

# **GHA - Groupement des habitants de l'Avenue d'Aïre**

## **Communiqué de presse**

---

### **Barre des immeubles - Avenue d'Aïre – Allées 46 à 56**

## **Une surélévation contestée à juste titre**

Le 23 juillet 2014, la société mandataire des propriétaires fonciers, AS-DZ Architecture SA, dépose une demande d'autorisation de construire relative à la surélévation de l'ensemble du bâtiment des allées 46 à 56 de l'Avenue d'Aïre pour la création d'un 9<sup>e</sup> et 10<sup>e</sup> étage. Après la surélévation, la hauteur du bâtiment culminera à 33 mètres. Tous les préavis sont favorables. A l'exception de celui de la Ville de Genève, qui relève que le projet dépasse la hauteur maximale autorisée. Par arrêté du 11 avril 2017, le Conseiller d'Etat en charge du Département du Territoire (DT), Antonio Hodgers, décide d'autoriser l'application des normes de 3<sup>ème</sup> zone au bâtiment à surélever.

*Le 18 mai 2017, le Département du Territoire (DT) délivre l'autorisation sollicitée.*

Trois recours contre cette décision sont déposés simultanément, le 19 juin 2017, auprès du Tribunal Administratif de première instance par :

- Le Groupement des Habitants de l'Avenue d'Aïre (GHA) et consorts, locataires des immeubles concernés, constitués en association<sup>1</sup> et opposés au projet de surélévation.
- 78 propriétaires<sup>2</sup> d'appartements situés dans les immeubles du 2 au 12 Allée Pic-Pic qui, aux points les plus proches, se trouvent à 44 mètres de l'immeuble litigieux.
- La Ville de Genève ; le Département du Territoire n'a pas demandé l'accord du Conseil Administratif pour renoncer à l'élaboration d'un plan localisé de quartier (PLQ) conformément à la loi générale sur les zones de développement (LGZD - Art. 2 al.2).

Le TAPI joint les 3 recours, le 6 avril 2018.

Le bâtiment incriminé a été érigé dans les années '60. Avant l'adoption, en 2008, de la loi sur les surélévations, qui autorise de surélever de 6 mètres la hauteur du gabarit en zone 3, soit 27 mètres maxi. Cette barre, d'une longueur de 100 mètres, est prise en sandwich entre une rue à forte circulation et la voie-ferrée. Elle est constituée de six immeubles de 8 étages sur rez, mal entretenus pour la plupart d'entre eux, rongés par la carbonatation du béton, sans isolation phonique ni thermique. Sa rénovation n'est pas programmée.

La hauteur de construction actuelle des immeubles culmine à 27 mètres. Elle égale celle du gabarit maximum autorisé en zone 3. En conséquence, sa surélévation devait faire l'objet d'un Plan Localisé de Quartier (PLQ).

Nonobstant cette obligation, le Département du Territoire affirme qu'une réflexion en matière d'aménagement ne paraît pas nécessaire. Qu'en raison du quartier déjà fortement urbanisé, un Plan Localisé de Quartier (PLQ) ne se justifie pas. Il accorde une dérogation, fondée sur l'art. 11 LCI (art. 27 al.3 et 6 LCI). Cette décision est appuyée par un arrêté départemental, signé par le seul Conseiller d'état en charge du département, Antonio Hodgers.

Le Conseil administratif maintient son exigence de l'établissement d'un Plan Localisé de Quartier (PLQ) pour la surélévation du bâtiment.

<sup>1</sup> représentés par Me Christian Dandrès, Avocat

<sup>2</sup> représentés par Me Alexandre Böher, Avocat

*Par jugement du 10 septembre 2019, le Tribunal Administratif de première instance (TAPI) rejette le recours de la Ville de Genève et celui des propriétaires Pic-Pic. Il déclare irrecevable le recours de GHA.*

Le Tribunal reconnaît la qualité pour recourir de la Ville de Genève et celle des copropriétaires Pic-Pic. Il la refuse au Groupement des Habitants et consorts (GHA), arguant que leur action se limite à invoquer la violation de normes du droit de la construction et, de ce fait, s'apparente à une action populaire. Le TAPI affirme également que les locataires ne sont pas parvenus à prouver que « ... la surélévation leur causerait un quelconque préjudice et qu'ils seraient plus impactés que la majorité du voisinage » (*sic*).

Un recours contre le jugement et la décision du Tribunal Administratif est interjeté par acte du 14 octobre 2019, auprès de la Chambre administrative de la Cour de justice, concluant à l'annulation du jugement du TAPI et de l'autorisation querellée par :

*Le Groupement des Habitants et consorts (GHA) – Les propriétaires des immeubles de l'allée Pic-Pic – La Ville de Genève.*

Le GHA et consorts estiment que le Tribunal a déclaré irrecevable leur recours, à tort. L'objectif premier du GHA est précisément la préservation de la qualité de vie des habitants, par le respect des règles de construction, d'architecture et d'urbanisme. Une surélévation implique de construire un deuxième immeuble sur un premier immeuble. Elle provoque et entraîne des nuisances conséquentes liées d'une part à l'augmentation du nombre d'habitants de l'immeuble dépourvu des équipements indispensables (caves, galetas, buanderie, locaux à vélos et poussettes, ascenseurs, garages et parkings) en suffisance et découlant d'autre part de l'important chantier. Des préjudices que le GHA pouvaient prouver par l'audition d'experts et de nombreux témoins.

Les propriétaires des immeubles de l'allée Pic-Pic maintiennent que l'autorité intimée n'a produit aucune décision du Conseil d'Etat qui permette de déroger au principe du PLQ alors que des Plans Localisés de Quartier (PLQ) avaient été adoptés, récemment, pour des constructions immédiatement voisines du bâtiment litigieux : à la rue Camille-Martin et au Chemin des Eidguenots.

La Ville de Genève, en violation de l'art. 11 LCI et de l'Art. 2 al.2 LGZD, persiste dans ses conclusions. Le département devait impérativement diligenter une étude afin de déterminer le gabarit admissible à l'ensemble de ces immeubles par le biais d'un PLQ.

**Un fait nouveau d'importance est porté à la connaissance de la Chambre administrative de la Cour de justice** par le GHA

*A savoir, la délivrance d'une nouvelle autorisation préalable de construire accordée par le Département du territoire, le 31 juillet 2020, portant sur la construction en pignon d'une résidence hôtelière et d'un restaurant sur l'emplacement de l'actuel Café du Furet (une petite construction sise au 44 bis de l'Avenue d'Aire, accolée à la barre des immeubles à surélever).*

L'autorisation délivrée prévoit un gabarit uniforme avec les immeubles existants et la prise en compte du recours, pendant, devant la Cour.

*La double dérogation, octroyée en faveur des propriétaires fonciers, va également, de fait, servir à justifier une nouvelle double dérogation pour le commerce attendant !*

La preuve est faite. Le Département du Territoire applique une politique à géométrie variable, sans coordination avec la Zone de Développement (ZD) et détourne sans aucune vergogne le but de la loi.

Ainsi, la construction de deux petits immeubles de trois étages, Rue Camille Martin, nécessitait un Plan Localisé de Quartier. Par contre, à suivre le Département, ajouter deux étages supplémentaires à un immeuble de six allées, d'une hauteur de 27 mètres et de 100 mètres de long, ou encore, construire une résidence hôtelière de onze étages sur rez, ne nécessiteraient pas de PLQ ... Sans commentaires !

## **Le jugement de la cour remet l'église au milieu du village**

*Par son arrêt du 17 novembre 2020, la cour de justice déclare recevable le recours interjeté par la Ville de Genève, à la forme. Admet, au fond, le recours de la Ville de Genève, celui du Groupement des habitants et consorts (GHA), ceux des propriétaires des allées Pic-Pic.*

**Il confirme que les dérogations à l'élaboration d'un Plan Localisé de Quartier relèvent de la compétence du Conseil d'état.**

L'arrêté du 11 avril 2017, qui figure dans le dossier, ne répond pas à cette exigence s'agissant d'un arrêt départemental. Le second arrêté, daté du 10 septembre 2018, versé au dossier en cours de procédure, ne répond pas davantage aux exigences de l'art. 2 al. 2 LGZD. Intitulé « arrêté départemental » à l'instar du premier, il est signé par le même Conseiller d'Etat et ne fait pas référence à une séance, ni à un accord préalable du Conseil d'Etat.

Le Conseil d'Etat devait se déterminer sur le bien-fondé d'une surélévation de l'immeuble concerné avant toute délivrance d'une autorisation. Ce bâtiment n'étant pas situé dans un quartier où une carte a été établie, le Conseil d'Etat ne s'est pas non plus prononcé par ce biais sur le principe de sa surélévation.

**Les conditions pour la délivrance d'une autorisation de construire en Zone de Développement ne sont en conséquence pas remplies, le Conseil d'Etat ne s'étant pas prononcé sur le projet de construction, que ce soit sous l'angle d'un PLQ ou d'une dérogation à l'élaboration de ce dernier.**

*Dès lors qu'il n'existe pas de PLQ, que la surélévation n'a fait l'objet ni d'une carte, ni d'une dérogation, que le Conseil d'Etat ne s'est pas prononcé sur le bien-fondé du projet de la surélévation querellée,*

**L'autorisation de construire du 18 mai 2017 viole l'art. 2 LGZD. Elle doit être annulée.**