

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 77 (2005)

Heft: 1: Construire en hauteur

Artikel: La surélévation comme solution à la pénurie de logement à Genève : entretien avec Andreas Dürr, architecte et secrétaire de Lignum, Section Genève

Autor: Hahne, Antoine / Dürr, Andreas

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-130020>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 02.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LA SURÉLÉVATION COMME SOLUTION À LA PÉNURIE DE LOGEMENT A GENÈVE

Entretien avec Andreas Dürr, architecte et secrétaire de Lignum section Genève

Propos recueillis par Antoine Hahne

Genève est la ville romande où la pénurie de logements est la plus aiguë. Le taux de vacance stagne à 0.15% pour le canton et les prix de location flambent. Les différents protagonistes du domaine cherchent activement des solutions, mais, notamment le DAEL (département de l'aménagement, de l'équipement et du logement), se heurtent à quantité d'obstacles empêchant toute percée significative à court terme (voir habitation No 4/2004).

Dans ce climat d'urgence et de blocage, l'idée de surélever les toitures plates de la ville apparaît comme une bouffée d'oxygène salubre, qu'en est-il vraiment?

Comment le projet est-il né?

Secrétaire de Lignum-Genève depuis 1990, je suis au sein du comité et nous travaillons pour promouvoir le bois sous toutes ses formes et plus particulièrement en collaboration avec des entreprises de charpentes, menuiseries, ébénisteries et parqueteurs. En 1995 déjà, j'ai proposé de construire, durant la Foire de Genève, une

villa afin de montrer aux visiteurs les avantages de la construction en ossature bois. Cette démonstration a eu beaucoup de succès puisque les deux années suivantes, le département des travaux publics a enregistré environ 160 demandes de permis de construire.

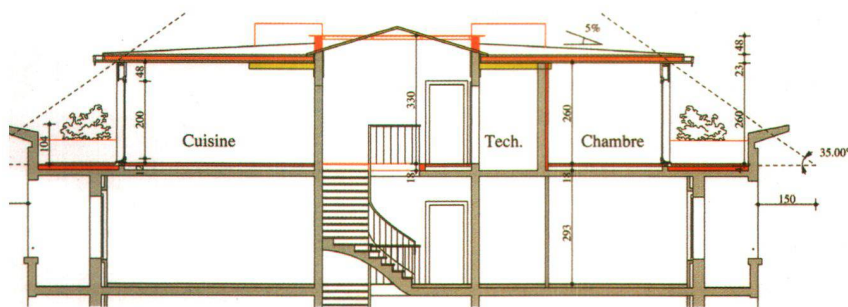
Lorsque j'ai proposé le thème de la surélévation pour lutter contre la pénurie, mes collègues l'ont immédiatement approuvé et soutenu.

Vous parlez de 4'000 toitures à surélever, ces chiffres sont-ils réalistes?

Ces chiffres, que j'ai reçus de notre président et qui les tient lui-même du DAEL, sont basés sur une estimation du nombre de toitures plates susceptibles d'être surélevées à Genève, sans tenir compte des règlements de constructions et des plans d'affectation. En revanche, ne sont pas comptabilisés tous les « combles froids », par exemple les nombreuses toitures mansardées et inhabitées, adéquate pour la transformation. L'un compensant l'autre, je pense que le chiffre de 4'000 toitures doit être réaliste.

A Palexpo, vous avez construit un prototype de surélévation d'un immeuble du parc du Château Banquet, quels sont les obstacles à sa réalisation in situ?

Dans le cas présent, la Commission des Monuments, de la Nature et des Sites (CMNS) a exigé la transformation simultanée de tous les immeubles pour garantir la cohérence esthétique de l'ensemble. Or nous n'étions, mon confrère, Monsieur Jacques Ittah et moi-même, mandatés que par un seul pro-



Coupe de l'attique projeté sur le bâtiment Château Banquet

priétaire. Il est vrai que Château Banquet est un lieu emblématique à Genève: ces immeubles réalisés par Maurice Braillard dans les années 50 sont de grande valeur architecturale, même sans classement, et sont très visibles. Je comprends le point de vue de la CMNS qui a d'ailleurs bien accueilli le principe de notre projet. Actuellement les cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures se dispersent sans ordre apparent (c'est d'ailleurs souvent le cas sur les toits plats). En créant un « vide sanitaire » sous notre attique, le projet permet de dévier les canalisations et de les concentrer. Mais la réalisation simultanée exigée par le CMNS condamne presque irrémédiablement le projet. En effet, il est possible de convaincre un propriétaire des bénéfices de l'opération, mais obtenir l'unanimité au sein d'une PPE est une gageure: il y aura toujours des oppositions, ne serait-ce que par crainte des nuisances sonores. De fait, nous poursuivons nos négociations et une séance avec les copropriétaires aura lieu avec le concours de la régie pour essayer de débloquer la situation.

La réputation de complexité des règlements de construction genevois n'est plus à faire mais, d'après vous, ce sont les propriétaires eux-mêmes qui ne prennent pas d'initiative?

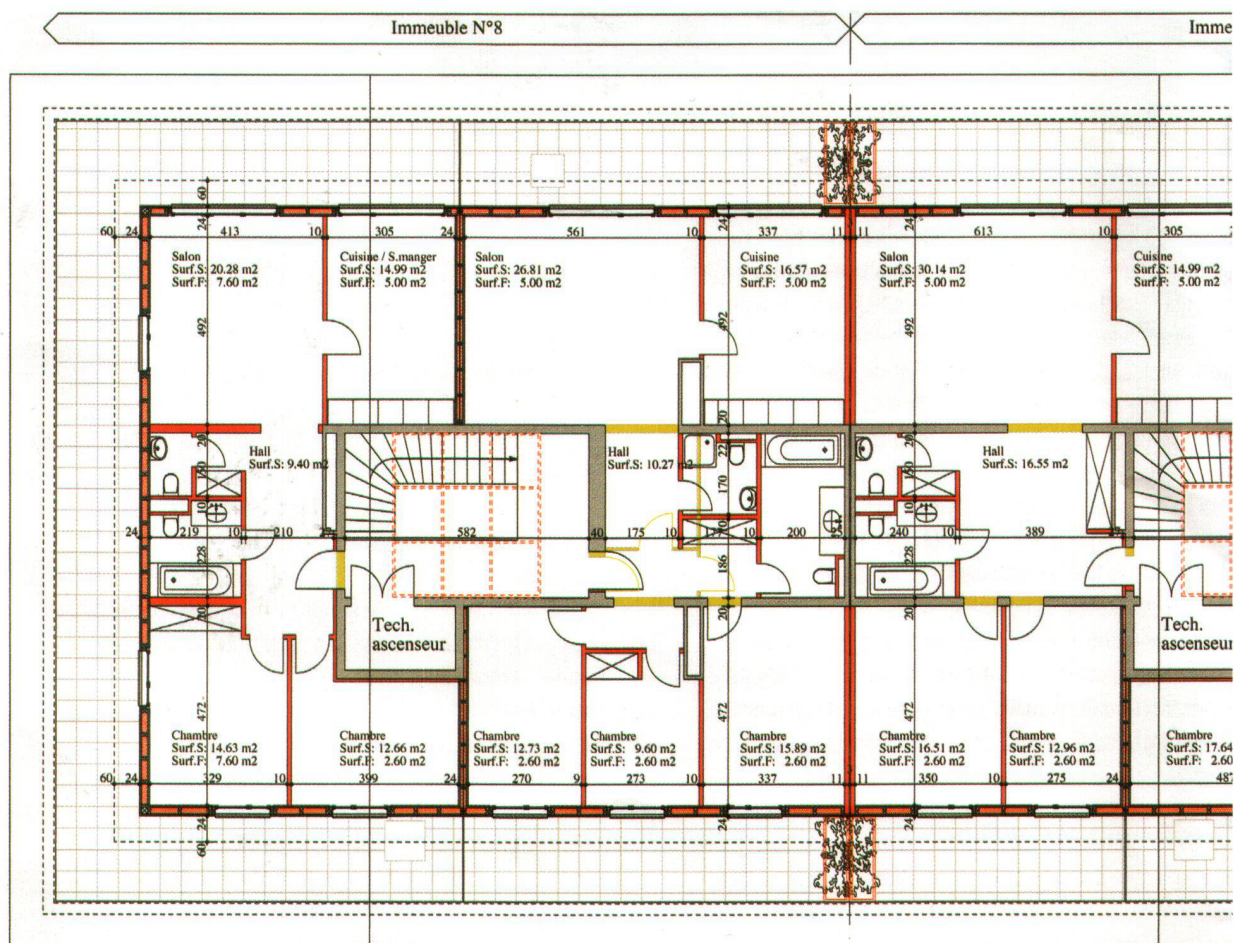
Les propriétaires ne pensent pas toujours à rentabiliser leurs biens immobiliers. De plus, dans l'exemple de Château Banquet, les copropriétaires, fortunés pour la plupart, ne sont pas forcément motivés par l'argument financier. Quant aux règlements, ils sont nombreux et effectivement compliqués, mais, en définitive, pas exagérément contraignants. Dans les zones I à III, soit l'ensemble du centre ville, les toits plats peuvent recevoir un attique à l'intérieur d'un gabarit donné (tracé sous un angle de 35 degrés à partir d'une hauteur de 1m50 depuis la dernière dalle et limité par un faîte à la hauteur de 4m80). Autrement dit, pour pouvoir construire une hauteur d'étage supplémentaire, il suffit de reculer l'alignement du nouvel attique d'environ 2,5m par rapport à la façade des étages inférieurs. Comme les zones I à III n'ont pas de coefficient d'utilisation du sol fixé (à moins d'un plan de quartier ad hoc), il est possible de densifier.

Pour toute intervention sur le patrimoine bâti, il faut aussi se conformer à la LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation).

Elle impose notamment un plafond à la location annuelle par pièce, soit, pour tout nouveau logement, un maximum de 6 000 à 6 500 fr. bloqué sur 5 ans. (Au-delà et à partir de 7 pièces, la Loi considère qu'il s'agit d'un appartement de luxe. et le projet est généralement refusé, informations recueillies auprès de la police des constructions de Genève, note de l'auteur). Grâce à sa construction très rationnelle, le projet de Château-Banquet répond assez facilement à cette exigence légale. Mais c'est un objectif beaucoup plus difficile dans les cas d'intervention sur des charpentes existantes (p.ex. toitures mansardées), souvent en mauvais état: les surcoûts sont importants parce qu'il faut découvrir, étancher, isoler et monter un échafaudage avec pont de couvreur, sans compter les discussions avec les monuments et sites pour d'éventuelles ouvertures supplémentaires. Le potentiel existe, mais un « coup de pouce » du DAEL pour encourager les propriétaires frileux serait nécessaire, notamment un assouplissement de la CMNS, des seuils de loyer par pièce et des coefficients d'utilisation du sol déjà fixés (plans de quartier, zone IV). Un groupe de parlementaires, à l'initiative de Lignum-Genève a déposé une motion au Grand Conseil à ce sujet.

Que contient cette motion et qui la soutient?

Elle vise à «lutter contre la pénurie de logements par une meilleure utilisation des volumes habitables dans les combles et par la surélévation de certains immeubles» (motion 1494). Elle propose d'étudier la quantité de logements supplémentaires qu'offrirait les transformations de combles, ainsi que des mesures pour les faciliter et pour inciter les propriétaires à les mettre en chantier, notamment sous forme de bonus. C'est une initiative de Lignum, soutenue par Alain Meylan, député au Grand Conseil et secrétaire de la Chambre syndicale des métiers du bois (elle aussi membre de Lignum). Nous avons également bénéficié du soutien de Laurent Moutinot, chef du DAEL, auquel nous avons présenté le projet de Château Banquet lors de notre dernière assemblée générale. Il a d'ailleurs demandé que la portée de cette motion, initialement réservée au bois, soit étendue à tous les matériaux. Adoptée à une large majorité par le Grand Conseil, elle a donc été adressée au Conseil d'Etat qui devrait prochainement nous informer de sa traduction concrète.



Extrait du plan de l'attique; 6 appartements de 5 pièces pourraient être créés sur trois immeubles du Château Banquet

Quels sont les grands atouts de la solution que vous avez développée?

Ils sont multiples, à commencer par l'aspect foncier et écologique: construire sur un bâtiment existant favorise l'économie de terrain, tout en évitant des procédures de déclassement ou de changement d'affectation. D'autre part, l'incidence foncière (le prix du terrain) sur le coût global est fortement réduite par les appartements existants, voire nulle si l'immeuble est déjà amorti. En matière d'urbanisme, les surélévations, naturellement dispersées dans toute l'agglomération, ne génèrent pas de concentration et pratiquement aucun problème de trafic ou d'infrastructures nouvelles.

Sans oublier les aspects d'économie de la construction: comme les attiques sont en retrait par rapport à la façade, leur construction ne nécessite pas d'échafaudages. De plus, de nombreuses toitures plates en fin de vie nécessitent de toute façon un investissement pour garantir leur étanchéité et leur isolation. Le constructeur bénéficie aussi des colonnes de chutes et gaines techniques existantes, qu'il suffit en principe de prolonger.

Le bois ne jouit pas d'une réputation très urbaine, quels sont ses avantages?

Certains propriétaires ont en effet manifesté leur réticence au bois qu'ils associent à l'image du chalet. C'est évidemment faux: on peut aujourd'hui plaquer n'importe quel matériau sur une ossature bois, comme le montre par exemple le bardage en panneaux stratifiés haute pression du prototype présenté à Palexpo. Léger et facile à mettre en œuvre, le bois est particulièrement adapté pour des surélévations et présente beaucoup moins de problèmes de ponts de froid que le métal. Avec une bonne isolation, il permet d'atteindre facilement les standards Minergie, à l'instar du projet de Château Banquet. Il se prête aussi très bien à la préfabrication, ce qui permet de concentrer le chantier et de réduire les coûts et les nuisances sonores.

Mais comment expliquer le coût relativement élevé de votre projet (800.- /m³ SIA)?

Château Banquet est un immeuble de standing élevé et les attiques projetés bénéficient d'un équipement au-dessus de la moyenne. Avec des choix de matériaux

plus modestes et en réduisant les équipements, il est possible de diminuer ce coût. Il est vrai que construire sur un seul niveau génère beaucoup d'enveloppe extérieure, donc des coûts relativement élevés. Mais si vous faites le calcul, l'opération avantage tous les interlocuteurs : comme le propriétaire ne capitalise que sur la valeur de construction (en principe le terrain lui appartient déjà), les loyers restent raisonnables pour des appartements fortement privilégiés par la vue et une terrasse généreuse sur au moins deux côtés.

Pour résumer, nous voulons concrétiser le fait que la construction du dernier étage est bien un projet d'avenir, économiquement réaliste et avantageux aussi bien pour les utilisateurs (très bien logés) que pour la collectivité qui bénéficie ainsi de nombreux atouts en matière d'écologie, de densification, de rationalisation des infrastructures existantes et surtout de lutte contre la pénurie.

Lignum, Conférence suisse de l'économie du bois

est l'organisation faitière de l'économie suisse forêts-bois. Elle réunit toutes les associations et organisations importantes de la branche, les instituts de recherche et de formation, les corporations publiques ainsi qu'un grand nombre d'architectes et d'ingénieurs. Lignum offre des services dans les domaines de la technique, de la communication et de la politique auprès du public de toutes les régions de Suisse. L'économie du bois représente 80'000 postes de travail allant de la matière première à l'utilisateur final. Elle regroupe l'économie forestière, les scieries, le commerce, les matériaux dérivés du bois, la production de papier, l'industrie de l'emballage et des palettes, la charpente, la menuiserie et la fabrication de meubles.

Andreas Dürr est secrétaire de Lignum, section Genève depuis 1991. Il est le concepteur du projet présenté à Palexpo dans le cadre de la foire de Genève en novembre 2004.



Compétence multimarque

D'accord. Nous ne sommes que la deuxième plus grande entreprise d'ascenseurs de Suisse.

Pour l'entretien et la modernisation d'ascenseurs des différentes fabrications, nous sommes par contre le numéro 1 incontesté.

Parlons ensemble.

 **AS Ascenseurs**

www.lift.ch