



association des
promoteurs
constructeurs
genevois

Par courriel et par courrier

Commission des travaux

Secrétariat général du Grand Conseil
Monsieur Rémy PAGANI, Président
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 1^{er} février 2021

P/3.3.6/V0015-21

Prise de position de l'APCG relative au PL 12778 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Pour davantage de toitures végétalisées)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Faisant suite à l'audition de l'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) par votre commission, le mardi 19 janvier 2021, vous trouverez ci-dessous la synthèse de notre prise de position sur le PL 12778 (Pour davantage de toitures végétalisées).

L'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) est une association professionnelle constituée d'une quarantaine de membres exerçant en tant que promoteurs, développeurs et/ou constructeurs immobiliers. L'association représente une part prépondérante des projets de construction menés par le secteur privé dans le canton de Genève. Nos membres sont particulièrement actifs dans les grands projets sis en zone de développement, mais également dans le cadre de la densification de la zone villas.

Le projet de loi vise notamment la réalisation obligatoire de toitures végétalisées pour toutes nouvelles constructions et c'est sur cet aspect-là que l'APCG se prononce. De manière générale, l'APCG et ses membres sont sensibles aux questions liées à la biodiversité dans les nouvelles constructions. L'association a eu l'occasion de l'exprimer à répétition reprises dans le cadre de ses diverses auditions et prises de position concernant des projets de loi, par exemple concernant les questions sur le stationnement sur fond privé. L'APCG estime que la réalisation de toitures végétalisées est de nature à contribuer aux objectifs de biodiversité et peut également avoir des effets énergétiques positifs sur l'enveloppe du bâtiment.

Il convient toutefois d'attirer l'attention des commissaires sur le sensible renchérissement à la construction auquel la réalisation d'une toiture végétalisée (extensive) conduit. L'exposé des motifs évoque par ailleurs un enchérissement de l'ordre de 0.2%, mais ce pourcentage ne saurait être appréhendé de manière crédible sans que la taille du projet ne soit prise en compte. Ainsi, plus le projet sera grand (ou dense), plus la réalisation d'une toiture végétalisée sera marginale car diluée par le nombre important d'étages et de logements/locaux projetés. Plus le projet sera modeste - la réalisation d'un seul immeuble de quatre étages par exemple - plus la mesure sera disproportionnée en termes de surcoûts.

Il faut également tenir compte d'une possible augmentation des coûts d'entretien, afin d'éviter que les plantes poussant en toiture viennent gêner les panneaux solaires aujourd'hui obligatoires pour toute nouvelle toiture.

Cette mise en perspective du coût de la toiture végétalisée avec l'envergure du projet nous permet de considérer qu'une obligation systématique de réaliser des toitures végétalisées, sans distinction de la taille du projet, n'est pas souhaitable, et devrait être appréhendée sous la forme d'une forte incitation, fiscale par exemple. Nous constatons par ailleurs que le projet de loi imposerait une nouvelle obligation dans un contexte où le carcan législatif est déjà dense, avec pour conséquence une augmentation de conflits de différentes politiques publiques, notamment en ce qui concerne les objectifs énergétiques.

A titre subsidiaire, il convient de relever que le projet de loi n'est pas suffisamment clair concernant la nature de la végétalisation en toiture exigée. En effet, l'obligation de réaliser des toitures végétalisées « intensives » est exclue à nos yeux. En premier lieu, cela engendrerait un renchérissement très important (beaucoup plus que pour une toiture « extensive ») et disproportionné. D'autre part, cela pourrait contrevénir aux objectifs énergétiques avec la pose de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, qui nécessitent d'importantes surfaces pour pouvoir fournir de l'énergie renouvelable en quantité suffisante aux utilisateurs du bâtiment.

Toujours à titre subsidiaire, le projet de loi doit également prévoir des dérogations plus larges, dans le cas où le maître d'ouvrage devait vouloir proposer une autre utilisation du toit, par exemple pour des espaces pour les habitants, l'agriculture urbaine ou une utilisation accrue du toit pour des énergies renouvelables.

Tout en restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les commissaires, à nos sentiments distingués.



Romain LAZZARI
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général