

**La crise du logement à Genève sous l'angle de deux solutions : les surélévations et la transformation de bureaux en logements**

*Sous la direction du Professeur François Bellanger assisté par Mme Layla Schriber dans le cadre du cours « Droit des constructions et du logement »*

2 février 2024

## Table des matières

<b>TABLE DES ABRÉVIATIONS.....</b>	<b>3</b>
<b>I. INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
A. Problématique de la crise du logement à Genève.....	4
B. Objectifs et plan de la recherche.....	5
<b>II. LA CRISE DU LOGEMENT À GENÈVE.....</b>	<b>5</b>
A. L'état et les causes de la crise du logement à Genève.....	5
B. Implications sociales et économiques de la crise du logement.....	6
<b>III. LES SURÉLÉVATIONS COMME SOLUTION.....</b>	<b>7</b>
A. Définition et avantages de la crise du logement à Genève.....	7
B. Fondements juridiques.....	8
1. Un changement législatif : L10088.....	8
2. LCI.....	9
3. LDTR.....	9
C. Exemple d'une surélévation « réussie » à la rue de Lausanne 137-147.....	10
<b>IV. LA TRANSFORMATION DE BUREAUX COMME SOLUTION.....</b>	<b>10</b>
A. Les enjeux de la transformation.....	10
B. Fondements juridiques.....	11
1. Un changement législatif : L11394.....	11
2. LDTR.....	11
<b>V. CONCLUSION.....</b>	<b>12</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>13</b>

## Table des abréviations

<b>al.</b>	alinéa
<b>ArAppart</b>	Arrêté déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation
<b>art.</b>	article
<b>ATA</b>	Arrêt du Tribunal administratif
<b>ATF</b>	Arrêt du Tribunal fédéral
<b>CA</b>	Commission d'architecture
<b>CMNS</b>	Commission des monuments, de la nature et des sites
<b>consid.</b>	considérant(s)
<b>Cst/GE</b>	Constitution de la République et canton de Genève
<b>LaLAT/GE</b>	Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987
<b>LAT</b>	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
<b>LCI/GE</b>	Loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988
<b>LDTR/GE</b>	Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996
<b>OCSTAT</b>	Office cantonal de la statistique
<b>OMC</b>	Organisation mondiale du commerce
<b>ONG</b>	Organisation non gouvernementale
<b>RS</b>	Recueil systématique du droit fédéral
<b>RS/GE</b>	Recueil systématique de la législation genevoise
<b><i>supra</i></b>	ci-dessus, plus haut

## I. Introduction

### A. Problématique de la crise du logement à Genève

« *Le droit au logement est garanti. Toute personne dans le besoin a droit d'être logée de manière appropriée* » (art. 38 Cst/GE). Le 14 octobre 2012, le Grand Conseil du canton de Genève inscrivait, par ces mots, le droit au logement à l'art. 38 de la constitution cantonale genevoise<sup>1</sup>. Cette modification constitutionnelle, introduite dans le cadre de la refonte de l'ancienne constitution genevoise, s'expliquait entre autres par le souhait de reconnaître formellement certains droits humains, parmi lesquels le droit au logement, qui n'étaient pas expressément inscrits dans la Constitution fédérale suisse de 1999<sup>2</sup>. En complément à l'art. 38 Cst/GE, le législateur suisse décidait de consacrer un chapitre entier, les art. 178 à 182 Cst/GE destinés, comme leur contenu l'indique, à encourager la production de logements en suffisance, la mise à disposition de logements abordables répondant aux « besoins prépondérants » de la population, ainsi qu'à faciliter l'accès à la propriété.

Ces modifications constitutionnelles sont importantes dans le cadre de l'introduction de ce travail car elles nous permettent de mettre l'accent sur l'objectif fondamental qu'elles poursuivent, à savoir celui de la lutte contre la crise du logement à Genève. Au regard de l'art. 25 al. 2 de la loi du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR/GE)<sup>3</sup>, il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants considéré par catégorie est inférieur à 2% du parc immobilier de la même catégorie. Le taux de vacance se définissant comme « le rapport entre le nombre de logements vacants, à vendre ou à louer, et le nombre de logements existants »<sup>4</sup>.

Le canton de Genève, qui, selon l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), présentait un taux de vacance s'élevant à 0,42% au 1<sup>er</sup> juin 2023<sup>5</sup> vit, par conséquent, une situation de pénurie de logements au sens de la LDTR. En effet, si l'on suivait rigoureusement cette définition, l'on remarquerait, de manière assez surprenante, que le canton de Genève traverse une situation de pénurie de logements permanente depuis la fin de la Deuxième Guerre mondiale<sup>6</sup>. Si la pénurie est, par conséquent, « chronique », cette dernière s'est toutefois intensifiée depuis la moitié des années 2000, notamment en raison de deux événements nouveaux : une importante immigration de personnes hautement qualifiées, due en partie à l'installation de l'OMC à Genève en 1995 attirant de multiples ONG suisses et internationales<sup>7</sup>, ainsi qu'un regain d'intérêt pour la vie en milieu urbain<sup>8</sup>. Ces deux événements ne sont, bien sûr, pas à eux seuls une conséquence directe de la crise du logement dans le canton, étant donné que la production de logements est entravée par de nombreux autres obstacles. Néanmoins, ils contribuent à constater que l'offre de logements à Genève ne parvient pas à s'aligner avec la demande croissante, ce qui entraîne une augmentation des prix du marché locatif<sup>9</sup> et maintient, par conséquent, la pénurie de logements.

---

<sup>1</sup> RS/GE 131.234.

<sup>2</sup> MARTIN, Le droit à un logement convenable en Suisse ; Message du Conseil fédéral concernant la garantie de la constitution du canton de Genève, 13 novembre 2013, FF 2013 p. 8314 ss.

<sup>3</sup> RS/GE L 5 20.

<sup>4</sup> OCSTAT, Légère progression du taux de vacance.

<sup>5</sup> OCSTAT, 09. Construction et logement.

<sup>6</sup> SALVI, p. 5.

<sup>7</sup> ETWAREEA, L'OMC attire une constellation d'ONG suisses et internationales à Genève.

<sup>8</sup> SALVI, p. 5.

<sup>9</sup> GRAND GENÈVE, Charte 2012 du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, p. 18-19.

## **B. Objectifs et plan de la recherche**

Pour donner suite à ces quelques considérations d'introduction sur la crise du logement à Genève, nous précisons cette problématique en éclaircissant, dans un premier temps, l'état actuel de la crise du logement à Genève ainsi que ses causes (II. A). Dans une démarche similaire, il s'agira de s'intéresser aux implications sociales et économiques de la crise du logement (II. B). Grâce à une compréhension approfondie de la situation actuelle, nous tenterons enfin d'offrir au lecteur deux solutions envisageables à la pénurie de logements, soit les surélévations (III) et, la transformation de bureaux en logements (IV).

### **II. La crise du logement à Genève**

#### **A. L'état et les causes de la crise du logement à Genève**

Si la crise du logement est une problématique complexe affectant la majorité des cantons suisses<sup>10</sup>, il s'agit d'une préoccupation particulièrement importante pour le canton de Genève qui présentait, selon les dernières statistiques, un taux de vacance atteignant 0,42% au 1<sup>er</sup> juin 2023<sup>11</sup>, contre 0,37% il y a un an<sup>12</sup>. Malgré des hausses records, depuis 1975, en matière de constructions, le canton de Genève demeure confronté à la dure réalité de la pénurie de logements<sup>13</sup> et enregistre, au 1<sup>er</sup> juin 2023, 1'041 logements vacants dont 953 appartements et 88 maisons individuelles<sup>14</sup>. De manière plus concrète, selon l'Arrêté du 15 novembre 2023 déterminant les catégories de logements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (ArAppart)<sup>15</sup>, les appartements de quatre et cinq pièces sont les plus affectés par la crise du logement à Genève, avec respectivement 0,39% et 0,32% de taux de vacance. Face à cette réalité, il est important de comprendre les causes sous-jacentes à la pénurie de logements ressentie à Genève. Bien que ces dernières soient nombreuses et complexes<sup>16</sup>, nous nous proposons d'en examiner les principales.

La première cause a trait à l'importante augmentation de la population genevoise. En effet, selon les dernières statistiques de l'OCSTAT, l'on recensait, pour la période couvrant juillet à septembre 2023, une hausse de la population résidente genevoise de 0,3%. Ceci correspondant, pour une année, à 6'208 personnes supplémentaires s'installant dans le canton de Genève<sup>17</sup>. Ces données sont d'autant plus saisissantes lorsque l'on sait que, d'ici 2030, l'agglomération franco-valdo-genevoise gagnera 200'000 résidents supplémentaires<sup>18</sup>. Les conséquences directes de cette croissance exponentielle se traduisent par une pression significative sur le marché du logement locatif genevois, ainsi qu'une demande accrue en matière de logements dans le canton de Genève ; demande à laquelle les autorités cantonales se doivent impérativement de répondre<sup>19</sup>. Quant à la deuxième cause sous-jacente à la pénurie de logements à Genève, celle-ci trouve sa source dans les changements d'habitude des consommateurs de logements. Sous l'angle de la question du revenu, par exemple, l'on remarquera que, plus ce dernier est élevé,

---

<sup>10</sup> RTS, Pénurie ; cf. également OFSTAT, Nouveau recul des taux de logements vacants.

<sup>11</sup> Cf. *supra* I. A ; cf. également OFSTAT, Nouveau recul des taux de logements vacants.

<sup>12</sup> OCSTAT, Légère progression du taux de vacance.

<sup>13</sup> CURTI Karine, La prospérité de Genève passe par la résolution de la crise du logement.

<sup>14</sup> OCSTAT, 09. Construction et logement.

<sup>15</sup> RS/GE L 5 20.03.

<sup>16</sup> GRAND GENÈVE, Charte 2012 du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, p. 18.

<sup>17</sup> OCSTAT, 1. Population.

<sup>18</sup> GRAND GENÈVE, Charte 2012 du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, p. 18.

<sup>19</sup> JACQUOT Pierre, Logements locatifs : le bassin lémanique toujours tendu.

plus les exigences en termes de qualité et de taille des logements seront élevées. Il y aurait donc une réelle corrélation entre la demande de surface disponible par ménage et le revenu de ce dernier<sup>20</sup>. Une autre composante importante qui contribue, dans une certaine mesure, au manque de logements à Genève, est la tendance croissante des ménages seuls. En effet, ce phénomène représente une réalité démographique non négligeable puisque, à l'heure actuelle, plus d'un tiers de l'ensemble des ménages sont composés de personnes vivant seules ; la part de ces logements peut même dépasser 50% dans les grands centres métropolitains<sup>21</sup>.

## **B. Implications sociales et économiques de la crise du logement**

Si l'état et les causes de la crise du logement sont des aspects importants aux fins de la compréhension de la crise du logement à Genève, les implications sociales et économiques de cette dernière ne doivent pas être négligées. Nous exposerons donc, dans cette section, ces dernières et analyserons leurs impacts sur le quotidien et le bien-être des ménages genevois.

D'un point de vue social, il est important de relever la grande difficulté à laquelle sont confrontées les personnes en recherche de logement. En effet, avec un taux de vacance s'élevant à 0,39% pour les logements de quatre pièces, respectivement 0,32% pour les cinq pièces<sup>22</sup>, la recherche d'un logement à Genève est une tâche prenante qui demande non seulement de mettre à disposition de son temps, mais qui génère également un stress conséquent<sup>23</sup>. Dans un second temps, il faut noter que la crise du logement à Genève contribue, dans une certaine mesure, à l'accroissement des inégalités sociales existantes entre individus. En effet, force est de constater que, bien que certains individus possèdent les moyens de se loger dans certains endroits dits « privilégiés » de la ville, d'autres n'ont pas cette chance et se voient contraints de s'installer hors du centre urbain dans des endroits moins agréables et propices à l'habitation. Ce phénomène contribue à créer une certaine dichotomie qui accentue considérablement l'écart existant entre les personnes possédant des revenus importants et les personnes à revenus plus faibles<sup>24</sup>. Parmi les implications sociales de la pénurie de logements, l'on peut encore relever l'impact significatif de la crise sur l'espace de vie des ménages et, par conséquent, sur la qualité de vie des résidents genevois. Ainsi, pour le formuler autrement, en raison du manque de logements aux prix abordables et de la hausse des loyers dans le canton, de nombreuses personnes se voient contraintes de se loger dans des logements de plus en plus petits, ou plus petits que ceux dans lesquels ils habitaient précédemment<sup>25</sup>.

D'un point de vue économique, l'on peut relever l'impact de la crise du logement sur la hausse des loyers genevois. En effet, en raison du manque de logements disponibles dans le canton de Genève, les loyers ont tendance à augmenter. Cette tendance à la hausse se traduit, en 2023, par une augmentation de près de 4% des loyers de Suisse romande<sup>26</sup>. En revanche, tout autre est la réalité des anciens locataires, par rapport aux nouveaux locataires, qui bénéficient de loyers artificiellement bas soumis aux contraintes du droit du bail. Cette déconnexion entre les loyers des anciens et des nouveaux locataires constitue l'une des causes principales de la pénurie de logements ressentie à Genève<sup>27</sup>. En effet, appréhendant la perte d'un loyer sensiblement avantageux, les anciens locataires renoncent à déménager. Cette situation engendre la création

---

<sup>20</sup> SALVI, p. 10.

<sup>21</sup> BEST/VANONI, p. 4.

<sup>22</sup> Cf. *supra* II. A.

<sup>23</sup> CHAMAT Ramzi, C. Recherche de Logement.

<sup>24</sup> CHAMAT Ramzi, B. Disparités sociales.

<sup>25</sup> CHAMAT Ramzi, III. Impact sur les ménages suisses.

<sup>26</sup> RTS, Loyers.

<sup>27</sup> SALVI, p. 15-16.

d'un phénomène connu en économie de l'immobilier sous le nom de « lock-in », lequel fait barrage à la rotation des locataires en maintenant le taux de logements vacants bas à Genève<sup>28</sup>.

### III. Les surélévations comme solution

#### A. Définition et avantages des surélévations en urbanisme

La surélévation, en urbanisme, se définit comme la transformation de tout bâtiment ayant pour conséquence un gain maximum de deux niveaux. C'est notamment ce qu'affirme l'art. 3 ch. 4 du Règlement du 20 février 2007 relatif aux plans d'utilisation du sol de la ville de Genève (RPUS)<sup>29</sup>. Contrairement à ce que l'on pourrait penser, l'opération de la surélévation n'est pas une mesure récente, mais s'inscrit dans une large perspective historique. En effet, la volonté des genevois d'utiliser de manière mesurée le sol remonte au XVIII<sup>ème</sup> siècle, une époque importante en termes de croissance démographique et qui fut, entre autres, marquée par l'arrivée d'un grand nombre de protestants français suite à la révocation de l'Édit de Nantes<sup>30</sup>. L'afflux massif précité a, ainsi, contraint la ville de Genève, jusque-là fortifiée, à construire un grand nombre de logements en surélévation<sup>31</sup>. Cette illustration historique nous permet de faire le parallèle avec la pénurie de logements ressentie à Genève, et partant, de mettre en lumière le constat selon lequel les difficultés liées au manque de logements ne sont pas récentes.

À la lumière de ces quelques réflexions, il s'agira, plus concrètement, de s'intéresser aux principaux avantages des surélévations dans le contexte genevois, avant de nous attarder sur les fondements juridiques qui les sous-tendent. Dans un premier temps, il est possible de relever l'aspect « fonctionnel » des surélévations en urbanisme, qui, en situation de pénurie de logements, offrent une véritable opportunité quant à la création d'unités de logements supplémentaires. En effet, déjà en 2010, l'on estimait à 1'034 le nombre d'immeubles comportant un potentiel de surélévations de deux étages, représentant ainsi un total disponible de 340'000 mètres carrés, soit ce qui permettait la création de 10'000 logements supplémentaires au sein du canton de Genève<sup>32</sup>.

Dans un second temps, les surélévations, comme mesures de densification, permettent de répondre à une utilisation mesurée du sol, comme le préconise l'art. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT)<sup>33</sup>. Le concept d'utilisation mesurée du sol se définit, d'une part, par son objectif quantitatif qui tend à limiter la consommation de surfaces en préconisant une approche économe du sol ; d'autre part, par son objectif qualitatif visant à optimiser les différentes affectations du territoire et leurs interactions<sup>34</sup>. Les surélévations semblent, ainsi, offrir une solution concrète particulièrement en termes de gestion quantitative de l'utilisation des surfaces. Caractérisées par leurs constructions en hauteur, ces dernières permettent d'atteindre une plus grande densité de construction tout en économisant l'espace disponible<sup>35</sup>. En termes d'assainissement thermique des bâtiments, les surélévations offrent également une solution efficace quant à l'isolement des toitures, des sources importantes de déperdition de chaleur des immeubles<sup>36</sup>.

---

<sup>28</sup> SALVI, p. 18.

<sup>29</sup> RS/GE LC 21 211.

<sup>30</sup> MOOSER/FORESTIER/PITTET-BASCHUNG, p. 15.

<sup>31</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 36.

<sup>32</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 35-36.

<sup>33</sup> RS 700.

<sup>34</sup> AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN, p. 14.

<sup>35</sup> MOOSER/FORESTIER/PITTET-BASCHUNG, p. 10.

<sup>36</sup> MOOSER/FORESTIER/PITTET-BASCHUNG, p. 21.

## B. Fondements juridiques

### 1. Un changement législatif : L10088

Dans le but de s'intéresser aux fondements juridiques des surélévations, il convient, dans un premier temps, de relever la loi du 22 février 2008 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05). Cette dernière trouve son origine dans un projet de loi initié en 2005 par deux élus du Parti radical genevois, Thomas BÜCHI et Hugues HILTPOLD<sup>37</sup>. Fondamentalement, l'objectif premier de ce projet était d'inciter les promoteurs à entreprendre des projets de construction en dehors de la vieille ville de Genève en créant des conditions de rentabilité suffisantes<sup>38</sup>. Cette démarche s'inscrivait, par ailleurs, dans le contexte genevois de l'époque, marqué en 2006 par un taux de vacance atteignant 0,15%, un des taux de vacance les plus bas. Entrée en vigueur en 2008, la loi du 22 février 2008 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05) a entraîné des modifications considérables de deux lois principales que nous étudierons, à savoir la loi du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses (LCI/GE)<sup>39</sup>, ainsi que la loi du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR/GE)<sup>40</sup>.

### 2. LCI

Si l'on s'intéresse, dans un premier temps, à la LCI, l'on constate qu'elle occupe un rôle central dans le droit des constructions genevois, puisque c'est elle qui fixe les règles que chaque construction doit respecter<sup>41</sup>. En matière de surélévations d'immeubles également, son rôle est loin d'être négligeable puisque, modifiée en 2008 par la loi du 22 février 2008 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05), elle accorde désormais, dans le but exclusif de construire des logements supplémentaires, la construction de gabarits plus élevés que les gabarits légaux ordinaires<sup>42</sup>. Plus concrètement, cette modification a entraîné, comme le rappelle l'art. 23 al. 3 LCI, et le concrétisent les art. 23 al. 6 et 27 al. 6 LCI, une augmentation quant à la hauteur des gabarits admissibles, à 30 mètres en zone deux, à la place de 24 mètres ; et à 27 mètres en zone trois, au lieu de 21 mètres. Cette adaptation a, ainsi, ouvert la voie à la construction de deux étages supplémentaires ; ces derniers ne pouvant qu'être dédiés à la création d'habitations, en raison de la situation de pénurie de logements sévissant à Genève<sup>43</sup>. Il convient, en outre, de noter que cette modification représente un moment clé dans la manière dont les surélévations sont abordées puisque, avant 2005, « seules les autorisations de surélévations d'un seul étage pouvaient être accordées, au cas par cas et sur dérogation »<sup>44</sup>.

En pratique, en ce qui concerne le déroulement d'une demande en autorisation de construire comportant des surélévations, depuis 2016, c'est en principe la « méthode d'évaluation des requêtes en autorisation de construire en surélévation des immeubles de logements », autrement

---

<sup>37</sup> MOOSER/FORESTIER/PITTET-BASCHUNG, p. 15 ; cf. également SECRÉTARIAT DU GRAND CONSEIL, Rapport de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05) (Surélévation d'immeubles existants), 10 janvier 2006, PL 9529-A, p. 2.

<sup>38</sup> MOOSER/FORESTIER/PITTET-BASCHUNG, p. 15-16 ; *Idem*.

<sup>39</sup> RS/GE L 5 05.

<sup>40</sup> RS/GE L 5 20.

<sup>41</sup> MULLER, p. 159.

<sup>42</sup> MULLER, p. 160.

<sup>43</sup> Tribunal cantonal GE, du 17 décembre 2013, ATA/824/2013, consid. 3b.

<sup>44</sup> MOOSER/FORESTIER/PITTET-BASCHUNG, p. 16.



appelée « méthode A, B, C, D » qui s'applique<sup>45</sup>. Cette méthode s'adresse à diverses autorités compétentes en matière de surélévations, telles que la Commission d'architecture (CA), la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS), ainsi qu'aux agences d'architecture désirant soumettre un projet de surélévation<sup>46</sup>. La méthode poursuit une procédure simple, à savoir la mise en commun, entre les diverses autorités concernées, de critères d'évaluation dans le but de se déterminer sur la possibilité d'accorder une surélévation, ou non<sup>47</sup>. L'autorité compétente s'aidera notamment, pour la zone deux et certains quartiers de la zone trois, de cartes indicatives, au sens de l'art. 24 al. 4 LCI, représentant les immeubles susceptibles d'être surélevés<sup>48</sup>. Selon la jurisprudence, ces dernières ne confèrent pas, à proprement parler, de droits à surélever aux propriétaires concernés, puisqu'elles sont, comme leur nom l'indique, « indicatives »<sup>49</sup>. De la même manière, elles ne représentent pas un obstacle quant à la surélévation d'immeubles qui n'y sont pas mentionnés<sup>50</sup>. Dans le cadre d'un projet de surélévation, le département devra encore s'assurer que ce dernier soit conforme à l'esthétique des constructions au sens de l'art. 15 LCI. À cet effet, il se basera notamment sur le préavis de la Commission d'architecture (CA) et, éventuellement, sur celui de la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS)<sup>51</sup>.

### 3. LDTR

Au sens de l'art 1 al. 1 LDTR, celle-ci a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vies existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées par la loi. De manière générale, selon la jurisprudence, et bien que ses objectifs soient nombreux, elle vise également à « éviter une disparition à long terme des logements à usage locatif »<sup>52</sup>, et ainsi, à prévenir le dépeuplement et le changement de caractère de quartiers<sup>53</sup>. Ces aspects s'inscrivent, comme l'a rappelé à de maintes reprises le Tribunal fédéral, dans l'objectif général de la lutte contre la pénurie de logements ressentie à Genève<sup>54</sup>. Concernant son champ d'application, la LDTR vise à réglementer tout projet de construction, transformation, ou de rénovation dont l'emplacement se situe, au sens de l'art. 2 al. 1 let. a LDTR, et conformément à l'art. 19 al. 1 et 2 de la loi du 4 juin 1987 d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT/GE)<sup>55</sup>, dans l'une des zones de construction une à quatre, et comportant des locaux qui, conformément à l'art. 2 al. 1 let. b LDTR, sont affectés à l'habitation. En conséquence, cela signifie que les surélévations entreprises dans le cadre de la loi sur les surélévations d'immeubles y sont assujetties, pour autant qu'elles se situent dans l'une des zones prévues par la loi. De manière similaire à la LCI, toujours en matière de surélévations, loi du 22 février 2008 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05) a entraîné la modification de certains articles présents dans la LDTR. Ces derniers concernent, à la fois, le droit de compensation, la répercussion du coût des travaux, ainsi que la fixation des loyers.

---

<sup>45</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 37.

<sup>46</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 37.

<sup>47</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 39.

<sup>48</sup> MULLER, p. 161.

<sup>49</sup> Tribunal cantonal GE, du 30 octobre 2012, ATA/720/2012, consid. 9a.

<sup>50</sup> Tribunal cantonal GE, du 17 décembre 2013, ATA/824/2013, consid. 3b.

<sup>51</sup> HOTTELIER/HERTIG RANDALL/FLÜCKIGER, p. 46.

<sup>52</sup> Arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006, consid. 3.4.

<sup>53</sup> GAIDE/GAUDIN, p. 110.

<sup>54</sup> Arrêt du Tribunal fédéral ATF 111 Ia 23 du 27 mars 1985, consid. 3a ; Arrêt du Tribunal fédéral ATF 116 Ia 401 du 20 décembre 1990, consid. 9c ; Tribunal cantonal GE, du 10 décembre 2002, ATA/783/2002, consid. 1 ; Tribunal cantonal GE, du 3 octobre 2006, ATA/525/2006, consid. 16a.

<sup>55</sup> RS/GE L 1 30.

Concernant le droit de compensation, dans un premier temps, conformément à l'art. 8 al. 3 LDTR, « les surfaces de logements supplémentaires obtenues par des surélévations d'immeubles, au sens des articles 23, alinéas 3 à 7, et 27, alinéas 3 à 7, de la loi du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses, ne peuvent être utilisées comme compensation ». Concrètement, cette disposition a pour but principal d'empêcher que des propriétaires surélèvent leurs immeubles tout en affectant les étages inférieurs de ces derniers à des bureaux<sup>56</sup>.

Si l'on s'intéresse, toujours en matière de surélévations, à la répercussion du coût des travaux, l'art. 11 al. 4 LDTR énonce que « le coût des travaux se rapportant à une surélévation d'immeubles au sens des articles 23, alinéas 3 à 7, et 27, alinéas 3 à 7, de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, ne peut pas être répercuté sur le montant des loyers des logements existants ». Cette disposition vise à lier l'obtention d'une autorisation de construire à la garantie que les loyers des logements existants ne soient pas augmentés, en raison des coûts des travaux résultant d'une surélévation<sup>57</sup>. Cette restriction découle du principe selon lequel les surélévations doivent « répondre aux besoins prépondérants de la population », et, par conséquent, « être limitées à 3'363 CHF/pièce/an à la location »<sup>58</sup>. En revanche, la loi n'exclut pas que ces frais puissent être pris en compte dans le montant des loyers des logements nouvellement construits. Ainsi, dans le but d'assurer un rendement satisfaisant, les propriétaires de constructions en surélévation peuvent intégrer certains coûts liés à la construction dans les loyers des nouvelles unités locatives<sup>59</sup>, pour autant que ces derniers se situent entre 6'000 CHF à 8'000 CHF/pièce/an<sup>60</sup>.

En dernier lieu, concernant la fixation des loyers, étant donné que les surélévations sont assimilées à des constructions nouvelles au sens de l'art. 12 LDTR, ces dernières sont soumises, pendant cinq à dix ans, à un contrôle des loyers<sup>61</sup>. Autrement dit, cela implique que, pendant la durée de contrôle, le propriétaire « ne peut ni renter ni même amortir les travaux » ; cette limitation étant souvent perçue, du point de vue des investisseurs et des propriétaires, comme peu rentable, ce qui les décourage, de ce fait, d'entreprendre la réalisation de surélévations<sup>62</sup>.

### **C. Exemple d'une surélévation « réussie » à la rue de Lausanne 137-147**

Nous avons pu constater que les surélévations d'immeubles, en tant que solution à la pénurie de logements ressentie actuellement à Genève, obéissent à une législation stricte. Malgré ces contraintes considérables, l'on peut voir des projets de surélévations émerger dans le canton donnant, pour certains, des résultats plus que convaincants. Un exemple remarquable de surélévation concerne le projet genevois architectural localisé à la Rue de Lausanne 137-147, conçu par l'agence d'architecture Lacroix Chessex. Achievé au 1<sup>er</sup> juin 2020, il a permis l'ajout de cinquante logements supplémentaires au parc locatif genevois en incorporant trois étages supplémentaires au bâtiment existant des années 1960<sup>63</sup>. Composé de logements allant du trois pièces et demie jusqu'au six pièces et demie, il s'agit de « la plus importante surélévation du

---

<sup>56</sup> SECRÉTARIAT DU GRAND CONSEIL, Rapport de la Commission d'aménagement du canton chargée d'étudier le projet de loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05) (Surélévation d'immeubles existants), 10 janvier 2006, PL 9529-A, p. 8.

<sup>57</sup> GRODECKI/GAUDIN, p. 41.

<sup>58</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 41.

<sup>59</sup> GAIDE/GAUDIN, p. 320.

<sup>60</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 41.

<sup>61</sup> GAIDE/GAUDIN, p. 328.

<sup>62</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 41.

<sup>63</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 46-47.

Canton en milieu habité »<sup>64</sup>. Comme le souligne la doctrine, les surélévations les mieux perçues se caractérisent par leur discrétion et leur capacité à former un tout harmonieux avec le bâtiment existant<sup>65</sup>. Cela semble correspondre à notre projet qui, en plus de son potentiel non négligeable dans le contexte actuel de la pénurie de logements, se distingue du fait de sa grande variété de configurations d'appartements. Allant du studio au duplex, il parvient à intégrer les caractéristiques architecturales de l'immeuble préexistant aux traits davantage « contemporains » de la surélévation, et créer ainsi un ensemble architectural harmonieux<sup>66</sup>.

#### **IV. La transformation de bureaux comme solution**

##### **A. Les enjeux de la transformation**

En tant que seconde vraisemblable solution à la pénurie de logements ressentie à Genève, la transformation de bureaux en logements se démarque de manière significative. En effet, tel qu'il résulte du débat entre Christian DANDRÈS, avocat Asloca et député du Parti Socialiste Genevois, et Ronald ZACHARIAS, professionnel de l'immobilier et député du Mouvement Citoyens Genevois, plus de 200'000 mètres carrés de locaux, à Genève, sont actuellement inoccupés, tandis que 165'000 mètres carrés sont en cours de construction. Ces chiffres prennent une dimension importante lorsque l'on sait que la surface disponible de ces bureaux équivaut à plus de 4'200 logements chacun composé de quatre pièces ; ceci représentant le triple de la production, sur une base annuelle, de logements à Genève<sup>67</sup>. Partant, dans un contexte où chaque nouvelle unité locative joue un rôle majeur dans le combat contre la pénurie de logements, la transformation de bureaux en logements n'est de loin pas une solution à négliger.

##### **B. Fondements juridiques**

###### **1. Un changement législatif : L11394**

Le 19 septembre 2014, le Grand Conseil adoptait, à la suite de la proposition de quinze députés, la loi du 19 septembre 2014 modifiant la loi du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR/GE)<sup>68</sup>. Le but de cette modification visait, tel qu'il ressort du projet de loi, principalement à assouplir certaines règles de la LDTR en vue d'encourager l'affectation de locaux commerciaux en logements<sup>69</sup>. Selon la jurisprudence et tel qu'il résulte du projet de loi<sup>70</sup>, il s'agissait de permettre aux propriétaires de choisir entre baisser leur loyer pour relouer les surfaces commerciales, ou convertir ces derniers en logements, avec un loyer ajusté similaire à celui d'une location commerciale<sup>71</sup>.

---

<sup>64</sup> STEIN, Genève prend de la hauteur.

<sup>65</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 40.

<sup>66</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 46.

<sup>67</sup> OPPIKOFER, Genève : « Transformer des bureaux en logements ; un choix de société pour juguler la crise ».

<sup>68</sup> RS/GE L 11394.

<sup>69</sup> SECRÉTARIAT DU GRAND CONSEIL, Rapport de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20), 1<sup>er</sup> septembre 2014, PL 11394-A, p. 2.

<sup>70</sup> SECRÉTARIAT DU GRAND CONSEIL, Rapport de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi modifiant la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L 5 20), 1<sup>er</sup> septembre 2014, PL 11394-A, p. 3.

<sup>71</sup> Tribunal cantonal GE, du 20 juin 2017, ATA/675/2017, consid. 4b.

## 2. LDTR

Au regard de l'art. 2 al. 1 let. a LDTR et de la doctrine, la LDTR s'applique, en particulier, à tout bâtiment se situant dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 al. 1 let. a LaLAT, et qui comporte, au sens de l'art. 2 al. 1 let. b LDTR, des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont destinés à l'habitation<sup>72</sup>. En ce qui concerne le changement d'affectation, l'art. 7 LDTR précise que « sous réserve de l'article 3, alinéa 4, nul ne peut, sauf si une dérogation lui est accordée au sens de l'article 8, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'article 2, alinéa 1, occupé ou inoccupé ». Par changement d'affectation, l'on entend « toute modification, même en l'absence de travaux, qui a pour effet de remplacer des locaux à destination de logements par des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel » (art. 3 al. 3 LDTR). Cette définition est soutenue par la jurisprudence qui affirme qu'il y a changement d'affectation dès que l'opération est « de nature à soustraire du marché du logement un appartement affecté jusqu'alors à l'habitation »<sup>73</sup>. L'interdiction susmentionnée du changement d'affectation sans dérogation s'inscrit dans le but général de la LDTR, qui vise à empêcher que des changements d'affectation ne conduisent à la suppression des logements disponibles à Genève<sup>74</sup>.

En matière de transformation de bureaux en logements, la situation est, toutefois, différente. Au regard de l'art. 3 al. 4 LDTR, « [i]l n'y a pas de changement d'affectation au sens de la présente loi lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation ». Cette disposition poursuit comme objectif principal la promotion de l'utilisation de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel à des fins de logements, lorsque les premiers se trouvent en excès<sup>75</sup>. Ce mécanisme permet, ainsi, un double avantage. Dans un premier temps, il contribue à soulager le marché immobilier genevois, actuellement en crise, en donnant la faculté de réaffecter ces locaux à des fins de logements. Dans un second temps, il offre la possibilité aux propriétaires de surfaces vides de rentabiliser ces dernières en les transformant en habitations<sup>76</sup>. Il convient, en outre, de noter que l'affectation de locaux à des logements doit être revêtue d'un caractère provisoire. Le législateur n'ayant, toutefois, pas fixé de durée précise ; celle-ci peut s'étendre sur plusieurs années, notamment si un amortissement des travaux est nécessaire<sup>77</sup>.

Dans une optique similaire d'encouragement à la transformation de ces locaux en logements, l'art. 3 al. 4 LDTR prévoit qu'« [i]l n'y a pas changement d'affectation au sens de la présente loi lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure ». Plus concrètement, cela signifie que les logements antérieurement affectés à d'autres fins que celle de l'habitation peuvent, sans autorisation, retrouver leur destination initiale. Enfin, à teneur de l'art. 3 al. 4 LDTR, il est prévu que « [l]e loyer ou le prix des locaux convertis en logement ne peut pas être contrôlé au sens de la présente loi ». Selon la jurisprudence, cette disposition vise à encourager l'accroissement du nombre d'unités locatives genevoises, dans le contexte actuel de la pénurie de logements. En effet, elle permet de convertir des locaux en logements sans que ces derniers, jusqu'alors non soumis à un contrôle des loyers, ne soient considérés comme des changements d'affectation soumis au contrôle des loyers<sup>78</sup>.

---

<sup>72</sup> MAUNOIR, p. 310.

<sup>73</sup> Tribunal cantonal GE, du 15 avril 2003, ATA/216/2003, consid. 6c.

<sup>74</sup> GAIDE/GAUDIN, p. 343.

<sup>75</sup> GAIDE/GAUDIN, p. 353.

<sup>76</sup> GAIDE/GAUDIN, p. 353.

<sup>77</sup> GAIDE/GAUDIN, p. 353.

<sup>78</sup> Tribunal cantonal GE, du 19 septembre 2017, ATA/1294/2017, consid. 6b.

Ces dispositions reflètent la volonté du législateur, en période de pénurie de logements, de promouvoir la conversion de locaux, y compris les espaces de bureaux, en logements. Cette approche prometteuse semble en effet pouvoir être un remède, dans une certaine mesure, à la crise du logement sévissant à Genève ; puisque comme l'ont souligné GAIDE et GAUDIN, si l'on transformait une grande partie des locaux commerciaux, administratifs et industriels en logements, l'on sortirait certains types d'appartements de la pénurie<sup>79</sup>. Actuellement, il est assez désolant de constater que cette solution n'est pas celle des plus empruntées dans la pratique. Outre le fait que la législation en matière de bureaux soit moins contraignante que celle en matière de logements, ce constat s'explique par le fait que dans le domaine de la construction, les promoteurs ont davantage tendance à investir dans des surfaces de bureaux qui, économiquement, leurs rapportent davantage qu'en affectant ces derniers à des logements<sup>80</sup>.

En matière de surélévations également, force est de constater que malgré le potentiel non négligeable de ces dernières en période de pénurie de logements, elles ne sont que peu utilisées. Parmi les raisons principales de cette sous-exploitation, le rendement occupe une place importante. En effet, en raison du plafonnement des loyers imposé par le droit du bail et la LDTR, ce dernier est souvent perçu comme trop faible ou trop risqué par l'entrepreneur ou le propriétaire souhaitant s'investir dans un projet de surélévation<sup>81</sup>. La loi Blondel, visant à protéger de nombreux ensembles architecturaux du XIX<sup>ème</sup> et du XX<sup>ème</sup> siècle à Genève, contribue également à restreindre les possibilités de surélévation<sup>82</sup>. Enfin, la pratique de la CMNS en matière de surélévations qui exige le principe de l'unité architecturale et urbanistique, dissuade souvent les entrepreneurs et propriétaires de s'engager dans une opération de surélévation. Cette pratique contrôle chaque aspect de l'opération de surélévation, allant du choix des matériaux à celui des types de toiture<sup>83</sup>.

## V. Conclusion

En conclusion, tant les surélévations d'immeubles que la transformation de bureaux en logements représentent deux potentielles solutions à la crise du logement affectant Genève. Les surélévations, d'une part, caractérisées par leur avantage quant à la création d'unités de logements supplémentaires et répondant à une utilisation mesurée du sol ; d'autre part, la transformation de bureaux en logements comme solution stratégique tirant profit de locaux inutilisés. En dépit de leur potentiel certain, ces solutions demeurent peu utilisées en raison de contraintes législatives, financières et pratiques. Le respect de la stricte réglementation de la LDTR en matière de plafonnement des loyers constitue, probablement, l'un des plus grands obstacles à la mise en œuvre de nos deux solutions. Malgré ces défis, il est primordial de garder à l'esprit, en situation de pénurie de logements, le potentiel non négligeable de ces deux solutions. Les exemples réussis de surélévations, tel que celui de la Rue de Lausanne 137-147, nous démontrant la faisabilité de telles opérations, ainsi que leur capacité à remédier au manque de logements ressenti à Genève.

---

<sup>79</sup> GAIDE/GAUDIN, p. 354.

<sup>80</sup> OPIKOFER, Genève : « Transformer des bureaux en logements ; un choix de société pour juguler la crise ».

<sup>81</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 41.

<sup>82</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 42 ; cf. également FOËX ET AL., p. 103.

<sup>83</sup> BOUCHET-BLANCOU/MIGNERY, p. 42.

## Bibliographie

### 1. Ouvrages doctrinaux

AEMISEGGER Heinz/MOOR Pierre/RUCH Alexander/TSCHANNEN Pierre, Commentaire pratique LAT : Planification directrice et sectorielle, pesée des intérêts, Zurich (Schulthess) 2019.

BOUCHET-BLANCOU Géraldine/MIGNERY Didier, La surélévation des bâtiments – Densifier et rénover à l'échelle urbaine, Péronnas (Éditions du Moniteur) 2023.

FOËX Bénédicte/HOTTELIER Michel/HERTIG RANDALL Maya/JOMINI André/LAZZAROTTO Lucien/MARTENET Vincent/VUILLOD Pascale, La garantie de la propriété à l'aube du XXI<sup>e</sup> siècle – Expropriation, responsabilité de l'État, gestion des grands projets et protection du patrimoine [FOËX Bénédicte/HOTTELIER Michel, édit.], Genève, Zurich, Bâle (Schulthess) 2009.

GAIDE Emmanuelle/DÉFAGO GAUDIN Valérie, La LDTR – Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation immeubles de logements et appartements – Loi genevoise et panorama des autres lois cantonales, Berne (Stämpfli) 2014.

GRODECKI Stéphane/DÉFAGO GAUDIN Valérie, La jurisprudence genevoise en matière d'aménagement du territoire et de droit public des constructions rendues en 2012, *in* Revue de droit administratif et de droit fiscal I (RDAF) 2013, p. 23 ss.

HOTTELIER Michel/HERTIG RANDALL Maya/FLÜCKIGER Alexandre, Études en l'honneur du Professeur Thierry Tanquerel – Entre droit constitutionnel et droit administratif : questions autour du droit de l'action publique, Genève, Zurich, Bâle (Schulthess) 2019.

MAUNOIR Alain, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence – Les démolitions et les transformations, *in* Revue de droit administratif et de droit fiscal (RDAF) 2002, p. 307 ss.

MOOSER Markus/FORESTIER Marc/PITTET-BASCHUNG Mélanie, Surélévations en bois – Densifier, assainir, isoler, Lausanne (Presses polytechniques et universitaires romandes) 2011.

MULLER Mark, Droit genevois de la construction – Aménagement, autorisations de construire, droit du logement, rénovation, protection du patrimoine, Genève, Zurich, Bâle (Schulthess) 2021.

### 2. Documents officiels

GRAND GENÈVE AGGLOMÉRATION FRANCO-VALDO-GENEVOISE, Charte 2012 du Projet d'agglomération franco-valdo-genevois, Un engagement confirmé et renforcé, publié en juin 2012, accessible sur [https://www.grand-geneve.org/wp-content/uploads/charte\\_2012\\_grand\\_geneve.pdf](https://www.grand-geneve.org/wp-content/uploads/charte_2012_grand_geneve.pdf) (13.11.2023).

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE : Légère progression du taux de vacance des logements dans le canton de Genève en 2023, publié le 2 août 2023, accessible sur <https://statistique.ge.ch/actualites/welcome.asp?actu=5074> (11.11.2023) (cité : OCSTAT, Légère progression du taux de vacance).

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE : Statistiques cantonales / 1. Population : État et évolution de la population – Introduction, données en ligne accessible sous <[https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=01\\_01](https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=01_01)> (01.02.2024) (cité : OCSTAT, 1. Population).

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE : Statistiques cantonales / 9. Construction et logement : État et structure des bâtiments et des logements – Chiffres clés (1<sup>er</sup> juin 2023), données en ligne accessible sous <[https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=09\\_02](https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=09_02)> (11.11.2023) (cité : OCSTAT, 9. Construction et logement).

OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE : Trouver des statistiques / 9. Construction et logement : Nouveau recul des taux de logements vacants en 2023, publié le 11 septembre 2023, données en ligne accessible sous <<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/construction-logement.assetdetail.27565758.html>> (18.01.2024) (cité : OFSTAT, Nouveau recul des taux de logements vacants).

### 3. Sources internet

#### i. Articles numériques

CHAMAT Ramzi, Densification et défis : La crise immobilière Suisse décryptée, *in* oakslane.ch, publié le 17 novembre 2023, accessible sur <<https://oakslane.ch/fr/articles-immobilier-suisse/densification-et-defis-la-crise-immobiliere-suisse-decryptee-ramzi-chamat-array-2023-11-17>> (13.12.2023).

CURTI Karine, La prospérité de Genève passe par la résolution de la crise du logement - Les surfaces constructibles permettant d'absorber la hausse prédite du nombre de ménages existent, *in* agefi.com, publié le 28 avril 2023, accessible sur <<https://agefi.com/actualites/acteurs/la-prosperite-de-geneve-passe-par-la-resolution-de-la-crise-du-logement#:~:text=Et%20pourtant%2C%20malgré%20cette%20hausse,bas%20de%20Suisse%20après%20Zoug>> (13.11.2023).

ETWAREEA Ram, L'OMC attire une constellation d'ONG suisses et internationales à Genève – Institutions. Le commerce mondial et les négociations internationales intéressent de plus en plus les organisations non gouvernementales, qui choisissent de s'installer là où se prennent les décisions, *in* letemps.ch, publié le 11 avril 2002, accessible sur <<https://www.letemps.ch/economie/lomc-attire-une-constellation-dong-suisses-internationales-geneve>> (11.11.2023).

MARTIN Sophie, Le droit à un logement convenable en Suisse, *in* lawcareerstart.ch, publié le 3 avril 2022, accessible sur <<https://lawcareerstart.ch/le-droit-a-un-logement-convenable-en-suisse/>> (5.11.2023).

JACQUOT Pierre, Logements locatifs : le bassin lémanique toujours tendu, *in* svit.ch, publié le 6-7 juillet 2019, accessible sur <<https://www.svit.ch/sites/default/files/2019-07/Tribune%20de%20Genève%2006-07.07.pdf>> (13.12.2023).

OPPIKOFER Thierry, Genève : « Transformer des bureaux en logements ; un choix de société pour juguler la crise » – Débat mené par Thierry Oppikofer, *in* infoimmo.ch, publié le 21 mai 2015, accessible sur <<https://www.infoimmo.ch/articles/bureaux-logements/>> (22.12.2023).

RTS – Radio Télévision Suisse, Face à la pénurie de logements, les loyers continueront d’augmenter – Il est toujours plus difficile de se loger en Suisse romande : interview de Michel Fleury (vidéo), *in* rts.ch, publié le 9 novembre 2023, accessible sur <<https://www.rts.ch/info/economie/14456548-face-a-la-penurie-de-logements-les-loyers-continueront-daugmenter.html>> (13.12.2023) (cité : RTS, Loyers).

RTS – Radio Télévision Suisse, La pénurie de logements fait rage dans la plupart des villes de Suisse, *in* rts.ch, publié le 17 mars 2023, accessible sur <<https://www.rts.ch/info/economie/13868099-la-penurie-de-logements-fait-rage-dans-la-plupart-des-villes-de-suisse.html>> (12.11.2023) (cité : RTS, Pénurie).

STEIN Véronique, Cinquante nouveaux logements – Genève prend de la hauteur, *in* caragnano.ch, publié le 20 juillet 2020, accessible sur <[https://www.caragnano.ch/sites/default/files/documents/surelevation\\_rue\\_de\\_lausanne.pdf](https://www.caragnano.ch/sites/default/files/documents/surelevation_rue_de_lausanne.pdf)> (22.12.2023).

## ii. Livres numériques

BEST Alice/VANONI Didier, Seul(e) face au mal-logement, *in* Recherche sociale 2019/3 (N°231), pages 4 à 120 Éditions FORS-Recherche sociale, accessible sur <<https://www.cairn.info/revue-recherche-sociale-2019-3-page-4.htm&wt.src=pdf>> (14.11.2023).

SALVI Marco, Une pénurie fait maison - Le malaise immobilier genevois : ses causes, ses remèdes, Genève, Zurich (Avenir Suisse) 2012, accessible sur <[https://cdn.avenir-suisse.ch/production/uploads/2017/03/une\\_penurie\\_fait\\_maison.pdf](https://cdn.avenir-suisse.ch/production/uploads/2017/03/une_penurie_fait_maison.pdf)> (11.11.2023).



**Déclaration relative au plagiat**

Je déclare que je suis bien l’auteur-e de ce texte et atteste que toute affirmation qu’il contient et qui n’est pas le fruit de ma réflexion personnelle est attribuée à sa source et que tout passage recopié d’une autre source est en outre placé entre guillemets.

Nom, Prénom :

BOIE Giulia.....

Lieu, Date :

Genève, le 2 février 2024.....

Signature :

.....  
