

## Présentation du bureau Made in Saràl François Charbonnet

Je suis très heureux de passer après Charles Pictet. Comme lui, il nous a paru difficile de faire abstraction des contingences actuelles. Notre contribution s'est par conséquent efforcée de définir les conditions cadres nécessaires à l'élaboration d'une intervention radicale susceptible de mener la ville de Genève à une modification durable de son image. Afin d'être absolument cohérent avec cette idée de radicalité, nous avons mis la ville de Genève dans une situation de crise profonde (cf. *Marshal II*). L'objectif du parti pris est simple : porter un regard critique et manipulateur sur les législations fédérales et cantonales en vigueur et relever les points à même de favoriser ou d'entraver un projet d'envergure.

Je demanderais en outre aux juristes présents de porter un regard particulièrement indulgent sur l'aspect lacunaire et partisan de l'entreprise.

Avant d'aborder la législation, il convient de définir les contours d'une crise dont tout le monde connaît la nature et les implications : la pénurie du logement définie par un taux de vacance de 0,15 %, selon l'arrêté du conseil d'Etat du 20 décembre 2006.

Cette crise ne nous a cependant pas suffi. Devant l'incapacité des autorités à formuler une réponse adéquate, celle-ci tourne au soulèvement populaire, corollaire chimérique nécessaire à la formulation d'une réponse fondamentale.

À manifestation exceptionnelle, mesure exceptionnelle - qui s'est produite huit fois au XIXe et une fois au XXe avec des résultats désastreux : la mise sous tutelle du canton de Genève par la Confédération.

Avant d'envisager les conséquences de cette mise sous tutelle, j'aimerais cependant brièvement vous parler de la tutelle et de sa doctrine. Celle-ci décrit plusieurs types d'intervention, dont une de nature administrative – retenue ici - qui consiste en l'envoi d'un commissaire représentant du Conseil Fédéral, doté des pleins pouvoirs et dont la mission est de diriger les affaires exécutives de la Ville.

Cette tutelle conduit ainsi à l'émergence d'une *autorité centrale* affranchie de l'obligation de conciliation et nous permet de porter un regard dépassionné sur l'état d'un territoire, de s'affranchir des conflits d'intérêt et de lutter contre l'atomisation rédhibitoire des pouvoirs.

Pilote de l'exécutif genevois, Monsieur le commissaire - et sa commission - décide(nt) en premier lieu d'un moratoire, ou délai suspensif à durée indéterminée, sur le déclassement du territoire périurbain, condamnant toutes velléités d'étalement. L'asphyxie territoriale dessine les contours définitifs de son intervention.

Il procède ensuite à l'évaluation de la substance bâtie en fonction de sa typologie originelle et de son affectation actuelle et formule les constats suivants :

A. le type *logement* est massivement colonisé par les activités et le commercial, conséquence probable d'une coïncidence entre un taux de vacance élevé du logement et une pénurie relative des surfaces administratives.

B. la mixité – idée contemporaine récurrente - est étrangère à la substance historique.

Il envisage une nouvelle mesure : l'abrogation de l'Art. 8 de la LDTR, relatif aux dérogations, et qui cautionne et entretient de manière abusive la réaffectation massive de la substance historique au détriment du parc immobilier dévolu au logement.

Monsieur le commissaire veille à l'application rétroactive de la loi sur l'ensemble du parc immobilier, rétrocedant ainsi au logement l'ensemble de la substance affectée aux activités.

Suite au remaniement de la LDTR, il fait cependant désormais face à une pénurie d'un nouveau type : celle des surfaces administratives et commerciales.

Il envisage alors une nouvelle évaluation de la substance bâtie, non plus en fonction de son affectation mais de sa qualité architecturale. Ce faisant, il déplore le zèle et l'aveuglement doctrinaire de la CMNS (Commission des Monuments, de la Nature et des Sites) et lui enjoint de porter un regard critique et lucide sur le patrimoine bâti. Il dénonce en outre l'activisme de celle-ci, qui, dans un acte de déférence nostalgique et révérencieuse, attribue à l'Histoire des propriétés fabulatoires.

Face à la conséquente sclérose du tissu urbain et de son image. Monsieur le commissaire procède à un nouvel inventaire critique de la substance historique et reformule l'Art.42 de la LPMNS définissant le bâtiment présentant un intérêt sur le plan du patrimoine.

Il entreprend la démolition ponctuelle des édifices d'intérêt négligeable.

Face à l'inertie dont témoignent les propriétaires, il active les lois sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (L 7.05) et le remembrement foncier urbain (L 1.50) et entame la construction d'un nouveau parc immobilier administratif.

Au nouvel écueil de la densité et de l'homogénéité, Monsieur le commissaire oppose les règlements spéciaux de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) et insiste sur la nécessité d'en reformuler les Art. 10 et 11, hérauts d'une harmonie surannée et paralysante.

Il introduit la disharmonie formelle par l'implantation de tours ponctuelles et cautionne l'hypothèse d'un *gabarit opportun modulable*, reflet des exigences du marché.

[...]

En 2063, Monsieur le commissaire séjourne à Genève pour un week-end de plaisance.

Il constate l'ampleur des dégâts.

