

Préservons l'intérêt des habitats créés grâce aux surélévations

Etienne
Nagy

Directeur général
de Naef Immobilier



En 2008, suite à une votation populaire, Genève adoptait une loi sur la surélévation d'immeubles existants. Les surélévations ne peuvent pas résorber à elles seules la pénurie. Mais elles permettent la réalisation de près d'une centaine de logements par année.

Les surélévations symbolisent une particularité de l'acte de construire à Genève où bon nombre de bâtiments de la vieille ville ont été rehaussés entre le XVI et XVIIIe siècle pour accueillir les réfugiés huguenots et la population

croissante. Plus qu'un symbole, les surélévations sont l'une des expressions de la tendance urbanistique actuelle qui vise à densifier d'abord le centre des villes. Précisons qu'il ne s'agit pas de généraliser ces surélévations: ces dernières s'apprécient de cas en cas pour veiller avant tout à conserver l'harmonie urbanistique de la rue.

Aujourd'hui, une ballade en ville de Genève offre de nombreux exemples de surélévations réussies et valorisant le tissu urbanistique. A elles seules, elles devraient suffire à convaincre les plus sceptiques.

S'il est vrai qu'elles résultent de prouesses techniques et technologiques, ces réalisations restent soumises à des contraintes de plusieurs ordres: technique, juridique et financier.

Pour ne retenir que l'aspect financier, n'importe quel profane admettra qu'une surélévation est plus onéreuse qu'une construction ordinaire. On comprend aussi que les loyers résultant de telles constructions, tout en respectant les critères usuels de rentabilité admis pour toute nouvelle construction de logement, ne peuvent répondre à la notion de loyer répondant au besoin prépondérant de la population fixé à 3405 francs par pièce et par an (max. LDTR), soit environ 1000 fr. par mois pour un 4 pièces. Récemment, la Cour de justice a confirmé la position d'un arrêt de la chambre administrative de Genève considérant que ces nouveaux logements, issus de créations de logements dans les combles ou de surélévations, doivent également

être plafonnés. Cette décision va à l'encontre de la pratique de l'administration publique qui autorise ces constructions et du courant juridique qui, jusque-là, fixe le principe que seuls les logements existants sont soumis au plafond LDTR, et non pas les logements résultant de nouvelles constructions. Autant dire qu'aucune nouvelle surélévation ne pourra pas se réaliser avec une telle contrainte financière. Quel intérêt un propriétaire aurait-il à construire de nouveaux logements à perte?

Osons espérer que le bon sens prévaut. On souhaiterait tant que le besoin prépondérant de la population genevoise soit aussi compris sous l'angle de la création de nouveaux logements, qui reste le meilleur moyen pour lutter contre la pénurie.