

Il ne sera pas si facile de transformer les bureaux en logements

Loi annulée La Chambre genevoise immobilière a recouru contre un texte adopté en 2024 par le Grand Conseil.

Faut-il qu'en zone de développement, les bureaux soient planifiés en prévoyant une possible conversion en logements sans travaux majeurs? Pas selon la Chambre constitutionnelle, qui a annulé une loi adoptée en 2024 par le Grand Conseil. Votée par la gauche, LJS et le MCG, elle prévoyait une telle obligation pour limiter la crise du logement.

Selon «Le Temps», la justice a accepté un recours porté par la Chambre genevoise immobilière (CGI). «La mesure ne respecte pas le principe de la proportionnalité. Elle est donc contraire à la garantie de la propriété et à la liberté économique», selon l'arrêt du 26 juin.

Pourquoi? Car les surcoûts «vraisemblables» de 15% grèveraient trop le rendement d'un projet.

Conversion impossible

En outre, ces immeubles hybrides «risquent d'être peu adaptés à chaque type de construction», et donc de perdre en qualité. Exemples: l'orientation nord apporte la meilleure lumière pour travailler mais est peu propice pour un logement, les ascenseurs surdimensionnés des bureaux sont inutiles pour des logements, etc. Sans compter des questions de bruit ou de sécurité, qui rendent souvent une transformation impossible ou non souhaitable, rendant la loi «faiblement apte» à atteindre son objectif.

Son auteur, le Vert Philippe de Rougemont, se dit «très déçu»: «Il y a près de 300'000 m² de bureaux vides, nous avons écouté les professionnels selon qui les reconversions sont très compliquées, faute d'avoir été prévues en amont. Par exemple, la loi n'envisageait pas des baignoires, mais les canalisations pour les ajouter ensuite.»

Il reproche au Conseil d'Etat d'avoir renoncé à rédiger un règlement précisant les modalités et les exceptions, sans lequel la loi «est effectivement disproportionnée». D'ailleurs, un juge minoritaire estime que le recours aurait dû être rejeté justement parce que le Conseil d'Etat pouvait faire en sorte que le principe de proportionnalité soit respecté. Les Verts reviendront à la charge avec un nouveau projet plus précis.

Moratoire

Un règlement n'y aurait rien changé, rejette Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI. Car «les plans localisés de quartier (PLQ), très stricts, empêchent les conversions». Dès lors, faute de garantie qu'une conversion sera autorisée, il est disproportionné d'obliger à prévoir des immeubles à double usage.

Il préconise de faire confiance aux privés pour anticiper de futures conversions quand elles sont rationnelles. Et d'assouplir les PLQ.

Philippe de Rougemont, lui, appelle à un moratoire sur la construction de bureaux. De quoi mettre en péril le développement économique du canton et sa prospérité, répond Christophe Aumeunier.

Rachad Armanios