 2007, on a baissé la densité. Et puis maintenant, il y a une année, le Parlement et le corps électoral ont validé une loi pour augmenter la densité. Sauf à ces moments-là, les représentants des paysans et les écologistes desserrent le corset. Mais on est quasiment une métropole et quand vous voyez la dispersion de l'habitat de l'autre côté de la frontière, c'est une catastrophe ! C'est un mitage du territoire qui est terrible dont les français commencent à faire les frais. Ils doivent mettre en places des infrastructures qui leur coûtent une fortune. Et donc ça, il faudrait peut-être qu'un jour, on arrête de laisser ce pouvoir-là à ces représentants de la paysannerie parce que ça n'a plus aucun sens et commencer à déclasser de manière systématique encore une nouvelle couronne urbaine. Ça c'est le fond, et puis l'histoire d'autonomie alimentaire, moi j'ai toujours de la peine dans une économie mondialisé, des trafics mondialisés que certains disent qu'il faut garder des zones agricoles absolument.

C'est Berne qui le dit

Oui mais là aussi, la majorité des paysans en Suisse qui disent « on veut rester fonctionnaires toute notre vie », je suis méchant, les paysans aujourd'hui c'est des fonctionnaires. Ils entretiennent le paysage et nous les payons pour cela. Donc on veut encore avoir des terres à cultiver mais avec la mondialisation... Il faut aussi voir que par exemple à côté de chez moi il y a aussi des terres agricoles. Je suis petit-fils de paysan. Ils sortaient de terre un nombre de kilos de blé au mètre carré, aujourd'hui on en sort 10 ou 15 fois plus. Donc, il y a aussi à rediscuter de tout ça. Mais la Suisse est tellement calée dans ses rapports de force politiques entre la paysannerie illusoire et puis la mondialisation, arrive un moment où il faudra rediscuter de tout ça.

Donc pour vous c'est vraiment un problème politique, la surreprésentation des paysans (de l'UDC) qui bloque tout. Est-ce que vous pensez que par exemple, la politique que mène Hodgers c'est parce qu'il a le poids de Berne sur les épaules ou c'est vraiment sa propre volonté ?

Non c'est parce qu'il est écologiste. Je vous dis, c'est parce que c'est l'alliance restant dans la paysannerie et l'écologisme qui fait qu'on est corseté et lui, ça l'arrange bien. Il va chercher des terrains, au lieu de dire « Il faudrait réfléchir, nous on ne peut pas faire ça ». Il va chercher des terrains improbables pour essayer de montrer à Berne qu'on fait des efforts.

Et à ce propos, est-ce que vous auriez des personnes à contacter ou des documents à exploiter qui pourraient m'aider pour la suite de mon étude ? D'ailleurs je vais rencontrer M Savary, représentant presse du DALE la semaine prochaine.

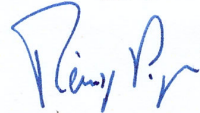
Non mais vous allez rencontrer de ces gens au niveau de l'Etat et de la Ville... Aller voir Madame Vasiljevic Menoud, responsable du Service d'urbanisme de la Ville de Genève.

Et qu'est-ce qu'elle fait ?

Elle travaille au sein du Département dont j'ai la charge au service d'urbanisme de la Ville de Genève. Et puis elle a travaillé 20 ans à l'Etat de Genève. Et elle est partie parce qu'elle trouvait beaucoup mieux de revenir sur le terrain concret de la ville de Genève. Elle était directrice du service d'urbanisme au DALE. Donc allez la voir elle. Vous dites que vous êtes venue me voir et puis elle vous dira des choses beaucoup plus intéressantes que moi. Vous ne tomberez pas sur n'importe qui, qui n'y connaît rien au DALE et qui vous raconteras que des généralités.

Genève, le 28 novembre 2016,

Par la présente, j'autorise Nathalie Braunschweiger à me citer sur la base de notre entretien du 23 novembre 2016 au Département des constructions et de l'aménagement, dans le cadre de son travail de mémoire. Recherche portant sur la problématique des surélévations et de la gentrification en Ville de Genève, supervisé par Jean Ruegg, professeur en études urbaines à l'Université de Lausanne.



Rémy PAGANI, Conseiller administratif

Entretien avec Jérôme Savary

Brève présentation du projet et de son avancement. Expliquer que nous faisons l'hypothèse qu'il existe un lien de causalité entre opérations de surélévation et gentrification dans un quartier genevois. Entretien enregistré avec l'accord de Jérôme Savary le 1er décembre 2016.

La gentrification est un phénomène présent dans de nombreuses villes européennes. La Ville de Genève est-elle aussi touchée ?

Tout dépend à quel degré on évalue cette gentrification. Je pense que Genève échappe à ce qui aurait pu lui arriver si on n'avait pas mis tout une série de mécanisme en place. En gros pour caricaturer, Genève serait Monaco sur Léman si on n'avait pas pris un certain nombre de dispositions déjà assez tôt dans le développement de la ville pour éviter ces gentrifications. Une pression sur les loyers que ce soit par la démographie, ou tout simplement la croissance économique ferait, a priori, qu'on ait les qualités et les critères pour que ça tourne mal sur ce plan-là. Maintenant c'est clair que Genève n'échappe pas à une certaine forme de gentrification comme toutes les villes.

Quand vous parlez de mesures pour éviter cette gentrification, vous pensez à quoi ?

D'une part il y a quand même un mécanisme au travers de la LDTR qui évite justement qu'on puisse faire de la spéculation, notamment au travers de la transformation et de la rénovation des appartements qui limite les loyers amissibles dans ces cas de figures. Il y a, sur les questions de surélévations, un contrôle sur la durée des loyers qui sont liés à ces projets de surélévations. Et puis il y a des acteurs publics, notamment en Ville, comme la GIM (la gérance immobilière), la CPEG, les différentes fondations qui proposent en fait des loyers qui sont contrôlés. A plus large

échelle, on a la zone de développement pour l'agglomération qui permet de contrôler indirectement là-aussi le niveau de loyer. Donc tous ces mécanismes qui sont assez particuliers dans notre contexte helvétique, qui est plutôt libérale en termes de gestion du marché du logement. Ces mécanismes proprement genevois ont fait qu'on a réussi tout de même à maîtriser quand même le problème des loyers.

Concernant la gentrification, vous pensez à quels quartiers en particulier en ville de Genève ?

Je n'ai pas comme ça en tête les statistiques, faudrait regarder. Effectivement, vous disiez, qu'elles [les statistiques] étaient au centre de ces questions, alors oui et non. Oui sur la question de la régulation générale sur le développement. Non, sur le marché du logement qu'on peut pas contrôler car c'est un marché privé et donc par conséquent ce qui se passe sur le marché, n'est pas vu par nous effectivement ni de prises ni de données exactes sur ce qui se passe. Peut-être que la chambre immobilière ou l'USPI auraient des informations complémentaires à vous donner, je peux vous suggérer de les contacter pour avoir leur point de vue effectivement. Mais on connaît des quartiers dont on sait qu'ils sont effectivement touchés, les quartiers du centre-ville en particulier, les Pâquis, une partie de la Servette maintenant, les Eaux-Vives. C'est des quartiers qui sont en effet plus au centre-ville.

Alors je ne voulais pas vous le dire au début pour ne pas influencer vos réponses, mais notre travail porte sur le quartier de la Servette-Charmilles car il y a une forte concentration de projets dans ce secteur de recherche.

Faites-vous un lien entre surélévation et gentrification ? Ou vous trouvez ça absurde ?

Absurde, sûrement pas. Les surélévations coûtent chers donc au niveau de la construction c'est des logements qui ont un certain coût. D'autre part, c'est des logements qui sont a priori bien exposés au soleil, avec une vue etc. Donc forcément ils sont très attractifs pour des revenus plutôt élevés donc évidemment les promotions qui sont faites autour de ça visent plutôt des revenus élevés. C'est du logement qui n'est pas destiné effectivement aux couches socio-économiques en difficulté, ça c'est sûr. Mais maintenant, c'est aussi contrôlé, comme je vous disais, il y a un contrôle sur cinq à dix ans, il y a un plafond de loyer qui est donné, donc on ne va pas non plus trouver du logement totalement luxueux à cet endroit-là. Ce qui permet d'atténuer un peu ce phénomène effectivement sur ces logements-là. D'ailleurs ce qui est très important, je pense que vous le savez, c'est qu'il n'y a pas de lien entre les loyers pratiqués, enfin il y a une garantie que les loyers de l'immeuble seront préservés. Donc ça ne peut pas être l'occasion pour quiconque de faire de la surenchère.

En effet ça rejoint ma prochaine question, dans quelle mesure est-ce qu'une surélévation peut être synonyme d'une augmentation de loyer ? Notamment dans le cas d'une rénovation d'un immeuble ou de l'ajout d'un ascenseur par exemple.

Encore une fois, on a une loi assez contraignante qui est la LDTR qui a justement pour vocation d'éviter ce genre de spéculation indirecte et donc si on entend les différents partenaires, donc les promoteurs qui disent à quel point cette loi les empêche de rénover, d'investir car elle est trop contraignante sur les loyers, évidemment du côté de la défense des locataires, on défend cette loi justement parce qu'elle permet de défendre les locataires. Donc je crois qu'autour de ça, et je pense que ça peut être intéressant que vous interviewiez justement les acteurs privés à ce sujet, je crois que là il y a un mécanisme qui permet d'influencer la question de la gentrification.

Très bien vous avez déjà répondu à ma prochaine question : quelles sont les mesures d'accompagnement pour prévenir les effets socialement indésirables de la gentrification ? Par le contrôle des loyers comme vous l'avez dit. Mais qui en est le porteur : le Canton ? la Ville ? Les deux ensembles ?

Ces mesures d'accompagnements sont gérées au niveau cantonal, maintenant c'est vrai que la Ville a des moyens d'agir, notamment en tant que propriétaire, parce que la Ville est propriétaire de beaucoup de bâtiments, les communes en général, mais en particulier la Ville. Donc elles peuvent être actrices au travers de leur gérance immobilière.

En juin dernier, un communiqué de presse sur les surélévations, co-signé par Messieurs Hodgers et Pagani est publié, quelles conséquences ont pu déjà être observées sur le terrain ?

C'est encore un petit peu tôt, on a eu une année de test donc l'objet de cette étude et ses critères c'est de faire des surélévations de meilleure qualité quitte à ne pas en faire lorsqu'elles sont carrément nuisibles sur le plan architectural et urbanistique. Ce n'est pas tant un problème économique, plutôt qu'un problème justement de lutter contre les « verrues » comme on peut les appeler parfois et puis surtout les oppositions que ça a créé de la part des différents acteurs. Donc si vous êtes intéressée par ça d'ailleurs il y a une séance publique d'explication qui a lieu le 14 décembre je ne sais pas si vous avez vu ça ?

Oui, je l'ai vu, mais je ne sais pas si je peux être conviée justement.

En tant que chercheuse, je pense qu'il n'y a pas de problème. C'est plutôt une réunion qui est destinée aux professionnels mais vous pouvez sans aucun problème vous joindre.

Est-ce que ce travail en commun a permis d'adoucir, s'il y en avait, les discordances entre les visions de la ville et du canton sur la surélévation ?

Ah oui, très certainement, c'était très conflictuel entre la Ville et le Canton jusqu'à lors avec une incompréhension justement sur les attentes, les objectifs de part et d'autre et ce gros travail en commun a permis de se mettre d'accord sur la démarche et puis après, tous les cas qui ont été passés en revue, on voit qu'on a la même manière d'évaluer les projets donc l'objectif est atteint et maintenant il faut le perpétuer

A propos du processus administratif actuel en matière de surélévation, est-ce que vous changeriez quelque chose ? Ou vous ne voyez pas de gros problèmes ?

Non, disons que ça dépend effectivement des objectifs des politiques publiques. Aujourd'hui, effectivement, c'est un problème qui nous inquiète, l'idée que la ville puisse se gentrifier, surtout que les logements produits ne correspondent pas aux besoins de la population. Donc nous notre souci c'est, que ce soit à travers la surélévation ou plus simplement à travers la construction de logements à Genève, c'est de permettre et de fixer les règles pour que l'ensemble des couches de la population trouvent un logement qui corresponde à ses moyens et donc c'est pour ça qu'on a besoin d'interventions publiques puisque, dans le cas à Genève où il y a une très grande pression sur le logement, une forte pénurie, on pourrait imaginer si on laissait faire qu'il y ait qu'un type de logement qui serait construit, ce serait des logements pour ceux qui ont le plus de moyens et donc on a effectivement une attention particulière de longue date sur ces questions-là et on va évidemment continuer à travailler dans cette direction.

A ce propos, vous diriez que cette politique de logement pour tous se concrétise en ville ou plutôt dans les couronnes. Sur la question du droit à la ville pour les couches les plus défavorisées, est ce que c'est quelque chose qui est prioritaire pour vous ou est-ce que vous avez une vision plutôt cantonale de vos objectifs en matière de logement ? Avez-vous des priorités en matière de mixité sociale que ce soit dans les centres comme en périphéries ?

Tout à fait, c'est une de nos préoccupations. Alors évidemment le centre-ville offre moins de possibilités d'extension de fait, si ce n'est au travers des surélévations, encore que la Ville de Genève construit plus de 500 logements par année on se demande d'ailleurs où est ce que ça peut se faire, il y a des poches encore d'un côté. Et puis de l'autre effectivement c'est dans la couronne qu'on a les potentiels de terrain disponible les plus importants, on va faire les deux bien sûr. Et puis l'idée de la mixité sociale est complètement au centre de notre politique. Et donc à travers différents mécanismes on veut absolument la maintenir, c'est une spécialité de Genève. Je ne sais pas si vous avez vu les statistiques de CATI-GE qui est donc le centre sur les inégalités territoriales, vous avez toute une série de carte, qui montrent effectivement la question des égalités / inégalités territoriales. Ça c'est intéressant parce que ça montre

justement la cartographie socio-économique de Genève. Et à Genève une spécificité c'est qu'on n'a pas de quartier en tant que tel qui soit soit totalement gentrifié soit totalement paupérisé et cette mixité grâce aux mécanismes qui ont été mis en place très tôt dans le développement de Genève, on peut vraiment dire qu'elle existe dans chaque sous-secteur. Alors, bien sûr après on a des séparations plus ou moins claires mais disons que de manière générale on peut dire que Genève reste encore une cité d'une grande mixité sociale et certainement que ça nous a préservé de certains problèmes et en tout cas c'est un objectif qui fonctionne.

Oui c'est vrai, j'ai vu une carte sur la paupérisation qui témoignait de sous-secteurs en difficulté mais rarement de toute une commune. Et puis, par rapport aux autres villes suisses est ce que vous avez eu écho de la part d'autres départements d'aménagement qui ont les mêmes problèmes face à la gentrification ?

Bon alors ça concerne essentiellement les trois ou quatre grandes villes suisses de manière classique, je pense aux zurichois, aux bâlois dans une certaine mesure et puis les lausannois ont cette pression face à ces phénomènes-là qui émergent plus ou moins fortement et chacun y répond de manière plus ou moins différente. Donc à Zurich, il y a beaucoup de coopératives, environ 20% du parc immobilier, qui par ce moyen-là fait un peu le tampon justement avec la gentrification. Et ça c'est un exemple un peu différent du nôtre qu'on essaie maintenant aussi de développer chez nous et qui y répond.

Et donc par rapport à ces autres villes est ce que vous verriez la politique genevoise comme plus volontariste ?

Moi je pense qu'à Genève on a été très volontariste dès le départ. Les hommes politiques déjà dans les années 50 se sont aperçus que si on ne prenait pas des mesures très fortes, ça allait être la catastrophe. Comme on a une longue tradition de croissance démographique, de pénurie de logement, etc. Assez rapidement, on a mis en place une série de mesures. Et puis comme on a un territoire très petit, c'est déjà dans les années 30, que Genève a été un des premiers cantons à planifier l'aménagement en Suisse. Donc très tôt, parce qu'on avait bien conscience que le territoire devait être aménagé et ménagé.

D'une manière générale, comment appréciez-vous la 3^{ème} révision de la LAT, notamment la décision de la Confédération d'accepter le nouveau plan directeur cantonal que de façon conditionnelle jusqu'en 2023 ?

La LAT elle a été adoptée par le peuple, donc visiblement il y a une volonté claire du peuple d'aller dans le sens des objectifs qui sont plus de densité, une meilleure économie et gestion des zones rurales et des surfaces d'assolement en particulier. Donc du coup le Conseil Fédéral applique maintenant cette nouvelle législation et donc le plan directeur a été adopté, avec des réserves, mais a été adopté, c'est une satisfaction. Mais avec les injonctions en termes de

préservation des surfaces d'assolement on va s'y conformer. On fait quand même la réflexion que Genève a évidemment des particularités que d'autres cantons n'ont pas et de ce point de vue-là, l'application effectivement de ces dispositifs est un peu uniforme et peut être mériterait d'être nuancée selon la réalité de chaque canton mais on a aussi le souci effectivement que les terres agricoles soient préservées du mieux possible. Donc on n'est pas dans un conflit d'objectifs là-dessus, on est simplement dans une appréciation différente de la mise en œuvre.

Du coup, malgré ces injonctions de Berne, il vous reste quand même une marge de manœuvre ici au département ?

Ou vous êtes vraiment corseté par ces objectifs ?

Disons qu'on aimerait avoir un peu plus de liberté mais si on voit les projets en développement déjà d'ici 2023 et puis encore plus d'ici 2030, on va complètement, disons, transformer Genève et dans une mesure qui n'avait pas été atteinte depuis plusieurs décennies donc non, on va pas s'arrêter sur le développement, au contraire on est en plein dedans. Et donc le Plan Directeur confirme ça et malgré ou indépendamment des réserves de la Confédération, les choses vont se passer, soyons clair.

Et puis est ce que vous connaissez d'autres villes suisses qui ont des difficultés avec Berne ?

C'est des natures en peu différentes. Nous, c'est plutôt effectivement notre cœur urbain qui est contraint, mais d'autres cantons voient leurs communes ne plus pouvoir développer leurs zones à bâtir, comme dans le canton de Vaud par exemple. Ils sont tout aussi inquiétés, dérangés par les mesures fédérales mais d'une autre manière, selon le contexte territorial.

Et donc est ce qu'on pourrait dire que ce contexte augmente la pression à la densification et par extension à la surélévation dans le centre et l'hyper-centre de l'agglomération ?

Oui, d'une certaine manière. C'est déjà quelque chose qui était déjà effectivement dans les esprits de chacun et qui faisait partie des mesures applicables mais c'est vrai maintenant que cette incitation à densifier et construire la ville à l'intérieur amène logiquement à favoriser les projets de surélévation. Mais on a déjà quantifié que ce n'est pas ça la solution à tous nos problèmes, c'est à peu près 10% du potentiel, ce qui est pas mal, mais c'est pas ça qui va créer le 90%.

Et puis selon vous est ce qu'il y a d'autres personnes que je pourrais rencontrer ou des autres pistes que vous me conseilleriez d'explorer pour la suite de ma recherche ?

Alors tout dépend un peu de sous quel angle vous voulez investiguer plus en détail. Alors ce que je vous disais, ceux qu'il faudrait rencontrer c'est les représentants de la chambre genevoise immobilière, vous pouvez contacter Monsieur Aumeunier par exemple qui est secrétaire général. Donc c'est le représentant des propriétaires, lui il aura des choses intéressantes à vous dire. Il y a Monsieur Angelozzi qui est représentant des promoteurs et des régies immobilières, ça c'est L'USPI et puis les promoteurs, c'est l'APCG. Donc ça c'est deux personnes du milieu immobilier qui peuvent être intéressantes. Et il y a un article dans le dernier numéro de l'ASLOCA qui a fait un numéro justement sur la gentrification. Je vous l'ai apporté comme ça vous pourrez le lire.



Genève, le 1^{er} décembre 2016,

Par la présente, j'autorise Nathalie Braunschweiger à me citer sur la base de notre entretien du 1^{er} décembre 2016 au département de l'aménagement, du logement et de l'énergie dans le cadre de son travail de mémoire. Recherche portant sur la problématique des surélévations et de la gentrification en Ville de Genève, supervisé par Jean Ruegg, professeur en études urbaines à l'Université de Lausanne.

Jérôme SAVARY

Entretien avec Bojana Vasiljevic-Menoud et Jean Probst

Brève présentation du projet et de son avancement. Expliquer que nous faisons l'hypothèse qu'il existe un lien de causalité entre opérations de surélévation et gentrification dans un quartier genevois. Entretien enregistré avec l'accord de Bojana Vasiljevic-Menoud et Jean Probst le 5 décembre 2016.

J'aimerais savoir si la Ville de Genève profite des retombées économiques, et notamment fiscales, de l'arrivée en ville de nouveaux actifs internationaux (expatriés) ? Est-ce que c'est un enjeu intéressant pour vous ?

BVM : Au niveau de la Ville de Genève, nous ne sommes pas le service qui nous occupons de fiscalité, j'ignore le poids de ces retombées fiscales sur le budget de la ville

C'était une question plus générale en fait sur l'image que donne Genève, est-ce que vous accordez une grande importance à l'attractivité de la ville dans votre service ?

BVM : Tout à fait, c'est une des priorités du plan directeur communal, la question de l'image de Genève, son positionnement dans les ratings de villes, c'est effectivement quelque chose qui est suivi assez attentivement dans le cadre du monitoring du plan directeur communal. Il s'agit de la priorité 7. Cette question-là est monitorée, notamment le positionnement dans le classement Mercer.

La gentrification est un phénomène présent dans de nombreuses villes européennes. La Ville de Genève est-elle aussi touchée ?

BVM : Mais tout à fait, on sait bien que ce qui est rare est cher. A Genève, le sol est rare donc cher. On sait également que les processus de construction et d'aménagement prennent le temps qu'ils prennent. On sait donc que, ce qu'on appelle les grands projets dans les communes suburbaines ou avec emprise sur la zone agricole, se développent relativement lentement pour toute une série de raisons, notamment liées aux processus démocratiques qui font partie du jeu. Et que par voie de conséquence, la pression sur le centre-ville se fait d'autant plus ressentir. C'est évident que la tendance à la gentrification existe en Ville de Genève. Je vous invite à nouveau à consulter le plan directeur communal qui met en avant la nécessité pour la Ville planificatrice mais aussi de la Ville propriétaire de contrebalancer les effets de cette tendance avec la création de logements sociaux bon marché.

JP : Pour les besoins prépondérants de la population.

BVM : La Ville de Genève est un grand propriétaire, qui possède environ 5'000 logements. De plus la Ville mène depuis quelques années une politique d'acquisition foncière très active avec chaque fois un souci et une volonté de créer du logement bon marché en réaction à ce qu'on décrit là.

JP : Il y a également le plan d'utilisation du sol (PUS) par rapport à l'utilisation des rez-de-chaussée, le fait d'avoir un instrument de maîtrise de cette transformation de la relation entre l'espace public et le rez-de-chaussée des bâtiments. On a des moyens de contrôle sur, par exemple, les activités qui peuvent se développer au rez-de-chaussée.

D'accord, donc vous avez aussi une vision et un contrôle des activités économiques, pas seulement au niveau des logements aux étages.

BVM : Absolument ! On parlait tout à l'heure des retombées fiscales, la fiscalité qui est un domaine assez particulier et complexe à analyser en raison du caractère confidentiel des données. Par rapport à ce que dit Monsieur Probst, par rapport à une tendance qui est toujours d'actualité mais qui était très forte ces dernières années, cette tendance à installer des bureaux dans les rez-de-chaussée que le PUS rend impossible. Et avec l'évolution du PUS, la dernière version du plan d'utilisation du sol qui impose au centre-ville un certain type d'activité dans certaines rues en réaction à des affaires qui ont pas mal défrayé la chronique comme la disparition de bistrots au centre-ville « Le Radar », « Le Cristalina », « Le Relais de L'Entrecôte » etc. La Ville de Genève s'est donc dotée politiquement mais aussi

techniquement puisque nous surveillons l'application de cet instrument, des moyens pour garantir un centre-ville agréable à vivre et convivial.

Très bien, en effet c'est la première fois qu'on évoque cet instrument au niveau de la gentrification parce qu'on associe souvent ce phénomène au logement mais il y a aussi une gentrification qui peut s'installer par les activités économiques qui ensuite peut déboucher sur le logement et vice versa.

JP : Mais on l'a vu en tout cas en dehors de la Ville, à Carouge, il y a exactement ce processus qui s'est fait avec la disparition de pas mal de petits bistros populaires qui sont devenus des boutiques ou des papeteries de luxe, des choses comme ça et puis toute la population change tranquillement.

La rue des Bains et ses galerie d'art aussi, je pense.

BVM : Tout à fait

JP : Oui la rue des Bains, oui.

Dans quels autres quartiers en particulier ?

JP : Pour la ville, je ne sais pas s'il y a des zones vraiment, c'est plutôt diffus de mon point de vue. C'est un peu comme les surélévations, ça se fait dans tous les quartiers. Des opérations sont plus importantes que d'autres selon le type de morphologie mais on trouve des surélévations un peu partout.

BVM : Non mais c'est clair qu'à Plainpalais il y a des poches comme la rue de Bains, ça saute aux yeux. Mais je ne dirais pas que Plainpalais, c'est gentrifié mais il y a des poches qui le sont, à proximité du MAMCO (musée d'art moderne et contemporain) par exemple.

JP : Les galeries, là c'est les rez-de-chaussée aussi qui changent.

Est-ce que pour vous il y a un lien évident entre surélévation et gentrification comme typologie de bâti et comme population attendue ?

BVM : Par rapport aux catégories de population, certainement. Il s'agit clairement d'un niveau de loyers plus élevés. Il y a eu une jurisprudence l'été dernier qui a un peu remis les choses dans l'ordre. Je rappelle que la LDTR impose un niveau maximal des loyers et elle était systématiquement écartée pour les surélévations jusqu'à l'année passée où le tribunal a dit qu'elle s'appliquait quand même, même s'il a admis des montants deux fois plus élevés qu'ailleurs. Mais, ça veut dire qu'un plafond existe même s'il est plus élevé qu'ailleurs.

JP. Dans les typologies des demandes d'autorisation on voit qu'il y a certains logements qui sont clairement des logements de luxe. Là on peut intervenir, par exemple en disant que ça ne répond pas aux besoins prépondérants de la population, c'est un préavis qui est suivi ou pas. Mais autrement, il y a aussi pas mal de petites transformations qui se font sur des bâtiments, une surface réduite qui font deux petits appartements.

BVM : Je rappelle que notre compétence c'est principalement les questions de morphologie, de gabarit et c'est de ça dont on discute avec l'autorité cantonale, on peut discuter des typologies, on peut même faire opposition ou en tout cas des remarques sur la typologie mais pas sur les niveaux de loyers, qui ne sont pas de la compétence de la Ville de Genève.

J'aimerais maintenant connaître votre avis sur une hypothèse que je pensais avancer dans mon travail, est-ce que vous pensez qu'une forte présence dans un quartier d'immeubles datant de la fin du XIX^{ème} au début du XX^{ème} siècle, étant protégés par la loi Blondel, ferait qu'il serait moins enclin à voir des surélévations émerger ?

JP : Ils ont surélevé des immeubles « classés » par la loi Blondel, il y a des cas mais c'est quand même très limité, mais c'est possible, ça dépend de la CMNS. En revanche, ce qui arrive c'est qu'il y a des îlots qui ont deux tiers de bâtiments « patrimoniaux » et quelques bâtiments plus récents qui eux font l'objet de demande de surélévation. Il y a aussi des cas comme ça aux Eaux-Vives et on a plusieurs cas de surélévations qui se font aux Eaux-Vives malgré la protection d'une grande partie de l'îlot.

BVM : Je ne pense pas qu'on puisse faire un lien direct entre l'application de la loi Blondel et la gentrification.

A propos des îlots, depuis la publication du communiqué de presse du mois de juin, l'accent est mis sur le fait que si un immeuble est surélevé au sein d'un îlot il faudra envisager de le faire sur le reste de l'îlot.

JP : Oui il peut y avoir d'amorce d'un nouveau couronnement.

BVM : Oui ça ouvre des possibilités. Mais c'est vrai que quand, dans un îlot, on a quand même une majorité de bâtiments qui tombent sous le coup de la loi Blondel, ça peut freiner la surélévation. Par contre, il peut aussi s'agir d'immeubles aux logements de typologie intéressantes qui peuvent se gentrifier indépendamment de la surélévation.

JP : Oui, parce qu'il y a la notion d'harmonie urbanistique qui est invoquée, mais ça ne veut pas forcément dire que toutes les corniches doivent être alignées. On a des îlots qui sont par exemple dans des pentes, donc même si c'est des « éléments patrimoine », un décrochement existe, donc l'harmonie ne correspond pas forcément à une égalité de gabarits. Nous attachons une grande importance au rapport rue - cour. Est-ce que la surélévation prétérite la qualité des logements par rapport à la cour en particulier.

Par rapport à l'ensoleillement entre autres ?

BVM : Oui tout à fait.

Quel regard portez-vous sur la politique actuelle du Canton en matière de réhabilitation urbaine, et de densification par surélévation ? Des mesures d'accompagnement pour prévenir les effets socialement indésirables de la gentrification sont-elles présentes ?

BVM : Je pense qu'une telle politique n'existe pas. Cette question ne fait pas partie de l'instruction d'une requête.

Est-ce que le Canton, à travers sa politique de mixité sociale encouragerait la gentrification ? Ou c'est deux choses différentes pour vous ?

BVM : Non, c'est-à-dire que la question de la mixité sociale se pose beaucoup en zone de développement, dans les quartiers où les autorités peuvent imposer des catégories de logement. En ville, en centre-ville, en zone ordinaire, les moyens d'action tant du Canton que de la Ville sont très limités à part le respect de la LDTR.

A propos de la méthode rédigée conjointement par la Ville et le Canton, est-ce que vous avez déjà pu voir des effets ou est-ce encore tôt ?

BVM : C'est trop tôt pour voir des effets construits puisque la méthode vient d'être approuvée. Par contre, on peut noter, je trouve, une nette amélioration dans la manière dont on instruit les dossiers car la méthode implique d'avoir quelques documents complémentaires qui permettent d'illustrer cette vision générale dont parlait Monsieur Probst et qui, avant, ne faisait pas partie des pièces.

JP : Là maintenant, il y a une clarification des critères.

BVM : Ce qui ne veut pas dire qu'on est toujours d'accord.

Est-ce que vous pensez que ça a permis de calmer les éventuelles discordances qui existaient entre Ville et Canton sur certaines décisions ?

JP : Je pense qu'à la base, maintenant il y a un terrain d'entente, il y a des critères communs et partagés, ça c'est bien. Après on peut toujours discuter sur des points particuliers. Mais dans le fond je trouve que ça a donné une base commune et ça c'est déjà une avancée.

*****Explication de mon étude des dossiers administratifs et de mon constat que la Ville émettait de nombreux préavis négatifs*****

BVM : Il faut dire qu'il y a eu des problèmes au moment de l'adoption de la nouvelle loi sur les surélévations de 2008. Monsieur Pagani vous en a peut-être parlé. Le problème c'est qu'à l'époque cette loi avait été admise, pour autant qu'on se mette d'accord sur les lieux où on peut surélever ceux où c'est exclu et ceux où il faut étudier.. Des cartes ont été faites par le Canton qui n'avaient finalement aucune valeur, aucun poids ni aucun sens, puisqu'elles indiquaient en vert ce qui était possible et ne disait rien sur le reste. Ce qui veut dire finalement que tout était possible et chaque fois qu'une autorisation était délivrée : sur un immeuble « vert », c'était bon et quand il n'était pas en vert de tout façon c'était également possible vu que la carte n'était qu'indicative. Et là, la Ville de Genève a commencé à appliquer très rigoureusement la loi en entrant en matière sur aucune dérogation, même la plus petite. Il faut savoir que dans environ un cas sur deux une dérogation était nécessaire. Ce qui explique qu'il y a eu tous ces préavis défavorables et ces oppositions. Il faut dire aussi qu'avant la méthode il y a eu une évolution de la part du Canton et de la commission d'architecture, qui est quand même l'instance compétente dans ce domaine. Cette évolution est aussi liée aux préavis négatifs de la Ville et a poussé la commission à affiner sa manière de voir les choses déjà avant la méthode.

JP : Ce qu'on avait réalisé aussi c'est que la majorité des demandes d'autorisation de construire de surélévation nécessitaient des dérogations en plus de l'application des nouveaux gabarits permis par la loi. Donc ça faisait le cumul avec la loi de 2008, plus la dérogation qui était aussi problématique. Parce qu'il faut dire que la loi de 2008 n'est pas une donnée acquise. Il est indiqué dans la loi :« le département peut permettre l'application des nouveaux gabarits pour autant que... ». Donc ce n'est pas un acquis mais ça dépend des conditions.

BVM : Mais c'est vrai que de notre point de vue, le département cantonal partait trop souvent sur l'idée qu'il s'agissait d'un acquis. Et de plus en plus les mandataires se disaient qu'ils avaient droit à ça alors que la loi stipule bien "peut autoriser", pour autant qu'il y ait une harmonie urbanistique.

JP : Et en plus, il y avait la question de la dérogation qui se rajoutait, surtout que la dérogation ça doit rester une exception, là c'était systématique. Avec cette attitude-là on peut tout faire passer.

BVM : C'est vrai que petit à petit les choses se sont tendues jusqu'à que nos magistrats demandent de chercher une solution.

JP : Ça voulait dire aussi que l'application stricte de la loi de 2008 permettait souvent un étage et au moyen d'une petite dérogation on pouvait en faire deux. Et souvent du point de vue financier c'est nécessaire d'en faire deux du point de vue de la rentabilité.

Pensez-vous qu'il faille modifier ou compléter le processus administratif actuel en matière de surélévation, et de quelle manière et sur quels aspects ?

BVM : On s'est rendu compte durant les quelques mois pendant lesquels on a procédé à ce qu'on a appelé des tests, on a analysé ensemble toutes les nouvelles requêtes, environ une dizaine. On s'est rendu compte d'une chose assez intéressante, c'est que finalement les dossiers qui posaient le plus de problèmes, ne sont pas ceux qu'on avait imaginé au départ. C'est-à-dire, que ce n'est pas ceux qui sont les plus compliqués du point de vue du contexte, , mais c'est bizarrement ceux sur lesquels on étaient tous d'accord, que morphologiquement ça jouait. C'est à dire qu'on s'est retrouvés par exemple à la rue Liotard, dans un contexte morphologique avec des barres d'immeubles qu'on peut surélever, selon la méthode, assez facilement. Mais cela conduisait à prévoir un nombre considérable de logements qui venaient faire pression dans des quartiers ou il y a déjà des problèmes de parcage (et selon le quartier, le requérant pouvait demander une dérogation et ne pas faire de parking), ça aggravait la situation des bâtiments où il n'y a pas de locaux poussettes ou vélos, des quartiers ou l'espace public était pas aménagé ou mal. Donc c'est plutôt des configurations urbanistiques qui posent problèmes, je ne dirais pas au niveau du nombre d'équipements, ça entraîne pas la construction d'une école ou des choses comme ça. C'est vraiment au niveau de la gestion logistique et qui ne font pas du tout partie de la méthode et c'est normal parce que la méthode parle d'architecture, d'urbanisme, typologie, de morphologie, pas de ces questions-là.

JP : Ainsi, on réalise que la question morphologique, elle n'est pas suffisante.

BVM : Donc pour répondre à votre question, il manque quelque chose, mais ça, on est en discussion ce n'est pas par la loi sur les constructions qu'on va y répondre.

JP : Mais c'est étonnant comme les choses se sont un peu inversées. On pensait a priori que la situation était favorable mais il y avait des effets secondaires inattendus. Et puis ça concerne surtout des grandes opérations. Quand on est dans des quartiers du style Pâquis ou Eaux-Vives, des quartiers très serrés, on se dit que ça va être délicat mais en fait on ne fait que deux ou quatre appartements, on en fait pas 15 comme dans des grandes barres d'immeubles et puis les effets secondaires sont plus limités aussi.

Par exemple, à la Servette il y beaucoup de surélévation qui s'effectue sur plusieurs allées, à la rue de Guye, rue de la Dôle, Lamartine, etc.

BVM : Ce sont des rues qui ne posent pas tellement de problèmes d'ensoleillement par exemple.

Est-ce qu'une surélévation peut être synonyme d'une augmentation de loyer ? Notamment dans le cas d'une rénovation d'un immeuble ou de l'ajout d'un ascenseur par exemple.

BVM : Je vous invite à regarder avec la cellule LDTR de l'OCLPF, mais normalement pas.

JP : Ce qu'il y a c'est que la surélévation est souvent lié à d'autres travaux, par exemple le changement du vitrage ou la mise en place d'un ascenseur qui en soi ne devraient pas augmenter le loyer mais après ça dépend.

BVM : Ce qui est clair c'est qu'une surélévation ça coûte cher.

Est-ce que vous savez à qui je pourrais m'adresser pour avoir des informations là-dessus ?

BVM : La cellule LDTR à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Ma prochaine question est dans le même registre, donc je ne sais pas si vous en aurez la réponse. Qu'en est-il des éventuelles nuisances que les locataires subissent durant les travaux ? Comment sont-ils protégés ? Obtiennent-ils des indemnités ? Leur loyer est-il baissé pendant la durée du chantier ? Observez-vous des départs à ce moment-là de gens qui quittent leur logement à cause du chantier ?

BVM : Alors là c'est le droit du bail, il faut aller à L'ASLOCA.

*****Explication de mon entretien avec Maître Zutter*****

D'autres villes suisses ont-elles les mêmes préoccupations quant à la gentrification ? Si oui, comment cela se manifeste-t-il ? dans quelle enceinte (Union des Villes suisses ?) Sinon, pourquoi ? Genève est-il un cas particulier ? Et si oui pourquoi ? Si vous-avez des échanges avec les autres services d'autres villes.

BVM : La gentrification, existe partout. En tout cas à Zurich, Il y a eu des articles récemment où on voit que les appartements à loyer bas sont très peu produits voire n'existent pas.

D'une manière générale, comment appréciez-vous la révision de la LAT ? La décision de la Confédération d'accepter le nouveau plan directeur cantonal d'une manière conditionnelle, jusqu'en 2023 seulement ?

BVM : On peut dire plusieurs choses, il faut dire que la densification vers l'intérieur, cette notion il faut la comprendre au niveau de la Suisse. Genève, c'est une chose, mais quand on sait comment se sont développés certains cantons, sans faire de polémique, Valais, Vaud, Tessin, ça a vraiment été du gaspillage du sol. Donc Genève paye peut-être un petit peu les pots cassés. En même temps, ça a pour effet que les grands projets, les Cherpines, les Grands Esserts, les communaux d'Ambilly, vont voir leur densité augmentée. Et on le voit dans la nouvelle mouture du plan directeur cantonal qui a été présenté le 2 décembre qui est actuellement à l'enquête publique, les choses ont été revues dans ce sens avec une limitation des emprises sur la zone agricole mais une augmentation des densités et ça, je dois dire, pour la Ville de Genève, au nom de l'équité territoriale, moi je me réjouis de voir cette densité augmentée. Il faut aussi dire que la Ville de Genève, ce ne sont pas seulement les quartiers des Pâquis, des Eaux-Vives mais aussi des zones de

développement, le Mervelet, la Forêt, la Petite Boissière, où on souhaite densifier beaucoup et ça aussi, ça s'inscrit dans la densification vers l'intérieur. Donc il y a des choses dans cette notion, qui me conviennent tout à fait.

Donc vous n'êtes pas farouchement opposé à la politique de Berne si et vous y voyez même des opportunités pour les grands projets. Ce contexte augmente-t-il la pression à la densification et à la surélévation ?

BVM : La pression elle existe depuis un certain temps indépendamment de cela. Il faut dire que les grandes opérations en ville de Genève se situent dans les zones de développement et ce sont des quartiers où c'est la Ville qui a pris l'initiative de faire les études et les plans localisés du quartier. Et là, on travaille en accord total avec le Canton, on a les mêmes objectifs. Je crois que par rapport à d'autres communes qui souhaiteraient retarder les choses, on n'est pas du tout dans le même cas de figure. Reste finalement que quelques cas de surélévations, donc cela reste marginal.

Quand vous parlez d'autres communes en opposition avec le canton, vous pensez aux communes en zone de développement par exemple ?

BVM : Oui, à ce propos il ne faut pas sous-estimer la charge que ça représente pour la création d'équipements et d'espace public chez eux.

Je reviens sur la fiscalité, c'est peut-être des communes qui n'ont pas les moyens d'investir dans de nouveaux équipements ? ou des communes au contraire aisées ?

BVM : C'est possible, ça peut être les deux en effet. Et puis la péréquation qui est en train de s'installer par la loi sur le fond intercommunale de développement, le FIDU, devrait rééquilibrer un peu les choses et trouver des solutions.

Comment pensez-vous que la situation va-t-elle évoluer dans les 5-10 prochaines années, en ville de Genève et dans le canton ?

BVM : Plutôt dans le bon sens, oui. Le problème réside surtout dans le rythme. Je ne peux pas dire que la Ville et le Canton soient antinomiques, opposés ou qu'on ait des optiques divergentes. On est au contraire vraiment d'accord. Après, il faut arriver à suivre le rythme du plan directeur cantonal.

JP : Ça ne va pas vite dans le bâtiment de toute façon, donc c'est des choses qui demandent des délais importants.

Quelles autres personnes me conseillez-vous de rencontrer ?

BVM. Alors, il faudrait aller à la Cellule LDTR de l'OCLP. Sur des questions sur l'augmentation des loyers et des répercussions sur les loyers car c'est ce qu'ils surveillent.

JP : Et savoir quelle méthode ils ont pour surveiller ça



Genève, le 8 décembre 2016,

Par la présente, j'autorise Nathalie Braunschweiger à me citer sur la base de notre entretien du 5 décembre 2016 au service d'urbanisme de la Ville de Genève dans le cadre de son travail de mémoire. Recherche portant sur la problématique des surélévations et de la gentrification en Ville de Genève, supervisé par Jean Ruegg, professeur en études urbaines à l'Université de Lausanne.

Bojana VASILJEVIC-MENOUD

Entretien avec Mercedes Christe, cellule LDTR

Brève présentation du projet et de son avancement. Expliquer que nous faisons l'hypothèse qu'il existe un lien de causalité entre opérations de surélévation et gentrification dans un quartier genevois. Entretien enregistré avec l'accord de Mercedes Christe le 15 décembre 2016.

Quelle est votre rôle et celui de la cellule LDTR en général dans les procédures administratives des surélévations ?

Les dossiers de surélévation passent par plusieurs services avant d'obtenir une autorisation de construire de l'OAC : service du feu, service des monuments et sites... Nous sommes un de ces services. Nous nous occupons des constructions existantes dans le canton, affectées au logement. Les surélévations étant des transformations d'immeubles existants ces dossiers passent par notre service. Les surélévations pour créer du logement sur des immeubles affectés au commerce ou à l'administration ne sont pas soumis à la LDTR. C'est le registre foncier qui nous indique l'affectation de l'immeuble. Une fois construits, ces logements seront soumis à la LDTR. Quand les dossiers arrivent chez nous, nous analysons les plans des futurs logements d'un point de vue RGL et LDTR, mais également

d'un point de vue habitabilité. Nous observons les plans des étages existants afin de suivre le genre de l'immeuble, dans la mesure du possible (nombre de pièces, juxtaposition des cuisines et des sanitaires, typologies ...). Nous comptons le nombre de pièces, de sanitaires selon RGL et ensuite nous regardons les coûts et le plan financier qui calcule les loyers futurs. Ces documents sont joints au dossier par l'architecte mandaté.

Quels sont les motifs les plus récurrents pour délivrer un préavis défavorable dans une procédure de surélévation ?

En général, les préavis sont favorables. Il se peut qu'on demande des modifications ou que le dossier soit incomplet et demande des compléments. Mais il nous arrive, quelques fois, de donner des préavis défavorables. J'ai un exemple en tête, dans le quartier de Champel. Un immeuble disposant de 12 pièces confortables par étage type et le projet proposait d'en faire seulement cinq ou six dans les étages surélevés. Bien que le but de la surélévation soit de construire du logement, nous tenons compte du genre de l'immeuble existant. Dans ce cas, 3 chambres de 25 m² avec dressing et salle-de-bain attenante à chaque chambre ne suivait pas le genre de l'immeuble. Le loyer étant calculé à la pièce et pas à la surface, celui-ci aurait été exubérant. Nous avons d'abord fait une demande de modification de projet, et comme le projet n'a pas été modifié, notre préavis a été défavorable. Dans ce cas, le projet ne répondait pas aux besoins prépondérants de la population. On peut faire des pièces un peu plus grandes que dans les appartements existants mais on n'accepte pas des villas sur les toits.

Donc le motif récurrent c'est que la surélévation ne répond pas aux besoins prépondérants de la population

Oui. Et dans d'autres cas ce sont des incompris de la part des propriétaires ou des architectes. Par exemple, nous avons également refusé un dossier qui devait détruire un appartement dans les combles pour surélever l'immeuble. Ce logement-là devait être compensé parmi les nouveaux logements et au loyer existant, par exemple un appartement de 3 pièces RGL à 4'000 fr/pièce/an est démoli, parmi les nouveaux logements en surélévations un appartement de 3 pièces RGL sera construit et conservera un loyer de 4'000 fr/pièce/an. Dans ce cas-là, ceci n'avait pas été respecté car même après discussion, le propriétaire ne voulait pas comprendre. Le propriétaire souhaitait fixer les loyers de tous les nouveaux appartements au plafond donné par la jurisprudence, sans tenir compte de l'appartement démoli.

Nous allons y revenir justement au loyer plafonné...

On peut aussi émettre des préavis défavorables pour d'autres raisons, par exemple si les typologies proposées nous semblent compliquées ou peu habitables. Certains architectes présentent des demandes d'aménagement un peu bizarre que l'on refuse car cela doit convenir aux futures locataires lambda. Mais nous faisons toujours une demande de modification de projet en expliquant nos raisons.

Donc vous vous occupez des typologies et aussi des coûts.

Oui, puisque nous fixons les loyers pour une période, en général, de 5 ans.

Quel poids a le préavis de la cellule LDTR dans la décision finale d'autorisation de construire ?

Depuis que je suis ici, donc deux ans, jamais un préavis LDTR n'a été écarté. Je pense que c'est un des plus importants pour les projets de surélévations. Le seul qui pourrait nous mettre à l'écart serait celui du service du feu pour des raisons logiques. Et encore... notre préavis ne serait pas écarté, mais nous devrions revoir nos conditions.

Pensez-vous qu'il faille modifier ou compléter le processus administratif actuel en matière de surélévation, et de quelle manière et sur quels aspects ?

Je pense qu'il faudrait compléter la procédure en exigeant un décompte final à la fin des travaux, pour figer les loyers. Pour l'instant, nous n'avons pas ce retour. Lors de la dépose du dossier, les devis généraux peuvent être estimés à plus ou moins 10 % (norme SIA 102) et le poste 'divers et imprévus' est admis à 5%. Nous fixons donc des loyers sur la base de coûts +-12% environ... ce qui est beaucoup à mon avis. Les loyers calculés sont élevés ou, comme par hasard, exactement au plafond appliqué pour les surélévations soit 6'810 F/p/an (jurisprudence), ce qui est cher ! Le retour du dossier avec le vrai décompte final nous permettrait de rectifier les loyers si besoin et certainement ceux-ci seraient plus bas que ceux annoncés.

Donc on peut dire que votre objectif est la construction par la conciliation, pourquoi ?

Oui tout à fait. Je pense qu'on s'inscrit dans la ligne du Canton car il y a, encore et toujours, pénurie de logement à Genève. Le but est de permettre la construction de nouveaux logements en respectant bien évidemment la loi. Nous rencontrons chaque semaine des architectes ou des propriétaires qui souhaitent surélever pour discuter de typologies, des plans financiers et sommes à leur disposition pour les aider à présenter des dossiers complets qui respectent le RGL et la LDTR. Ceux-ci seront forcément favorables ! La Ville de Genève est souvent contre les surélévations, surtout dans les quartiers des Eaux-Vives et des Pâquis où elle pense que c'est déjà très dense. Leur préavis est souvent défavorable, mais malheureusement pour eux, ceux-ci sont souvent écartés par les chefs de région de l'OAC et l'autorisation est délivrée. La Ville fait souvent recours.

****** Explication de mes entretiens avec M. Pagani et Mme Vasiljevic-Menoud ******

Qu'est-ce que la nouvelle méthode en matière de surélévation a changé pour vous ?

Rien, ça ne nous concerne pas.

Quels moyens contraignants avez-vous à disposition pour appliquer la LDTR en cas de non-respect de celle-ci ?

Actuellement nous travaillons uniquement sur dénonciation.

Il y a un mois, une dame m'a téléphoné, elle habite dans un appartement neuf d'une surélévation finie il y a deux ans. Elle m'a informé qu'elle payait 9'000 F/p/an et cela lui semblait très cher donc elle m'a demandé de vérifier si c'était correct dans nos dossiers. Dans ce cas-là, elle avait raison, nous avons fixé à 6'810 F/p/an le loyer de toutes les nouvelles pièces créées. Je lui ai conseillé d'en parler avec ses voisins et de nous écrire une lettre de dénonciation afin d'initialiser une procédure d'infraction qui déboucherait sur un remboursement des trop-perçus et une amende. Le problème c'est que les gens sont souvent tellement contents d'avoir en logement à Genève qu'ils ne se plaignent pas et ils ne connaissent pas la LDTR.

Monsieur Savary du DALE m'a affirmé que la cellule LDTR était mal vue par les promoteurs immobiliers. Êtes-vous d'accord avec cette affirmation ?

C'est bien triste qu'il pense ça. On est mal vus parce qu'on contrôle les loyers mais on ne peut le faire que s'il y a des travaux. Par exemple si un appartement est complètement rénové, et que son loyer dépasse déjà le plafond LDTR de 3'405 fr /pièce /an, le loyer restera inchangé et contrôlé pendant 3 voire 5 ans. Après cette période de contrôle, c'est au locataire de se plaindre pour maintenir son loyer. Il devra certainement recourir au tribunal des baux et loyers. Ce qui, je vous l'assure, arrive rarement, et c'est comme ça que les loyers grimpent à Genève. Quant aux surélévations, puisque c'est le thème de votre travail, je ne vois pas pourquoi le milieu immobilier dirait que nous sommes la bête noire. Le plafond de loyer pour ces projets est élevé !

Quels genres de typologies d'appartements sont construits en surélévation, selon vos observations ?

Hélas, nous avons plutôt des appartements minuscules pour 6'810 F/p/an avec des chambres d'enfants arrondies à 9 m², soit le minimum, et des séjours petits... C'est pour cela que nous faisons autant de demandes de modification de projets, parce que souvent les projets ne respectent même pas le RGL (surfaces minimum des pièces, nombre minimum de sanitaires...). Et quand ils le respectent c'est souvent au strict minimum. Dans ces cas, le RGL est notre outil principal. Les espaces communautaires (séjour + cuisine) doivent avoir une surface minimum et, par exemple si l'accès aux chambres se fait par celui-ci, une surface est déduite de l'espace communautaire, ou si l'entrée est directement dans le séjour, une surface de "hall" est prise en compte. Pour les chambres c'est pareil, nous veillons à ce que les surfaces RGL soient respectées et qu'elles soient habitables, ce qui n'est parfois même pas le cas : formes bizarres,

armoires placées à des endroits illogiques ne permettant plus de placer un lit, portes coulissantes très larges... Pour les projets qui respectent le RGL même au strict minimum, nous ne pouvons plus rien faire, et ils sont autorisés ! Le problème c'est que nous fixons les loyers à la pièce donc c'est dans l'intérêt des promoteurs de faire un maximum de pièces. Finalement, la plupart des appartements créés en surélévation sont plutôt petits et chers (mais respectent le RGL).

Pour quel type de population, selon vos observations, sont destinés les appartements surélevés ?

Nous n'avons aucune idée de qui occupera ces appartements. Nous ne donnons pas de subventions pour ces constructions, alors l'état locatif ne nous est pas présenté. La plupart des surélévations sont à 6'810 fr /pièce /an (ou proches de ce plafond) ce qui me semble assez cher puisque cela correspond à payer 2'270 fr /mois pour un 4 pièces (petit). Mais il est clair que de nos jours, le luxe est d'habiter en ville et là en plus avec une vue dégagée. Je dirais que ces appartements ne sont pas accessibles à un couple d'employés de commerce avec deux enfants !

**Est-ce qu'une surélévation peut être synonyme d'augmentation de loyer pour les appartements existants ?
Notamment dans le cas d'une rénovation de l'immeuble ou de l'ajout d'un ascenseur par exemple.**

La surélévation ne peut en aucun cas être la raison pour augmenter les loyers des appartements existants (art 11 al 4 LDTR). Par contre il est souvent l'occasion de rénover les façades de l'immeubles ou les espaces communs intérieurs (hall d'entrée, trémie d'escalier...), ou d'y installer un ascenseur. Ce sont des travaux de rénovation ou transformation et dans ce cas il est possible de répercuter les coûts sur les loyers, jusqu'à concurrence de 3'405 fr /pièce /an. Il est également possible que le propriétaire décide de faire des travaux énergétiques en plus des travaux de rénovation, en isolant par exemple la façade, en installant des panneaux solaires et en remplaçant les fenêtres. Dans ce cas, la Loi sur l'énergie peut s'appliquer et permettre un déplafonnement du loyer LDTR et augmenter ainsi tous les loyers. Dans tous les cas, des coûts séparés doivent être présentés afin qu'on s'assure que les appartements créés ne payent pas la rénovation de l'immeuble mais aussi que les appartements existants ne payent la surélévation ! La plupart des cas de surélévations que j'ai traitées jusqu'ici n'ont pas eu d'effet sur les loyers existants, et ceci même si une rénovation a été faite dans l'immeuble existant.

Est-ce que le loyer varie en fonction de la taille des pièces ?

Non, la LDTR fixe des loyers à la pièce, pas à la surface. D'où l'intérêt, pour les propriétaires, de faire des petites pièces. C'est souvent le sujet de discussion avec les architectes qui souhaitent proposer de belles pièces généreuses mais qui doivent rentabiliser le projet vis-à-vis du propriétaire.

Qu'en est-il de la jurisprudence qui a fixé un plafond de loyer pour les surélévations ?

L'ATA/391/2013 a fixé les loyers des pièces créées (surélévations, aménagement des combles...) à deux fois le plafond LDTR de 3'405 soit à 6'810 F/p/an en 2013 car ces loyers étaient très élevés.

Celle-ci nous est utile lorsque les coûts estimés sont très élevés. Mais elle nous dessert aussi parfois puisqu'il semblerait que c'est le but à atteindre. Les plans financiers, comme par hasard, tombent proches de ces montants ! Il arrive souvent que nous demandions des précisions sur certains postes du devis général si ceux-ci nous semblent surévalués, et nous arrivons parfois à descendre le loyer.

Qu'en est-il des éventuelles nuisances que les locataires subissent durant les travaux de surélévation ? Comment sont-ils protégés ?

Cela relève du droit privé, nous ne sommes pas concernés par ces soucis.

Le propriétaire a l'obligation d'informer les locataires par écrit des travaux qui auront lieu dans l'immeuble. Cette lettre d'information aux locataires fait partie intégrante du dossier déposé à l'OAC. Si celle-ci n'en fait pas partie, une demande de complément est faite. Cette lettre doit respecter l'article 43 LDTR qui stipule que 3 points doivent figurer dans cette lettre : le projet doit y être résumé (surélévation, installation d'un ascenseur, remplacement des fenêtres...), la modification du loyer doit être informée (sans hausse de loyer, loyer augmentera à X, ...) et elle doit leur donner la possibilité de présenter leurs éventuelles suggestions ou observations dans un délai de 30 jours. Au moment de l'autorisation de construire, nous livrons nous-mêmes une lettre type du département dans chaque boîte-aux-lettres. Celle-ci informe que des travaux seront exécutés et indique un numéro auquel ils peuvent téléphoner, c'est le nôtre. Nous répondons souvent à des appels de locataires mal informés. Ceux-ci ont 30 jours, à partir de la parution dans la FAO, pour faire recours à l'autorisation.

Les travaux peuvent-ils impliquer le départ ou le déménagement temporaire de certains locataires, lors de travaux de grande ampleur ?

Oui, cela arrive parfois. Lorsque l'immeuble est ancien et qu'il existe des dangers pour ses locataires. Ou lorsque beaucoup de travaux doivent être exécutés gênant trop les locataires. Ou justement, lorsque la démolition d'appartements, par exemple dans les combles, est obligatoire pour permettre la surélévation. La LDTR précise à l'art 42 al. 4 que " l'ouverture de chantier est subordonnée au relogement des locataires touchés par l'autorisation définitive." En général, les régies attendent d'avoir quelques appartements vacants pour pouvoir reloger ces gens dans le même immeuble pendant la durée des travaux. Il se peut également qu'ils attendent la fin du contrat de bail, afin de ne pas devoir les reloger eux-mêmes. Dans tous les cas, ces locataires doivent avoir été informés par la régie par lettre individuelle.

Et une autre lettre leur est remise de notre part leur informant que les travaux impliquent leur départ. Dans ces cas nous prenons le temps d'appeler la régie pour demander quelques précisions afin d'être sûrs.

Les locataires peuvent-ils demander une baisse de loyer ?

Certainement, mais ce n'est pas nous qui nous en occupons puisque c'est du droit privé.

Genève, le 23 décembre 2016,

Par la présente, j'autorise Madame Nathalie Braunschweiger à me citer sur la base de notre entretien du 15 décembre 2016 au DALE dans le cadre de son travail de mémoire portant sur la problématique des surélévations et de la gentrification en Ville de Genève, supervisé par M. Jean Ruegg, professeur en études urbaines à l'Université de Lausanne.



Mercedes CHRISTE
Architecte EPFL
LDTR

Entretien avec Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI

Brève présentation du projet et de son avancement. Expliquer que nous faisons l'hypothèse qu'il existe un lien de causalité entre opérations de surélévation et gentrification dans un quartier genevois. Entretien enregistré avec l'accord de Philippe Angelozzi le 16 décembre 2016.

Quels sont les intérêts que vous défendez en tant que secrétaire général de l'USPI Genève.

L'USPI représente les professionnels de l'immobilier, plus particulièrement les régies immobilières, qui sont notamment amenées à conduire de nombreuses surélévations pour le compte de leurs mandants. L'association est

constituée d'une trentaine de membres. Les principaux enjeux en matière immobilière sont actuellement la surréglementation qui conduit à une inertie des procédures d'autorisation de construire au sein de l'État, ainsi que la typologie des logements à construire qui doivent être en faveur de la classe moyenne.

Est-ce que vous constatez une augmentation de la demande de la part des populations plus aisées pour des logement en centre-ville ?

Les logements en centre-ville sont les plus demandés, quelle que soit la classe sociale. À Genève, on a une proportion de logements subventionnés qui excluent les classes les plus aisées mais également parfois la classe moyenne. On assiste non pas à une gentrification mais plutôt à un exode de la classe moyenne. Les bénéficiaires des nouveaux logements en centre-ville sont, soit des personnes à l'aide sociale, soit des personnes qui ont la chance d'être proches de l'information, et savent, de par leurs relations professionnelles (travaillant à l'Etat, pour l'architecte ou l'entreprise générale), où il y a des appartements qui se construisent. C'est le symptôme typique d'une pénurie de logements.

Quel type de logements sont préférés par les classes les plus élevées qui arrivent à se loger en ville ?

J'ai de la peine à comprendre la différence entre les besoins des personnes aisées et ceux des personnes moins aisées, ce n'est pas ma vision de la situation dans la mesure où cela met en opposition des classes comme si on était dans une société où tout se résume à une opposition de classe. Aujourd'hui, l'acte de construire est un domaine surréglementé. Ce phénomène gagne petit à petit le canton de Vaud. Il y a toute une série de normes qui touchent à la construction, à la typologie des appartements, au niveau des loyers, au rendement et au droit du bail qui alourdissent considérablement les procédures. La loi modifiant les gabarits au centre-ville de 2008 a toutefois permis d'avoir un peu plus de liberté en matière de surélévation. Il y a une fausse idée chez les gens, c'est que densifier est synonyme d'une mauvaise qualité de vie. Ce qui est complètement faux, au contraire, le sol est une ressource qui est limitée, on ne doit pas le gaspiller. Pour revenir aux normes, aujourd'hui, les surélévations se font mais cela reste compliqué parce que le propriétaire a des difficultés à rentrer dans ses coûts et son investissement. Le propriétaire n'a pas d'intérêt à faire une surélévation à perte. A Genève, on a la particularité d'avoir la LDTR qui limite les loyers finaux et qui interdit de répercuter les coûts d'investissement pour les nouveaux logements créés dans les surélévations sur les logements déjà existants, ce qui paraît tout à fait juste. Mais les loyers de ces nouveaux logements créés dans ses surélévations sont également limités, ce qui est un énorme frein. Il faut savoir qu'une surélévation coûte cher, car il faut démolir certains éléments et reconstruire. Toutefois, chaque logement de créés grâce à une surélévation, est tout ça de pris sur contre la pénurie. Il faut savoir que même si cela devait être des personnes aisées qui déménagent dans une surélévation, ces mêmes personnes libèrent un logement ailleurs, ce qui permet d'augmenter l'offre. Et c'est l'augmentation de l'offre qui est l'arme la plus efficace pour un abaissement des prix dans l'immobilier

Donc vous êtes dans une optique pro construction, pour assouplir le marché.

Oui, tout à fait. Les derniers chiffres sont encourageants car c'est la première année où on atteint plus au moins des quotas satisfaisants. C'est déjà un progrès, je pense qu'il y a une volonté politique derrière qui date d'un certain nombre d'années maintenant. Il faut 15 ans pour sortir un immeuble de terre à Genève. Ce sont des opérations qui ont commencé il y a une dizaine d'années qui sortent maintenant. Aujourd'hui, beaucoup de nouveaux projets sont également lancés. Et l'on voit que le taux de vacance est en train de diminuer. Même si ce n'est pas suffisant, c'est encourageant, il ne faut surtout pas casser cet élan. On voit que c'est l'augmentation de l'offre qui fait baisser mécaniquement les prix. Et toutes les mesures visant à baisser artificiellement les prix sont inefficaces et coûtent très cher à la société.

On assiste depuis 2008 à un véritable boom des surélévations en ville de Genève, j'imagine que cela réjouit les entrepreneurs de l'immobilier ?

Oui, tout à fait. Pour nous, tout ce qui peut nous faciliter à construire et bien accueilli. Cette nouvelle loi a permis aux régies d'étudier la faisabilité d'une surélévation à proposer aux propriétaires. Cela donne du travail à la profession, ainsi qu'à tous les métiers qui gravitent autour, chauffagistes, électriciens, banques, etc.

Donc positif pour l'économie la construction.

Oui très positif et pour les recettes fiscales également.

Dans quelle mesure la surélévation est rentable ? En comparaison par exemple à la construction d'un immeuble neuf en ville ?

Ça dépend des opérations, ça dépend des plans financiers et des zones. Si c'est une zone de développement alors l'État aura le contrôle sur tous les coûts. Et dans les zones ordinaires, c'est le marché qui décide.

Donc les zones ordinaires sont préférables ?

Alors c'est plus simple, mais ça dépend des parcelles. Selon certains périmètres, il y a énormément de contraintes foncières et de servitudes. En zone ordinaire il est extrêmement difficile de lever des servitudes. Tandis qu'en zone de développement on a des instruments étatiques que certains traiteront de staliniens, c'est les expropriations. Ça a aussi son revers. Pour certains cas, techniquement, ça peut être plus simple en zone de développement, mais dans la

majorité des cas, la zone ordinaire fonctionne très bien, le propriétaire étant libre de choisir le risque qu'il souhaite prendre, car s'il met sur le marché des logements trop chers, il risque de se retrouver avec des invendus.

Et en termes de temporalité ?

Comme dit précédemment ce n'est pas satisfaisant. Les surélévations doivent passer par un certain nombre de services de l'État. A Genève, ça passe notamment par le service LDTR dont le fonctionnement est compliqué. Il est difficile d'avoir des retours de l'administration dans des délais convenables, tant ils sont tatillons dans l'inspection des dossiers. Pour donner un autre exemple, la politique de l'office cantonale de l'énergie (OCEN) peut entrer en contradiction avec celle de l'office du patrimoine et des sites selon les cas, ce qui bloquera le projet.

Est-ce qu'il faudrait modifier les procédures administratives actuelles ?

Non, une accélération des procédures suffit, avec une réelle obligation et envie de respecter les délais. L'Office de des autorisations de construire (OAC) a entrepris il y a quelques mois un travail visant à accélérer les procédures. Si un progrès a pu être constaté pour les procédures accélérées, c'est encore trop long pour les demande d'autorisation ordinaires. D'autre part, une dérive a pu être constatée, lorsque certains collaborateurs, à dessein ou non, multiplie les demandes de compléments de dossiers, ce qui permet de gagner du temps... A chaque renvoi de dossier, un nouveau délai cours et un nouvel émolument doit être payé.

Jérôme Savary affirme que le Canton de Genève est particulièrement volontariste dans sa politique d'accès au logement, est-ce que cela vous pose problème ?

Je pense que c'est dans le rôle de l'État de favoriser la construction de logements, cependant le problème reste la lenteur des procédures. Concernant l'interventionnisme accru du Canton dans l'acte de construire, ça n'a pas toujours amené à de bons résultats. Cet interventionnisme pourtant historique n'a pas évité la crise du logement actuelle, parce que cela ralenti justement le processus. Construire pour tous oui, mais aujourd'hui on ne construit pas assez pour la classe moyenne. Aujourd'hui l'État construit essentiellement pour ceux qui ont besoin de subventionnement. Le problème c'est que la classe moyenne ne peut accéder à ses logements. Et c'est là que nous pensons qu'il y a une dérive de la part de la planification car l'État n'a pas d'étude fiable sur laquelle se baser pour déterminer la demande de logement. Les privés constatent que la demande est extrêmement forte pour les propriétés par étage (PPE), car actuellement les taux d'intérêts sont très bas. Ce qui est intéressant pour les classes moyennes qui veulent accéder à la propriété et qui ainsi se sécurisent et payeront beaucoup moins cher qu'en restant locataire. Aujourd'hui la politique de l'État c'est la location, sous prétexte que la classe moyenne n'a pas accès à la propriété par étage, alors qu'il devrait

y avoir une réelle politique volontariste de l'État pour encourager la classe moyenne à l'accession à la propriété, Il faut construire plus de PPE pour accentuer la baisse des prix et que l'État aide davantage à l'accession à la propriété.

Monsieur Savary m'a affirmé que la cellule LDTR était en quelque sorte la bête noire des promoteurs immobiliers. Êtes-vous d'accord avec cette affirmation ?

Pas seulement des privés mais également de certains services de l'État défendant une autre politique volontariste, notamment le service de l'énergie qui a intérêt à ce que des rénovations énergétiques se fassent, et qui est contrecarré par une autre politique publique, celle des logements sociaux défendue par le service LDTR.

J'ai observé une baisse dans les statistiques de demandes autorisation de surélévation pour l'année 2016 avez-vous une idée pourquoi ?

L'État a une certaine vision de comment il faut construire les surélévations. S'il peut y avoir des surélévations sauvages, je suis convaincu que le propriétaire ne souhaite pas construire une verrière qui diminuerait la valeur de son immeuble. Mais là on est dans l'autre extrême avec la Ville qui met carrément un canevas architectural, une sorte d'objectivation du beau. Le risque est de voir une augmentation des préavis négatifs de la part de la Ville.

Le Canton a des objectifs en matière de logements très ambitieux (PDC 2030), pensez-vous qu'ils soient réalisables vis-à-vis de la situation actuelle ?

Oui, on prévoit 50'00 logements à horizon 2030. Optimiste, oui à condition qu'on ne mette pas plus de 15 ans à sortir des logements. Mais la tendance est en train de changer. Observez le taux de vacance, depuis dix ans, ça remonte lentement.

Genève, le 23 décembre 2016,

Par la présente, j'autorise Nathalie Braunschweiger à me citer sur la base de notre entretien du 16 décembre 2016 à l'USPI dans le cadre de son travail de mémoire. Recherche portant sur la problématique des surélévations et de la gentrification en Ville de Genève, supervisé par Jean Ruegg, professeur en études urbaines à l'Université de Lausanne.


Philippe ANGELOZZI

Entretien avec Lilia Carril-Alvarado, résidente du quartier

Brève présentation du projet et de son avancement. Expliquer que nous faisons l'hypothèse qu'il existe un lien de causalité entre opérations de surélévation et gentrification dans un quartier genevois. Entretien enregistré avec l'accord de Remy Pagani le 20 novembre 2016.

Pourrais-tu affirmer que le quartier possède une identité marquée par rapport à d'autres quartiers genevois ? Pourquoi ?

Entre la gare et l'aéroport, donc les gens situe facilement le quartier, même s'ils ne sont pas de Genève.

Et par rapport à la population, le quartier se différencie-t-il des autres ?

Non, en fait quand tu es jeune, on forme plus une communauté, là je sentais vraiment une identité en étant de la Servette. Maintenant moins, je sais pas si c'est le fait de peut-être ne plus être en groupe, du coup on sent moins ce lien.

Lilia, as-tu observé des changements dans le mobilier urbain et l'aménagement du quartier ou des dégradations ces 10 dernières années ? Lesquels ?

Oui plein de trucs. A la rue de Liotard, ils ont changé l'aménagement des places de parc, les véhicules ne peuvent plus croiser. Ils ont aussi fait un aménagement piéton bizarre qui prend beaucoup de place. Au niveau du parc Geseindorf, ils ont enlevé un arbre, rajouté une petite cabane et rajouter de l'éclairage automatique la nuit, comme ça c'est moins louche le soir.

Et au niveau des transports en communs ?

Le tram a beaucoup changé [le quartier], avant il y avait seulement les bus. D'un côté c'est bien, parce qu'il y a plus d'offre, mais au début c'était bizarre.

As-tu observé des changements dans les nouveaux commerces et lieux de restauration du quartier ces 10 dernières années ? Lesquels ?

Oui, ça tout le temps. En bas de chez moi, le restaurant change souvent de propriétaire. A côté de chez moi, quand j'étais petite il y avait Dosenbach, maintenant c'est un tea-room et une boutique de perruques africaines. De l'autre côté, il y avait deux magasins de costumes et maintenant c'est une épicerie et l'autre rien. Rue Carteret, là aussi il y a une nouvelle épicerie.

Donc beaucoup d'épicerie spécialisées ?

Ah oui les épiceries ça fleurit ici. La plus ancienne qui est apparue c'était des thaïlandais. Sinon maintenant c'est souvent des tabacs ouvert 24h/24.

As-tu observé des changements dans les activités culturelles et artistiques du quartier ces 10 dernières années ? Lesquels ?

La fête de Geisendorf, la rue est à nous, ça n'existait pas quand j'étais petite.

As-tu observé une transformation du bâti dans le quartier ces 10 dernières années ? Lesquels ?

Vers chez moi, ils augmentent les étages. Sinon, y a eu pas mal de rénovation pour nettoyer les façades. Il y a eu de nouveaux immeubles et une nouvelle maison de retraite. Je crois que c'était plus comme des maisons, parce que ce n'était pas très haut et après ils ont fait la maison de retraite.

As-tu observé un changement des nouveaux arrivants du quartier ces 10 dernières années ? Lesquels ?

Y en a quand même eu pas mal qui ont changé dans mon immeuble. Avant c'était quand même plus des ouvriers qui ont pas fait d'études. Après les nouveaux, là y a un policier, un professeur d'EPFL alors que c'est un HLM à la base. Et il y a plus ou moins de familles ?

Non, nous on est obligé d'avoir une famille, le propriétaire ne veut pas sinon.

Plus de mixité sociale donc ?

Oui

As-tu eu connaissance de ménages vivant à la Servette n'ayant pas réussi à se reloger dans le quartier car devenu trop cher ?

Alors je sais qu'ils ont changé, ils ont pas trouvé, mais je connais pas la raison exacte, s'il n'y avait pas assez de chambres ou à cause de l'argent. Je sais que j'ai deux amis qui ont dû aller à Meyrin et aux Avanchets. Parce qu'ils n'ont pas trouvé par ici. Connaissant les familles, je pense qu'en effet, le prix pouvait être la raison.

Savais-tu que de nombreuses opérations immobilières de surélévations ont lieu dans le quartier ? Connais-tu quelqu'un qui habite un de ses immeuble ?

Non

Pourrais-tu affirmer que le quartier « perd » son identité » ? Pourquoi ?

Je trouve que ça reste quand même la Servette, même s'il y a des nouveaux commerces, y a toujours les bouchons, les parcs. Ça reste la Servette.

Entretien avec deux couples ayant emménagés dans des appartements surélevés dans le secteur

Brève présentation du projet et de son avancement. Expliquer que nous faisons l'hypothèse qu'il existe un lien de causalité entre opérations de surélévation et gentrification dans un quartier genevois. Entretien enregistré avec l'accord de Beasrat, Emma, Milan et Magda le 5 décembre 2016.

Depuis combien de temps habitez-vous dans le quartier ?

Emma : Ça fait deux ans, nous deux.

Milan : Un an.

Où habitiez-vous avant ?

Emma - Beasrat : A l'avenue Wendt

Milan : A la rue de Lausanne

Dans quel quartier avez-vous grandi ?

Emma : A Confignon.

Beasrat : J'ai souvent changé de quartier au centre-ville de Genève, Carouge.

Milan : Bordeaux

Pour quelles raisons avez-vous choisi de vous installer ici ?

Beasrat : Par défaut, mais après c'est vrai que c'est pratique parce que le quartier est très central et c'est pratique pour nous parce qu'Emma travaille en ville et moi à l'aéroport, donc on est au milieu en termes de distance et puis il y a aussi toutes les commodités à proximité.

Milan : Alors moi c'est ma petite-amie qui voulait un appartement neuf, c'était la seule condition. J'en ai vu deux au même endroit sans connaître le quartier. Après, pareil, le quartier il est bien situé entre la gare et l'aéroport, il est très bien desservi par les transports. Accessoirement, il y a un centre commerciale et station essence à côté, c'est très pratique.

Les transports ont donc été un facteur important ?

Beasrat : Oui, ce n'est pas mal desservi par les transports publics mais après pour le vélo je trouve que c'est un peu nul à cause du trafic, c'est très mal desservi en termes de pistes cyclables.

Emma : Oui c'est vrai que les pistes cyclables pourraient être mieux.

Milan : Je fais tout à vélo, je trouve que c'est parfait, il y a une piste cyclable pour l'aéroport, pour aller en ville.

Diriez-vous ce quartier vous « correspond » ?

Emma : Moi je trouve quand même, comme tu sais on a quand même de la famille par ici , moi j'étais beaucoup avec mes grands-parents ici dans le quartier, donc oui ça me rappelle des choses.

Beasrat : C'est vrai que c'est un quartier assez populaire comparé à d'autres, ce n'est pas Champel. Mais du coup ça rend le truc plus agréable, plus relax. Après c'est vrai que, par exemple dans notre immeuble ça sent le cannabis, parfois l'immeuble est sale. On vient d'emménager et parfois c'est vrai qu'on est un peu surpris. Après, c'est le prix à habiter dans ce genre de quartier, soit tu as de la chance soit tu en as pas. Après moi ça me dérange pas du tout d'habiter dans un quartier populaire, au contraire.

Milan : Moi aussi, je suis d'accord je pense que c'est très populaire, même pauvre. Les personnes que je vois c'est souvent des personnes avec beaucoup d'enfants, des personnes âgées, beaucoup d'étrangers. On ne peut pas sortir au restaurant, il y a pas grand-chose, ça change beaucoup par rapport à des quartier comme Plainpalais ou les Eaux-vives. Il y a beaucoup de familles. Ce quartier est très pratique, mais pour la partie loisir, je trouve qu'il n'y a rien, c'est pas dynamique du tout de ce point de vue-là. Il n'y a pas de bons restaurants où tu pourrais aller les yeux fermés tous les soirs. Par exemple, ils ont ouvert un Domino's Pizza en face de chez moi, je préfère aller manger en ville.

Beasrat : Ils sont un peu en arrière par rapport aux restaurants, c'est très vieux, il y a des vieux restaurants espagnols, on a l'impression d'être encore à Genève il y a 25 ans.

Emma : Il n'y a pas d'activités culturelles.

Que pensez-vous du voisinage et de la population habitant le quartier de façon plus général ?

Beasrat : Ils sont sympas pour l'instant, ceux qu'on a vu. Avant quand on habitait à l'avenue Wendt on avait une voisine malade qui criait et qui faisait des trucs vraiment bizarres, c'est peut être aussi ce qui nous a poussé à déménager à un certain moment. Et puis là maintenant on a quelqu'un qui fume du cannabis et ça sent fort parfois.

Emma : Je pense qu'on n'a pas eu beaucoup d'interactions avec nos voisins, mais qu'on a pas vraiment eu l'envie non plus. Après, comme ce sera sûrement des jeunes couples qui vont emménager à notre étage, on verra, ça changera

Milan : Donc moi je dirais plus ou moins la même chose. Dans mon immeuble il y a beaucoup de personnes âgées, en petite retraite, des handicapés, des gens qui, à mon avis, ont des petits boulots comme ça, le même problème de drogue, dealer de drogue. Donc c'est malfamé si tu veux, le quartier, carrément. Je pense même que les mecs font du recèle de trucs dans les caves, il y a des motos entassées dans les caves, des trucs qui sont pas normal. Après, à notre étage c'est des gens qui font des boulots corrects, je pense qu'ils travaillent tous. Il y a vraiment une différence de classe sociale avec les gens. Après au niveau des interactions avec les gens, c'est des personnes âgées donc tu les rencontres une fois, elles peuvent te parler 30 minutes, donc moins je les vois mieux je me porte. Après la concierge est très gentille. Peu d'interactions avec ces gens-là.

Magda : Il y a beaucoup de seniors. Ces appartements n'étaient pas attractifs sur le marché avant les réparations j'imagine, du coup il y a beaucoup d'étrangers qui vont habiter dans les anciens appartements, les jeunes aussi sont de l'étranger par exemple des portugais. Mais bon, on est à Genève, c'est normal. Moi-même je ne suis pas d'ici, je suis polonaise.

Est ce qu'on peut dire que vous vivez dans un immeuble où l'anonymat est la norme ?

Beasrat : Oui c'est vrai, par exemple quand on habitait à Confignon, on connaissait tout le monde donc on pouvait compter l'un sur l'autre.

Emma : Oui on connaissait tout le monde dans l'immeuble. Moi avant j'étais à Carouge dans un immeuble minergie avec une allée ouverte donc tous les appartements étaient un peu communiquant les uns avec les autres et ça facilite aussi beaucoup les interactions, tu rencontres beaucoup plus de gens.

Beasrat : Mais là par exemple, on a déjà rencontré un voisin qui a l'air sympa. Mais c'est vrai que c'est juste à cet étage.

Milan : moi, la configuration de l'immeuble est différente, il y a deux appartements par étage. Nos voisins de palier, on se croise, ils sont sympas, on s'est toujours dit qu'il fallait qu'on les invite. Un autre voisin sur notre étage, ils sont gentils aussi, on n'a jamais vraiment plus sympathisé.

Avez-vous déjà participé à certains événements de quartier (fête des voisins, association de quartier) ?

Emma : Dans ce quartier pas du tout, pour faire la différence avec Carouge, quand j'ai emménagé là-bas, j'ai reçu un prospectus dans ma boîte aux lettres "bienvenue à Carouge" avec tout ce qu'il y a à faire à Carouge, les activités culturelles. Il y avait la fête des voisins, comme c'était un nouvel immeuble tout le monde se réunit tout le monde est content de faire connaissance. Ici, j'ai jamais participé à rien.

Milan : Donc moi, ce bâtiment appartient à UNIA, donc ils le mettent beaucoup. Dans d'autres bâtiments derrière, il y a la fête des voisins, mais je n'y ai jamais participé. Je n'ai pas vu de gens poser des tables devant mon immeuble

Est-ce un sujet de préoccupation qu'il n'y ait pas vraiment de lien social fort entre voisins ?

Beasrat : C'est important tu vois d'avoir des voisins sympas.

Emma : Je pense que quand tu es en couple tu es assez indépendant c'est pas très important pour toi mais si j'habitais seule ou si j'avais une famille ce serait important pour moi.

Beasrat : je pense que dans tous les cas c'est important, pas comme Milan qui n'a pas envie de parler 30 minutes avec des personnes âgées, c'est cruel.

Milan : Moi je pense que c'est bien d'avoir des voisins sur qui tu peux compter, sans que ce soit des malades mentaux, même pour récupérer des colis, si tu as un chien, des jeux de clefs, arroser des plantes, quand on part en vacances, ça peut être intéressant. Si tu peux avoir confiance et connaître tes voisins, c'est bien mais c'est pas le cas chez moi, après on a pas pris le temps de le faire. Je sais que mes voisins en dessous, je pense que c'est un dealer de drogue c'est des gens un peu spéciaux, j'ai pas forcément envie d'interagir avec ses gens-là.

Avez-vous eu des échos de ce qui s'est passé durant les travaux ?

Beasrat : Le concierge m'a dit que c'était long.

Milan : Ils ont refait les cuisines et les salles de bain dans tout l'immeuble donc je pense qu'on leur a pas demandé leur avis et on a augmenté leurs loyers et puis je pense qu'on a dû les déménager pendant qu'ils cassaient les cloisons. On les a déménagés temporairement, de ce que racontent les personnes âgées. Il y a eu des plaintes sur le transport des meubles. Je pense que c'est assez récurrent car quand j'habitais à Lausanne avant, il y avait eu la même chose. C'est un calvaire, c'est assez fatiguant il y a plus d'eau c'était très très contraignant. Je sais qu'il y a pas mal de gens qui déménagent à cause de ça. Ils les ont relogés ailleurs, sachant qu'il y a des personnes handicapées avec des chaises roulantes dans mon immeuble. Ils ont changé l'ascenseur aussi ça prend du temps et en plus de ça, augmenté les loyers, sachant que la plupart des gens ont une petite retraite, depuis au moins dix ans. Donc quand on leur augmente leur loyer de 30 %. Après, ça me paraît normal, ça redonne de la valeur à l'immeuble. Mais je pense que 30 % d'augmentation de loyer c'est beaucoup

Mais où as-tu entendu cette augmentation de 30% ?

Milan : Non mais c'est ce que j'avais vu dans mon ancien appartement à Lausanne. Ou alors ce sera peut-être répercuté plus tard. Non, je pense que les travaux ont été très négatifs pour les habitants de l'immeuble. Ils ont aussi été très vexés de ne pas avoir pu visiter les appartements surélevés. Donc moi j'ai fait visiter à quelques personnes de l'immeuble et quand je leur ai dit combien je payais, 2600 fr., il disait que c'était très cher. Donc on peut imaginer combien ils payent. C'est 80 m², trois pièces avec deux balcons, c'est un appartement traversant vraiment un truc de standing. On a que des baies vitrées, chauffage au sol. On a la vue sur le jet d'eau et sur le Mont-Blanc. J'ai un ami architecte qui s'est occupé d'une autre surélévation sur l'avenue Wendt et il m'a dit que ça coûte pas très cher à réaliser, c'est très vite rentabilisé, c'est de l'argent facile selon la technique de surélévation utilisée. Par exemple, si on fait dix appartements tu rentabilises tout le reste. Comme notre immeuble appartient à UNIA, je pense que c'est essentiellement des petits salaires qui habitent l'immeuble. Si tu regardes les noms sur les boîtes aux lettres c'est essentiellement des portugais et des immigrés depuis 2-3 générations. Donc je pense pas qu'ils payent de gros loyers, pour eux ça a dû être difficile.

3. Immeuble et surélévation

Avez-vous choisi de vous installer dans un immeuble qui a été surélevé, si oui pour quelle raison ?

Milan : ma copine voulait en appartement neuf c'était la seule condition. On n'en a visité deux celui-là on l'a eu.

Emma : c'était pas forcément un choix mais c'est vrai que ça te permet d'être en ville mais dans du neuf.

De quelle façon avez-vous trouvé l'offre de cet appartement ?

Milan : Sur une application de logement j'ai reçu une alerte selon les filtres que j'avais choisi donc j'ai reçu une alerte et j'ai été visiter l'appartement. Les applications c'est Homegate ou Comparis.

Emma : Sur Internet, la régie du Rhône.

Quelle est la durée de votre bail ?

Milan : Indéterminée

Emma : 5 ans

Leur loyer est-il plafonné ? si oui, pour combien d'années ?

Milan : je sais qu'on paye 2400 Fr. Ils n'ont pas le droit de l'augmenter normalement pendant cinq ans il me semble.

Emma : Je ne suis pas sûre mais je pense car c'est un loyer assez raisonnable 2300 Fr

Entretien avec un Susana, gardienne d'un immeuble à l'avenue Wendt

Brève présentation du projet et de son avancement. Expliquer que nous faisons l'hypothèse qu'il existe un lien de causalité entre opérations de surélévation et gentrification dans un quartier genevois. Entretien enregistré avec l'accord de Susana le 16 décembre 2016.

De manière général comment les autres habitants de l'immeuble et vous-même avez vécu les travaux de surélévations dans votre immeuble ?

C'était très dur, vraiment dur. Déjà en tant que concierge mais aussi en tant que locataire. C'était très long, les délais n'ont pas été respectés. Moi j'ai dû déménager deux mois et demi, tout le monde a dû partir. Ils ont commencé au numéro 12, ils ont commencé à casser alors qu'il y avait encore des locataires à l'intérieur et ensuite ils ont fait déménager tout le monde, ça a été très difficile pour certains locataires.

Y a-t-il eu d'autres travaux que la surélévation ?

Tout, appartement complet la cuisine, la salle de bain, l'électricité, la peinture. Tout sauf le parquet.

Aviez-vous été avertis des travaux et de leurs ampleurs ? Et les autres habitants de l'immeuble ?

Oui, en fait on a été convoqués avec la régie et les syndicats, ils ont fait une réunion avec tous les locataires et tous les architectes tout a été assez bien expliqué.

Pouviez-vous vous y opposé ?

Je sais qu'il y a deux ou trois locataires qui se sont opposés mais c'était des personnes âgées pour qui c'était la panique totale, mais il n'y a pas eu de suite.

Comment avez-vous réagi à l'annonce des travaux ?

On était tous contents, mais pas pour le premier projet qu'ils ont présenté. En fait ils voulaient faire une cuisine américaine mais tout le monde s'y est opposé, mais pour le reste les gens étaient contents, oui.

Est-ce que c'est travaux répondaient réellement à un besoin ?

Oui carrément, parce que tout était vieux, les meubles de la cuisine étaient tout fissurés. Ça n'avait rien à voir avec maintenant.

Savez-vous si des locataires ont déménagé à cause des travaux ?

Oui, il y en a plusieurs qui ont donné le congé avant les travaux parce qu'ils avaient des enfants, il y avait une fille qui était enceinte, ils ne voulaient pas subir les travaux.

Savez-vous vous où ils ont déménagé ?

Non, pas du tout.

Y a-t-il eu une hausse des loyers à la suite des travaux ?

Oui, forte +30/40%, pour tout le monde. Avant notre trois pièces était à 900.-, maintenant c'est 1'500.-.

Est-ce que ça a poussé des gens à partir

Non.

D'une manière générale comment appréciez-vous les nouveaux habitants des appartements surélevés ?

Je ne les vois pas souvent les nouveaux, moi je les connais tous parce qu'ils se sont tous présentés, j'ai rien à dire.

Sont-ils différents des habitants du reste de l'immeuble ?

C'est vrai que les autres gens de l'immeuble on les connaît depuis 20 ans, c'est complètement différent. C'est vrai qu'on n'a plus le même contact avec ces nouveaux qu'avec les autres. Moi-même en tant que concierge, je vais les voir moins souvent car ils ne viennent pas toquer à la porte comme ça comme les anciens qui viennent sonner pour tous les petits renseignements.

Donc il y a vraiment une complicité entre les anciens locataires et vous-même, c'est quelque chose de positif pour vous ?

Oui tout à fait, par exemple ils viennent pour recharger la carte des machines à laver.

Constatez-vous beaucoup d'interactions entre les nouveaux et les anciens habitants ?

Non pas vraiment.

Est-il vrai que les habitants de l'immeuble n'ont pas été conviés à la visite des appartements surélevés ? Cela a-t-il heurté certains locataires ?

Oui, certains n'étaient pas contents, ils étaient curieux de voir ce que ça donnait, je comprends. Moi j'ai été tout de suite voir comment c'était comme j'avais les clefs.

Et c'est bien en-haut ?

Oui c'est très bien, ça n'a rien à voir avec nous, tout le système. Tout est différent déjà le parquet, la peinture, l'aménagement des pièces. Mais bon la différence de prix ça se voit.

Avez-vous remarqué le nombre important de surélévation en cours et déjà achevé dans le secteur ?

Oui, mais partout.

Pensez-vous que le quartier est en train de changé ? Plus particulièrement sa population comme Milan et Magda ?

Oui ça change c'est vrai. Il y a de plus en plus de gens comme ça, il y a des nouveaux locataires, des jeunes couples et la plupart n'ont pas d'enfants. Ça dépend de leur métier, ils sont jeunes, ils peuvent se permettre de payer ce genre de loyer.

Connaissez-vous des personnes qui n'ont pas réussi à se reloger à la Servette car devenu trop cher ? Où ont-ils déménagé ?

Oui, ils vont loin de la ville, Vernier, Meyrin. Je connais un couple qui a récemment déménagé à Vernier ils habitaient dans un trois pièces à 1'500 francs à la Servette et maintenant ils ont un 5 pièces pour 1400 francs. Même ici, quand ils venaient visiter les surélévations et quand ils voyaient le prix, 3'400 pour un 5 pièces, il faut faire les comptes par rapport au salaire.

Depuis combien de temps travaillez-vous dans cet immeuble ?

10 ans .

Depuis combien de temps habitez-vous la Servette ?

18ans.

Synthèse des dossiers administratifs

Sélection de 7 cas de surélévation en zone 3 dans le canton de Genève :

- CAS N°1 : Refusé
 - 13 rue de Saint-Jean, Genève-Petit-Saconnex
 - Surélévation partielle d'immeuble

- CAS N°2 : En chantier
 - 4 rue des Mouettes, Carouge
 - Surélévation d'un immeuble pour aménagement de deux logements aux combles

- CAS N°3 : Accepté //HORS ZONE//
 - 30 route du Chêne, Genève-Eaux-Vives
 - Surélévation d'un immeuble d'activité tertiaire
- CAS N°4 : Abandonné
 - 38 avenue De-Luserna, Genève-Petit-Saconnex
 - Surélévation d'un immeuble - transformation d'un appartement et création de deux appartements
- CAS N°5 : Terminé
 - 8 rue du Vermont, Genève-Petit-Saconnex
 - Surélévation d'un immeuble
- CAS N°6 : Accepté
 - 93 rue de la Servette, Genève-Petit-Saconnex
 - Surélévation d'immeuble (création de cinq logements) - rénovation des façades
- CAS N°7 : Refusé
 - 23 rue du Grand-Pré, Genève-Petit-Saconnex
 - Agrandissement et surélévation de bureaux

CAS N°1 : 13 rue de Saint-Jean, Genève-Petit-Saconnex
Surélévation partielle d'immeuble

DD 107534/1	13 rue de saint jean, Genève-Petit-Saconnex	Refusé	18.12.2004
-------------	--	--------	------------

Requérant	Mandataire	Propriétaire	Détenteur
Madame Christine HAMILTON SMALL 17, chemin des Tulipiers 1208 Genève	M. J.-L. DE CHAMBRIER Architecte c/o DE CHAMBRIER et LIECHTI SA 4, rue Saint-Laurent 1207 Genève	M. Brian MILLMAN M. Jeffrey MILLMAN	ARCHIVES OAC

Synthèse préavis

Département	Direction, office, sous-commission,	Etat du préavis / rapport d'entrée	Commentaires
Ville de Genève		Défavorable	Art 27 al 4 LCI Rupture de gabarit
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Office des autorisations de construire – Police du feu	Favorable sous conditions	
Département de l'urbanisme	Office patrimoine et des sites – service des monuments et des sites	Défavorable	

	Inspection des chantiers	Favorable sous condition	
LDTR	Logement et planification foncière	Favorable sous condition	
DAC IC	Direction des autorisations de construire	Favorable avec dérogation art 11 LCI	<ul style="list-style-type: none"> - Bat F manque plan - Alignement de la facade - Manque indication buanderie
DAC IC			
Département de urbanisme		Défavorable	
	Police du feu	Favorable sous condition	
Direction générale des transports		Favorable avec dérogation	Zone défavorable
	OCEN énergie	Favorable sous condition	
SPI	Direction de la planification directrice cantonale et régionale	Pas concerné	
DGEau	Dgeau	Favorable sous condition	
	Service des monuments et sites	Défavorable	
	SABRA service de l'air du bruit et des rayonnements ionisants	Favorable sous condition	
LTDR	Logement de la planification foncière	Pièces complémentaires à fournir	
	Direction des ponts et chaussées	Favorable sous condition	
	Direction de la mensuration officielle	Sans observation	
	Demande d'autorisation de construire	Favorable avec dérogation art 11	Art 11 LCI

CAS N°2 : 4 rue des Mouettes, Carouge

Surélévation d'un immeuble pour aménagement de deux logements aux combles

DD 102917/1	4 rue des Mouettes, Carouge	Chantier	03.06.2009
-------------	--------------------------------	----------	------------

Requérant	Mandataire	Propriétaire	Détenteur
MM. Norbert, Christian & Niki PIRKER 22, rue des Vollandes 1207 Genève	M. Fabio FOSSATI Architecte 6, chemin de la Fontaine 1224 Chêne-Bougeries	MM. Norbert, Christian & Niki PIRKER	ARCHIVES OAC

Synthèse préavis

commission des monuments de la nature et des sites	sous-commission architecture	favorable sous réserve	<ul style="list-style-type: none"> - Art 89 LCI bâtiment appartenant à un ensemble protégé du début du XXème - Surélévation et redressement des pentes : doivent être conforme à l'article 130 RCI. <p>Condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conformité avec LCI vérifié par office des autorisations de construire - réalisation similaire devra être garantie à court terme sur l'immeuble voisin afin d'assurer l'unité urbanistique de l'ilot à court terme. - La proposition des doubles registres de châssis de toiture devra être abandonnée au profite d'un regroupement des interventions par exemple sous forme de deux verrières par pan de toiture.
direction générale de la nature et du paysage		Pas concerné	
	direction générale de l'eau	Documents à fournir	
DCTI	office du patrimoine et des sites. Services des monuments et des sites.	Rapport d'entrée. (retour pour) LCI : art 89 et ss et art 11.	
	Office génie civil	Pas concerné	
	direction générale de l'eau	Documents à fournir	

DCTI	office des autorisations de construire : préavis commission d'architecture	Accord pour une dérogation de l'art 11 LCI	
DCTI	inspection de la construction.	Favorable sous réserve	<ul style="list-style-type: none"> - Distance limite de parcelle insuffisante. - Vues droites des parcelles. - Gabarit toiture dépasse - Gabarit bâtiment dépasse.
DCTI	Inspection de la construction – service juridique – cellule LDRT	Pièces à fournir	<p>au vue de l'article 9 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - description détaillée des travaux - estimation du cout des travaux par CFC ou CFE - état locatif actuel détaillé - état locatif futur après travaux, plan financier. - copie de l'information locataires sur les travaux et leur incidence sur les loyers. - préavis de SMS, CMNS, VC
	office des autorisations de construire, Préavis sécurité locataire	Favorable sous réserve	démarche pour travaux ouvriers et voisinages.
	Commune carouge	favorable	
	Service protection du bruit et les rayonnements non ionisant	favorable	
	Service de la planification de l'eau	favorable sous condition	
	Direction générale de la mobilité : DGM	préavis réservé	<p>attente. de place de parking et plan de voiries, accès actuels et projetés.</p> <p>Réponse : pas de places pour les autres locataires non plus.</p> <p>favorable</p>
	Service conservation nature et paysage	Pas d'observations	
	Service de l'énergie :		

DCTI	office des autorisations de construire	Favorable	
DCTI	Juridique – LDTR	Favorable sous condition	<p>1. Respecté LDTR.</p> <p>2. Loyers des 2 logements ne dépasseront pas 89 340 francs par an. loyers appliqués pour une durée de 5 ans dès la mise en location.</p> <p>3. Les loyers des logements existants ne seront pas modifiés du fait des travaux d'aménagement des combles.</p> <p>4. Tous travaux supplémentaires devront faire l'objet d'une demande complémentaire.</p>

AUTORISATION DE CONSTRUIRE ACCORDEE

<p>Commentaires</p> <p>1 er projet accepté et en chantier, évolution du projet : déplacement de la machinerie de l'ascenseur et réaménagement intérieur</p> <p>LCI art 89 : ensemble protégé du XXème Prise de jour conforme loi 130 RCI Autorisé si et seulement si réalisation similaire dans l'immeuble voisin à court terme. Choix des matériaux et des teintes : avant commande des travaux : détails soumis au service des monuments et des sites LDTR art 9 : Chapitre IV transformation</p> <p>2eme refus de l'office de l'urbanisme d'accorder une ½ pièce en plus car inférieur à 6 m2. De plus, les couts doivent être recalculé en effet un premier calcul a été effectué, intégrant la hausse des couts engendrés par le déplacement de la machinerie de l'ascenseur eu rez. Respectivement 1 466 935 au lieu de 1 357 748.- . augmentation intégré dans le plan financier, réajusté avec le taux de rendement passant de 6,58 à 6,20. Maitre d'ouvrage doublement pénalisé car taux de rendement revu a la baisse et augmentation des travaux pas intégré dans les loyers conformément à la lettre d'information des locataires susvisés</p>
--

CAS N°3 : 30 route du Chêne, Genève-Eaux-Vives

Surélévation d'un immeuble d'activité tertiaire

*****HORS-ZONE*****

DD 105743/1	30 route du Chêne, Genève-Eaux-Vives	Accepté	04.08.2011
-------------	--------------------------------------	---------	------------

Requérant	Mandataire	Propriétaire	Détenteur
M. Thierry BARBIER-MUELLER p.a. SPG 36, route de Chêne 1208 Genève	M. Fabio FOSSATI Architecte 6, chemin de la Fontaine 1224 Chêne-Bougeries	M. Thierry BARBIER-MUELLER	ARCHIVES OAC

Synthèse

préavis

Département des constructions et des technologies de l'information	Office des autorisations de construire	Formulaire statistique de demande définitive	
Département de l'intérieur et de la mobilité	Direction générale de l'eau - Service de la planification de l'eau	Préavis : retour de dossier	
Département des constructions et des technologies de l'information	Office du génie civil	Pas concerné	
Département des constructions et des technologies de l'information	Office patrimoine et des sites – service des monuments et des sites.	Pas concerné	
DCTI	Office de l'urbanisme – aménagement du territoire	Préavis de la commune à demander.	<ul style="list-style-type: none"> - Immeuble administratif - A enregistrer en DR - PLQ à modifier
Département du territoire	Direction générale de la nature et du paysage	Pas concerné	
DCTI	DAC service du feu	Repasser dossier	
Dcti	Inspection de la construction	Favorable sous réserve	CA art 11 LCI Gabarit toiture dépasse : superstructure
Dcti	Dac , dir générale mobilité	Non conforme	Répartition non .conforme selon L4 05.10. trop de places de voiture pas assez pour vélos proposé

DCTI	DAC Préavis de la commune	Défavorable	<ul style="list-style-type: none"> - PLQ vient d'être modifié - Modification du gabarit implique de revoir toutes les distances aux limites de propriété sur rue et entre bâtiments - Qu'une telle modification ne peut être considéré comme mineure au sens de l'art 3 alinéa 4 LGZD - Que le tribunal administratif a confirmé qu'une modification important d'un PLQ ne pouvait être acceptée au stade de l'autorisation de construire, car cela reviendrait à vider le PLQ de sa substance sans respecter la procédure d'adoption des plans prévue par le droit fédéral (ATA 505/2007 du 9 octobre 2007 cons. 7c) - Que l'art 12 al 3 LGZD ne peut trouver application dans le cas présent puisqu'il concerne unique de l'espace supplémentaire affectés au logement
Département de la sécurité	Service de l'énergie – préavis énergétique	Favorable sous condition	
DCTI	Commission d'urbanisme	Favorable	Modification PLQ en force car surface supplémentaire
Dcti	Office de l'urbanisme 8 décembre	Favorable sous réserve	Sous réserve de modifier le PLQ conformément a la L 1 35 LGZD
DCTI	Office de l'urbanisme	Favorable sous condition	<ul style="list-style-type: none"> - Modification du PLQ accepté - Préavis a respectés : - Ville de Genève - DGM - Service énergie - Office urbanisme 8 décembre 2011

CAS N°4 : 38 avenue De-Luserna, Genève-Petit-Saconnex

Surélévation d'un immeuble - transformation d'un appartement et création de deux appartements

DD 104627/1	38 avenue De-Luserna, Genève-Petit-Saconnex	Abandonné	19.10.2011
-------------	--	-----------	------------

Requérant	Mandataire	Propriétaire	Détenteur
COMPTOIR IMMOBILIER SA 7, cours de Rive Case postale 3753 1211 Genève 3	Mme B. JUCKER DISERENS et Mme N. VON KAENEL Architectes 2, rue Saint-Laurent 1207 Genève	C21 COMPTOIR D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SA	ARCHIVES OAC

Synthèse préavis

Département du territoire	Direction générale de la nature et du paysage	Pas concerné	
Département de l'intérieur et de la mobilité	Direction générale de l'eau - Service de la planification de l'eau	Préavis : retour de dossier	
Département des constructions et des technologies de l'information	Office du génie civil	Pas concerné	
DCTI	Office de l'urbanisme – aménagement du territoire	Préavis de la commune à demander.	Le projet ne figure pas dans les cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevé + PLQ demandé
DCT DAC	Police du feu	Repasser dossier	
Département des constructions et des technologies de l'information	Office patrimoine et des sites – service des monuments et des sites.	Retour	<ul style="list-style-type: none"> - Joindre documents et photos - Motifs : LCI art 89 et ss et art 10, règlement spécial 11 et PLQ 26162
DCTI OAC	Service juridique cellule LDTR	Au vue de l'article 9 pièces à fournir	<ul style="list-style-type: none"> - Estimation du cout des travaux détaillée par CFC ou CFE - Etat locatif actuel détaillé appartements. Existant - Etat locatif futur après travaux détaillés appartements existants - Plan financier - Copie de l'information locataires sur les travaux et leur incidence sur les loyers - Plan état existant appart + coupe <p>Préavis nécessaires : ScanE ; SMS-SMNS-VC ; sécurité locataire</p>

DCTI	Inspection de la construction	Favorable sous réserve : CMNS	<ul style="list-style-type: none"> - Dérogation art 11 LCI - Distance limite parcelle - Vues droites sur parcelles - Gabarit bâtiment dépasse
DCTI OAC	Préavis sécurité locataire	Favorable sous réserve (photos)	PHOTOS
	Police du feu	Favorable sous condition	
Direction générale de l'eau	Service de la planification de l'eau	Feuille de calcul de la taxe d'écoulement Favorable sous condition	
DCTI OAC	Service de la protection contre le bruit et le rayonnement ionisant	Favorable sous réserve du respect de la norme SIA 181 :2006	
DCTI-OU-PAR		Favorable sous réserve	PHOTOS <ul style="list-style-type: none"> - PLQ art 2 al 2 LGZD - Commune doit être consultée mais d'abord modifié projet pour respecter les dispositions légales LCI selon préavis de l'inspection des constructions
DCTI Office de l'urbanisme	Direction des autorisations de construire	Documents à fournir	<ul style="list-style-type: none"> - Autorisation d'abattage service des forêts - Nouvelle loi sur énergie doc à fournir - Estimation du cout des travaux détaillée par CFC ou CFE - Etat locatif actuel détaillé appartements existants - Etat locatif futur après travaux détaillés appartement existant - Plan financier - Copie de l'information locataires dur les travaux et leur incidence sur les loyers - Plan état existant appart + coupe

DCTI office du patrimoine et des sites	Commission des monuments de la nature et des sites, sous-commission d'architecture	Défavorable Bâtiment début du XXème siècle.	<ul style="list-style-type: none"> - Art 89 LCI - Art 27 al7 - Surélévation portera grave atteinte à la composition et aux proportions architecturale ainsi qu'à son unité urbanistique - Dérogation de l'art 11 de la LCI n'est pas justifiée dans le cas présent - Mais peut rentrer en matière pour aménagement seulement des combles
	Préavis de la commune	Défavorable	PHOTOS

CAS N°5 : 8 rue du Vermont, Genève-Petit-Saconnex
 Surélévation d'un immeuble

DD 106565/1	8 rue du Vermont, Genève-Petit-Saconnex	Terminé	27.01.2014
-------------	---	---------	------------

Requérant	Mandataire	Propriétaire	Détenteur
S.I. VERMONT BEAULIEU p.a. PILET & RENAUD SA 2, boulevard Georges-Favon 1211 Genève	KHEOPS CONSTRUCTIONS SA 72, boulevard Saint-Georges 1205 Genève	S.I. VERMONT BEAULIEU	ARCHIVES OAC

Synthèse

préavis

Département de l'urbanisme	Office de l'urbanisme – direction des plans d'affection et requêtes	Rapport d'entrée, retour pour synthèse	Cet immeuble figure sur les cartes indicatives comme étant susceptible d'être surélevé au sens des articles 23 et 27 de la LCI loi 1088 (surélévation)
Département de l'intérieur et de la mobilité et de l'environnement	Direction générale de l'eau - Service de la planification de l'eau	Préavis du rapport d'entrée : retour dossier	
Département de l'urbanisme	Office patrimoine et des sites – service des monuments et des sites.	Rapport d'entrée : pas concerné	
DU DAC	Police du feu	Retour dossier	
Département de l'intérieur et de la mobilité	Direction générale de la nature et du paysage	Rapport d'entrée : retour dossier	Arbre L4 05.04
Département de l'urbanisme,	Département des autorisations de construire - Groupe LDTR	Retour : préavis de la C.A.	
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Inspection de la construction	Favorable sous réserve	Art 11 LCI -> Préavis C.A - Distance limite de parcelle - Vues droites sur parcelles - Distance entre bât insuffisante - Fournir plan cadastral + modifier largeur escaliers
DU	Direction générale de la nature et du paysage	Complément d'information	Le terrain naturel au pied du sequoia ne doit être réduit en aucun cas

Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Direction des autorisations de construire – Police du feu	Favorable sous conditions	
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Office cantonal de l'énergie	Préavis énergétique : favorable sous condition	
DU DAC	DIME-DGM	Favorable sous condition	<ul style="list-style-type: none"> - DGT : requiert notice détaillé l'état des conditions de stationnement actuel et futur : types de véhicule et affectation - Si impossible de créer place voiture → créer stationnement pour vélo (règlement de stationnement sur fonds privés (L5 05 10))
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie – direction des autorisations de construire	Commune de Genève	Favorable sous conditions	Condition : la réalisation des servitudes et aménagements extérieurs en lien avec la pénétrante de verdure prévues par les conditions de la DD 105'055
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants	Pièces complémentaires à fournir	
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie – direction des autorisations de construire	Direction générale de la nature et du paysage	Favorable sous réserve	<ul style="list-style-type: none"> - Autorisation d'abattage n°2012 2030 - Précautions nécessaires afin de protéger les arbres à proximité des travaux
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Direction des autorisations de construire	Favorable sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Minimiser les socles afin d'assurer l'accessibilité des balcons pour les personnes à mobilité réduite
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Office des autorisations de construire	Préavis sécurité locataire	<ul style="list-style-type: none"> - PHOTOS -
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction générale des transports	Favorable	-
Département de l'aménagement du	LDTR	Favorable sous conditions	Art 9 de LDTR

logement et de l'énergie – direction des autorisations de construire			<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions de la LDTR sont respectées - Les loyers des 14 appartements résultants de la surélévation n'excéderont pas après travaux 367'340.- au total l'an ; soit 6810.- la pièce par an selon l'état locatif mentionné. Ils seront appliqués pour une durée de 5 ans à dater de la première mise en location de l'appartement après les travaux - Les travaux n'auront aucune incidence sur les loyers des 36 logements existants - Tous travaux supplémentaires devront faire l'objet d'une demande complémentaire - Fourni : plan financier : loyers...
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction général de la nature et du paysage	Autorisation d'abattage sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Replanter des arbres selon plan annexé - Replanter des arbres pour un montant d'au moins 5'600.- - Avant l'abattage, fournir un projet chiffré de replantation à la DGNP pour accord préalable - Tout projet de replantation devra être en phase avec l future réalisation de la ville de Genève concernant l'accès au parc Beaulieu
Département de l'intérieur et de la mobilité et de l'environnement	Direction générale de l'eau - Service de la planification de l'eau	Favorable sous condition- documents à fournir après travaux	-

AUTORISATION DE CONSTRUIRE DELIVREE

CAS N°6 : 93 rue de la Servette, Genève-Petit-Saconnex

Surélévation d'immeuble (création de cinq logements) - rénovation des façades

DD 108151/1	93 rue de la Servette, Genève-Petit-Saconnex	Accepté	31.07.2015
-------------	--	---------	------------

Requérant	Mandataire	Propriétaire	Détenteur
GREAT SWISS STORES AG M. Daniel CAROTTA p.a. PKF CONSULTING AG Lavaterstrasse 40 8002 Zürich	M. Jean-Pierre STEFANI Architecte c/o FREI & STEFANI SA Chemin du Pré-Fleuri 5 Case postale 55 1228 Plan-les-Ouates	GREAT SWISS STORES AG	ARCHIVES OAC

Synthèse préavis

Département	Direction, office, service, sous-commission	Etat du préavis / rapport d'entrée	Commentaire
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Direction des autorisations de construire	Préavis : favorable avec dérogation et sous condition ; pièces complémentaires à fournir	Dérogation : - Art 11 LCI distance entre bâtiments Conditions : - Reste réservé la validation de la commune pour la sailli sur domaine public (DP 46 54) - Reste réservé en attendant la validation de la CA concernant l'article 125 RCI (jours indirectes dans le séjour du 5 pièces étage 7 et 8) A poursuivre : - Coup côté afin de pouvoir contrôler les vides d'étages. LCI art 49 al5
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Direction de la mensuration officielle	Préavis : Pas concerné	
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Office des autorisations de construire - Police du feu	Préavis favorable sous condition	
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Office des autorisations de construire- inspection des chantiers	Favorable sous condition	
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction générale de la nature et du paysage	Préavis : sans observation	

Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Service de l'environnement et des risques majeurs	Préavis : sans observation	
Département de l'intérieur et de la mobilité et de l'environnement	Direction générale de l'eau - Service de la planification de l'eau	Préavis ; favorable sous conditions	Dossier : directive relative au traitement et à l'évacuation des eaux de chantier (SIA/VSA 431)
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Service de l'air, du bruit et des rayonnements ionisants	Favorable sous condition	Respect de l'art 31 de l'OPB, normes SIA 181/2006
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Office cantonal de l'énergie	Favorable sous conditions	Pour la partie neuve : art 12b à 12 m et art 13 REn standards énergétiques
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction générale des transports	Favorable avec dérogation et sous conditions	Dérogation : - Selon RPSDP, art8 al 2 point g , en cas de surélévation. Dans secteur III Conditions : - RDV avec DGT
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Direction de la planification directrice cantonale et régionale – SPI	Favorable sous condition	- Favorable sans conditions foncières particulières, toutefois, comme conditions financières, une taxe d'équipement devra être calculée d'entente avec la DAF. Favorable sous condition de la conformité au RPUS (ville) - Figure dans la carte indicative des immeubles susceptibles d'être surélevés au sens des articles 23 et 27 de la LCI Loi 10088(surélévation)
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Office cantonale du logement et de la planification foncière - LDTR	Non soumis LDTR	
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Office des autorisations de construire -Commission d'architecture	Instruction à poursuivre, pièces complémentaires à fournir	- Skyline des bâtiments côté rue de la Servette, rue Hoffmann, avenue Wendt, photomontage du projet ou maquette : intégration volumétrique - La demande de dérogation de l'art 11 LCI est en suspens

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Office des autorisations de construire -Commission d'architecture	Projet à modifier	<ul style="list-style-type: none"> - Commission favorable à cette surélévation sur 2 niveaux, toutefois commission souhaite que la cheminée pignon et l'attique soient traités de manière harmonieuse. - Redessiner l'horizontalité afin de respecter l'effet « perspective » d'entrée de ville - La demande de dérogation de l'article 11 LCI est en suspens
Ville de Genève		Préavis : Instruction à poursuivre, pièces complémentaires à fournir	<p>Evaluation de l'impact du projet sur l'harmonie urbanistique de la rue (art 27 al.3, LCI). Documents demandés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elévation sur la rue de la Servette, incluant immeubles voisins de part et d'autre du carrefour avec l'avenue Wendt. - Elévation sur les rues Wendt et Hoffmann, incluant les immeubles voisins de part et d'autre du carrefour avec l'avenue de la Servette - Photomontage, maquette, représentation 3D adéquate.
Ville de Genève		Préavis : Favorable sans observation	-
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Office des autorisations de construire - Commission d'architecture	Préavis : Favorable avec dérogation et sous conditions	<p>Dérogation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article 11 LCI, sous condition d'intégrer la cheminée dans le traitement du couronnement de l'attique <p>Condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soumettre les teintes et les matériaux pour approbation avant commande
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	office des autorisations de construire	Autorisation de construire	-

CAS N°7 : 23 rue du Grand-Pré, Genève-Petit-Saconnex
Agrandissement et surélévation de bureaux

DD 107284/1	23 rue du Grand-Pré , Genève-Petit-Saconnex	Refusé	02.10.2014
-------------	---	--------	------------

Requérant	Mandataire	Propriétaire	Détenteur
PROTEX SA 6, rue Jean-Pelletier 1225 Chêne-Bourg	M. Xavier FUENTES c/o TSCHUMI HEURTEUX ARCHITECTES ASSOCIES SA 6, rue Jean-Pelletier 1225 Chêne-Bourg	Protex SA	ARCHIVES OAC

Synthèse

préavis

Département-office	Direction, sous-commission,	Etat du préavis / rapport d'entrée	Commentaire
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Direction des autorisations de construire, DAC IC	Préavis : favorable sous conditions	- Agrandissement à titre exceptionnel au vu de la construction basse existante. Art. 237 RCI
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie	Direction de la mensuration officielle	Préavis : Favorable sous conditions	- Cadastre du sous sol - Obligation de mise à jour du plan du Registre Foncier, mettre à jour donnée de mensuration - Doc : plan des adresses à transmettre au mandataire
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction générale de la nature et du paysage	Préavis : Favorable sous conditions	- Prendre toutes les précautions utiles afin de conserver valablement la végétation située à proximité des travaux - Seule une légère tille permettant l'installation de l'échafaudage pourrait être autorisée. Le cas échéant, veuillez contacter la DGNP.
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction des ponts et chaussées	Préavis : pas d'observation	
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie – office cantonal de l'énergie		Préavis : favorable avec dérogation et sous conditions	Dérogation : - Solaire thermique (L2 30.01 Art 12P al.1) Conditions : - Respect des prescriptions standards énergétiques : normes SIA 380/1, 180, 38/1, 380/4 ; (L 2 30 art. 15 al. 1) - Le projet ne prévoyant pas la mise en place d'installation soumise à

			autorisation énergétique, les locaux ne pourront en aucun cas être climatisés, même par des énergies renouvelables.
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction général de l'eau	Préavis : instruction à poursuivre pièces complémentaires à fournir	- Taxe d'écoulement
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Service de l'air, du bruit et des rayonnements ionisants	Préavis ; Favorable sans observation	
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Direction de la planification directrice cantonale et régionale	Favorable sous condition	- conformité au RPUS analysé par la Ville
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie – office des autorisations de construire	Commission d'architecture	Préavis : instruction à poursuivre, pièces complémentaires à fournir	- Faire figurer sur les plans et coupes la relation aux constructions basses voisines sur cour afin de juger de l'impact du projet non négligeable
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie – office des autorisations de construire	Police du feu	Préavis : instruction à poursuivre, pièces complémentaires à fournir, projet à modifier	Pièces complémentaires : - Toutes les informations permettant de juger la situation des locaux en matière de construction A modifier : - Sous-sol, rez
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie – office des autorisations de construire	Ville de Genève	Préavis : Défavorable	- Art 7 du règlement du plan d'utilisation du sol (80% des surfaces nouvelles doivent être affecté à du logement) - Ville peut rentrer en matière sur un projet modifié : amélioration notable de l'usage d la cour pour les habitants de l'ilot considéré (perméabilité pour les piétons).
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction générale des transports	Préavis : favorable avec dérogation	- RPSFP articles 8 alinéa 2 point g, en cas de surélévation d'immeubles dans le secteur III. NO4 : formulaire non renseigné

Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Inspection de la construction	Favorable sous réserve	<ul style="list-style-type: none"> - Pente escalier extérieur > 35°, mettre en réserve - Dépassement léger du gabarit pour la conservation des jours du logement -> mettre en réserve
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie - Office des autorisations de construire	Commission d'architecture	Défavorable	La commission constate que cette cour, sur sa majeure partie, est déjà relativement obstruée par l'édification de constructions basses disparates. Un nouvel édicule surélevé viendrait encore péjorer la situation alors qu'il faudrait plutôt favoriser un assainissement de cette cour, d'autant plus que sa partie sud est restée végétalisée. D'autre part, elle relève que l'habitabilité des deux logements sur le premier étage de l'immeuble serait trop péjorée.
Département de l'environnement, des transports et de l'agriculture	Direction général de l'eau	Préavis : Favorable sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Eaux de chantier - Planification de l'eau coordination et préavis
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie	Office des autorisations de construire - Police du feu	Préavis : Favorable sous conditions	
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie – office des autorisations de construire	Ville de Genève	Préavis : Défavorable	<p>Vu que le PDC (p.57) préconise de préserver le cadre de vie des habitants, notamment en « négociant avec les requérants d'autorisation de construire pour libérer des espaces sur cour »</p> <p>Vu que le plan d'aménagement n1 22112, même s'il n'est plus en vigueur aujourd'hui, ne prévoyait pas de constructions sur cours et que par conséquent, celles qui existent ont été autorisées en dérogation à ce plan,</p> <p>Vu que le projet n'est pas conforme à l'article 7 du plan d'utilisation du sol de la ville de Genève,</p> <p>Constatant que les requérants ne sont pas parvenus à faire la démonstration d'une amélioration notable de l'usage de la cour pour les habitants de l'îlot considéré,</p>

			<p>notamment en permettant la perméabilité pour les piétons entre les rues Carteret et l'extrémité nord de la rue Chouet, comme cela avait été demandé dans son préavis du 1^{er} décembre 2014.</p> <p>La ville de Genève après avoir pris connaissance des compléments d'information par les mandataires et après avoir effectué une nouvelle visite de l'îlot limité par les rues Rosselet, Carteret et Grand-Pré, reste défavorable à ce projet, estimant qu'un étage supplémentaire est de nature à péjorer la qualité de vie des habitants, de l'ensemble de l'îlot.</p>
Département de l'aménagement du logement et de l'énergie – office des autorisations de construire		Refus d'autorisation	<ul style="list-style-type: none"> - Art 14-15 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (5 05 – LCI) et article 7 du règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève

Source : Office des autorisations de construire.