

# La justice genevoise annule la loi sur la transformation de bureaux en logements

**IMMOBILIER** Selon la Chambre constitutionnelle, l'obligation de prévoir une future modification avant même que l'immeuble ne soit construit était disproportionnée. Déçue, la gauche va revenir à la charge

FRÉDÉRIC JULLIARD

Face à la gravité de la pénurie, Genève cherche par tous les moyens à mettre plus de logements sur le marché. Au point de recourir à des solutions inabouties? C'est visiblement l'analyse qu'a faite la Chambre constitutionnelle de la Cour de justice. Celle-ci vient d'annuler une loi votée en 2024 par le Grand Conseil, a appris *Le Temps*. Le texte demandait que, lors de la construction de bureaux, les architectes et les promoteurs soient obligés de prévoir une future transformation en logements. Ils devaient s'assurer que cet hypothétique changement d'affectation puisse se faire, le

jour venu, sans exiger des travaux trop lourds. Une mesure disproportionnée, selon la justice: l'obligation aurait renchéri le coût de construction des bureaux et contraint les promoteurs à prouver la «réversibilité» de leurs bâtiments dès l'étape des plans, sans garantie que la transformation se fasse un jour. Contesté par la droite, d'abord refusé par la Commission du logement, le projet de loi avait finalement été accepté par une majorité composée de la gauche, du MCG et de LJS (Libertés et justice sociale). Le Conseil d'Etat aurait dû par la suite définir les modalités d'application.

La Chambre genevoise immobilière (CGI) faisait partie des recourants. «Nous sommes rassurés que la Chambre constitutionnelle ait pu constater la disproportion de cette loi, réagit le secrétaire général de la CGI, Christophe Aumeunier. C'était une fausse bonne idée. Le texte posait des problèmes insolubles quant à l'obligation d'avoir des

immeubles convertibles dès leur construction. Même s'il y a urgence à mettre des logements sur le marché, on ne devrait pas renchérir le prix des bureaux à tel point que Genève ne soit plus attractive.» La CGI dit se battre depuis des années contre la pénurie de logements. «Nous faisons des propositions très régulièrement, rappelle Christophe Aumeunier. Nous avons d'ailleurs gagné une votation populaire en 2015 pour faciliter la transformation de bureaux en logements. Mais ce nouveau projet était beaucoup trop extrême.»

## D'autres solutions se dessinent

Signataire du projet de loi, le député vert Philippe de Rougemont se dit «très déçu» par l'annulation de la loi. «Il faut noter qu'un des juges de la Chambre a fait état de son désaccord avec cette décision. Ce qui nous a causé préjudice, c'est que le Conseil d'Etat n'a pas formulé de règlement

d'application de la loi. La justice a dès lors pu en faire une interprétation extrême et la juger disproportionnée. Nous allons revenir à la charge, avec un nouveau projet qui entre davantage dans les détails et précise les conditions dans lesquelles les bâtiments devront être réversibles.»

Mais est-ce vraiment possible de construire des bâtiments «deux en un», prêts à être modifiés? Président de la Commission du logement du Grand Conseil, Sébastien Desfayes (Le Centre) n'y croit pas: «Entre un immeuble de bureaux et un immeuble de logements, tout est différent, les normes, la manière de construire, les emplacements (on peut mettre des bureaux au nord sans ensoleillement, pas des logements), les fenêtres, la taille des murs, les évacuations... Cette loi n'aurait pas mis le moindre logement sur le marché.» Philippe de Rougemont conteste ce point de vue: «Aujourd'hui, les architectes savent faire

cela. Il ne s'agit pas de construire des cuisines, mais de réserver de la place pour les futures canalisations. C'est tout à fait possible si on y pense à l'avance. Pour les façades aussi, on peut prévoir la pose future de balcons. On sait faire.»

D'autres solutions se dessinent pour transformer des bureaux en logements, cette fois dans les bâtiments anciens, note Sébastien Desfayes: «J'ai défendu une motion, acceptée par le Grand Conseil, qui incite à libérer des bureaux en Vieille-Ville [notamment occupés par l'administration, ndlr] pour y mettre des logements.» Le député évoque aussi les nombreux logements anciens aujourd'hui transformés en cabinets d'avocats ou de dentistes, et qui pourraient retrouver leur vocation première. Sur ce point, Philippe de Rougemont le rejoint: «Les Vert·e·s vont intervenir prochainement sur cette problématique», annonce-t-il. ■