

# **BGer 1C\_174/2025 vom 13. April 2026**

Bundesgericht, 2026-04-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_174\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_174_2025)

FR: TF 1C\_174/2025 du 13 avril 2026

IT: TF 1C\_174/2025 del 13 aprile 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions ( art. 82 let. a LTF ) et déposé en temps utile ( art. 100 al. 1 LTF ), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée.

Sur le plan de la légitimation, le TAPI a dénié à l'association recourante la qualité pour recourir contre l'autorisation de démolir; il lui a en revanche reconnu la légitimité pour contester les autorisations de construire. La Cour de justice lui a par la suite également reconnu la qualité pour agir contre les autorisations de construire. En revanche, compte tenu de l'issue du litige et du fait qu'aucun grief n'était dirigé contre l'autorisation de démolir, la Cour de justice a laissé indécise la recevabilité du recours dans la mesure où il était dirigé contre cette dernière autorisation. Devant le Tribunal fédéral, les sociétés intimées ne discutent plus - malgré leurs conclusions - la légitimité de la recourante pour contester les autorisations de construire. Celle-ci apparaît en l'occurrence donnée, l'association recourante faisant valoir les intérêts de ses membres, locataires des immeubles concernés par les autorisations litigieuses (cf. arrêts 1C\_279/2016 du 27 février 2017 consid. 1; 1C\_61/2011 du 4 mai 2011 consid. 1; voir également arrêt attaqué 3.1.4 et les références citées), en conformité avec ses statuts et la décision prise lors de son assemblée générale (cf. ATF 145 V 128 consid. 2.2; 142 II 80 consid. 1.4.2; arrêt 1C\_276/2023 du 24 mai 2024 consid. 1.2.1). Quant à la recevabilité du recours, en tant qu'il est dirigé contre l'autorisation de démolir - et bien que cette dernière soit étroitement liée aux autorisations de construire -, elle peut de même qu'au stade du recours cantonal souffrir de demeurer indécise, le recours devant en tout état de cause être rejeté pour les motifs qui suivent.

### **E. 2**

Sur le plan formel, la recourante se plaint à différents égard d'un établissement incomplet des faits et de violations de son droit d'être entendue.

#### **E. 2.1**

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. À défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui qui est contenu dans l'acte

attaqué ( ATF 150 IV 360 consid. 3.2.1; 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 I 26 consid. 1.3; 142 III 364 consid. 2.4; 139 II 404 consid. 10.1).

Quant au droit d'être entendu, ancré à l' art. 29 al. 2 Cst. , celui-ci implique pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause ( ATF 143 III 65 consid. 5.2 p. 70; 142 II 154 consid. 4.2). Il comprend également le droit pour le justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuve pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (cf. ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1). L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion ( ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1). Le refus d'une mesure probatoire par appréciation anticipée des preuves ne peut être remis en cause devant le Tribunal fédéral qu'en invoquant l'arbitraire ( art. 9 Cst. ) de manière claire et détaillée ( art. 106 al. 2 LTF ; ATF 146 III 73 consid. 5.2.2).

## **E. 2.2**

La recourante prétend avoir démontré que depuis 2023 la Ville de Genève aurait modifié sa politique urbanistique, qu'elle ne favoriserait en particulier plus les projets de démolition-reconstruction, y compris ceux impliquant une plus-value en termes de création de logements. Selon la recourante, cette omission serait déterminante pour interpréter la motivation de la décision du Conseil administratif de la Ville du 25 janvier 2024 accordant une dérogation à l'art. 13 RPUS, qui fixe le taux minimum d'espace vert ou de détente à respecter (cf. également consid. 3 ci-dessous). À comprendre la recourante, en raison de ce changement de politique, la décision du Conseil administratif, respectivement les motifs l'ayant conduit à accorder la dérogation ne serait pas compréhensibles, en violation des garanties du droit d'être entendu.

On ne saurait toutefois suivre la recourante lorsqu'elle affirme qu'en raison de ce prétendu changement de politique urbanistique, la décision du Conseil administratif accordant la dérogation ne présenterait plus aucun lien avec le préavis favorable exprimé par la Ville en 2019. Outre que ces propos sont strictement appellatoires, il ressort sans conteste du texte de ce préavis, que la Ville s'est prononcée en faveur du projet au motif qu'il permettait la création de 52 logements au centre-ville, dans un contexte de pénurie chronique; de même, ce préavis favorable est expressément subordonné à la condition de l'octroi d'une dérogation par le Conseil administratif, en particulier s'agissant de la question de la proportion d'espaces verts (cf. préavis du 20 mars 2019, ch. 1, p. 1

in fine ). Dans ces conditions, la recourante pouvait comprendre que la dérogation à l'art. 13 RPUS finalement accordée par le Conseil administratif était justifiée par l'intérêt public à la création de logements au centre-ville; elle l'identifie du reste expressément dans son grief relatif à "l'octroi arbitraire de la dérogation sur les art. 13 et 14 RPUS".

Ce changement de politique urbanistique - fût-il établi - n'interdirait par ailleurs pas en soi au Conseil administratif de prendre des décisions particulières qui s'en distancieraient, notamment - comme en l'espèce - pour des motifs objectifs liés à la politique du logement; la recourante ne le discute d'ailleurs pas. Elle ne prétend enfin pas non plus qu'un tel changement aurait entraîné l'illicéité de la décision du Conseil administratif accordant une dérogation à l'art. 13 RPUS. Aussi ne voit-on pas l'influence de ce prétendu changement de

politique sur l'issue du litige et la critique doit être écartée.

### **E. 2.3**

La recourante fait encore grief à la Cour de justice d'avoir refusé de procéder à un transport sur place et de n'avoir ainsi fautivement pas constaté la vétusté des immeubles en cause, respectivement que cet état découlerait d'un défaut d'entretien. La vétusté des bâtiments aurait pourtant été relevée par les autorités, par voie de presse, après l'incendie de 2018. Elle aurait également été reconnue par les sociétés propriétaires elles-mêmes dans le cadre de leur demande d'autorisation. Or, selon la recourante, ce défaut d'entretien influencerait sur l'issue du litige, en particulier s'agissant de la détermination de la proportion des travaux à plus-value admise pour fixer l'état locatif après travaux des bâtiment litigieux.

#### **E. 2.3.1**

En ce qui concerne le transport sur place, la Cour de justice a refusé cette mesure considérant que le dossier comprenait tous les éléments nécessaires pour trancher le litige. Il contenait en particulier les plans des constructions prévues, de nombreuses photographies des bâtiments et de certains logements ainsi que des espaces extérieurs. À l'examen des éléments contenus dans le dossier d'enquête, on ne discerne pas en quoi cette appréciation serait critiquable, et le recours ne contient aucune démonstration de son caractère arbitraire. En effet, prétendre avoir apporté de nombreux indices du défaut d'entretien, sans toutefois discuter en tant que tels les motifs du refus de la mesure d'instruction requise, ne répond pas aux exigences de motivation (cf. art. 42 al. 2 LTF, respectivement art. 106 al. 2 LTF ; ATF 146 I 62 consid. 3; 141 IV 369 consid. 6.3; 136 II 489 consid. 2.8). La critique doit, pour ce motif, être écartée.

#### **E. 2.3.2**

Les différents éléments que la recourante avance encore en lien avec ce grief ne permettent pas non plus de conclure qu'il serait arbitraire de ne pas avoir retenu l'existence d'un défaut d'entretien. En effet, contrairement à ce qu'elle affirme, le contenu des articles de presse dont elle se prévaut ne relève pas du fait notoire; bien que librement accessibles sur Internet, les articles mentionnés (RTS et Radio Lac) ne revêtent pas d'empreinte officielle; on ne saurait dès lors fonder un défaut d'entretien sur les propos du Maire de la Ville relayés par ces médias, propos d'ordre général, qui plus est (cf. ATF 149 I 91 consid. 3.4; 143 IV 380 consid. 1.1.1 et 1.2; arrêt 1C\_498/2022 du 21 septembre 2023 consid. 2.3; au sujet spécifiquement des publications de médias, cf. arrêt 2C\_700/2022 du 25 novembre 2022 consid. 7.6.2). D'ailleurs, la recourante ne prétend pas que l'incendie de 2018 trouverait son origine dans un tel défaut d'entretien, ni qu'une enquête aurait abouti à de telles conclusions. Au surplus, tout comme devant la Cour de justice, c'est sans réelles explications que la recourante avance que ce défaut d'entretien existerait de l'aveu même des intimées, ce qui ressortirait du dossier d'enquête, spécialement du dossier photographique produit. Ces différentes photographies, si elles permettent certes d'établir que les bâtiments présentent un certain âge, voire que certaines de leurs installations ne correspondent plus aux standards de confort actuel, elles ne permettent en revanche pas de conclure à un défaut d'entretien. Dans ces conditions, rien ne commande de revenir sur les constatations de l'instance précédente ignorant un tel défaut.

### **E. 2.4**

Sur le vu de ce qui précède, les griefs en lien avec l'établissement des faits et le droit d'être entendu sont rejetés, pour autant que recevables.

### **E. 3**

Sur le fond, la recourante soutient que l'octroi d'une dérogation à l'art. 13 RPUS procéderait d'une application arbitraire du droit communal.

#### **E. 3.1.1**

Selon l'art. 13 al. 1 let. b RPUS, le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé à 40% pour le secteur 2.3, secteur dans lequel se trouvent les bâtiments concernés. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2'000 m<sup>2</sup>, la moitié au moins de la surface aménagée en espace vert ou de détente est constituée d'un sol en pleine terre (art. 13 al. 2 RPUS). Aux termes de l'art. 14 al. 1 RPUS, le Conseil d'État ou le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie peuvent exceptionnellement, avec l'accord du Conseil municipal, dans le cadre de plans d'affectation, ou du Conseil administratif en matière d'autorisation de construire, déroger aux dispositions du présent règlement lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.

#### **E. 3.1.2**

Lorsqu'il est appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - éventuellement plus judicieuse - paraît possible ( ATF 150 I 50 consid. 3.2.7; 148 I 145 consid. 6.1; 140 III 167 consid. 2.1). Dans ce contexte, le recours est soumis aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF déjà rappelées précédemment ( ATF 149 III 81 consid. 1.3; 146 I 62 consid. 3).

### **E. 3.2**

Il n'est pas contesté que le projet litigieux n'observe pas les proportions et exigences en matière d'espace vert et de détente de l'art. 13 RPUS. La Cour de justice a cependant confirmé la dérogation accordée au projet en application de l'art. 14 RPUS. L'accord du Conseil administratif - intervenu en cours d'instance devant le TAPI - était venu compléter le préavis favorable de la Ville de Genève du 20 mars 2019, qui retenait que la création de 52 logements supplémentaires à proximité du centre-ville était une occasion dans la situation récurrente de crise du logement. Aussi la dérogation - limitant l'espace vert et de détente - reposait-elle sur une pesée conforme des intérêts.

#### **E. 3.2.1**

La recourante le conteste. Son recours ne contient cependant aucune démonstration du caractère arbitraire de la solution de la Cour de justice; elle se borne à opposer sa propre appréciation à celle de l'instance précédente, affirmant qu'au vu de la densité du quartier de la Servette, une attention accrue devrait être portée à la préservation d'espaces verts; cela ne démontre cependant pas que la pesée opérée par les autorités compétentes en matière d'aménagement procéderait d'arbitraire. Ces dernières bénéficient d'ailleurs, de jurisprudence constante, d'un large pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, de circonstances locales (cf. arrêt 1C\_294/2023 du 13 février 2024 consid. 4.2), appréciation que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue (cf. ATF 147 I 393 consid.

5.3.2; 132 II 408 consid. 4.3; arrêt 1C\_271/2025 du 8 septembre 2025 consid. 3.1 et les arrêts cités). La recourante reconnaît au demeurant que la création de logements relève d'un intérêt public important, spécialement dans le contexte de "pénurie récurrente et généralisée de logements" que connaît Genève. Dans ces conditions, l'octroi d'une dérogation aux exigences de l'art. 13 RPUS n'apparaît pas indéfendable, d'autant que des espaces verts sont prévus par le projet. À ce propos, il n'est du reste pas prétendu que le projet de démolition-reconstruction entraînerait une réduction de ce type d'espaces par rapport à la situation actuelle, ce qui ne ressort d'ailleurs pas du dossier. Au contraire, dans ses observations du 27 mars 2023, déposées devant le TAPI, le département soulignait qu'à son avis la situation était profitable aux futurs habitants: de 980 m

2 d'espaces verts ou de détente existants - exclusivement constitués d'un jardin sur la dalle du parking - le projet permettait de passer à une surface de 1'372 m

2 , dont 365 m

2 en pleine terre, sans compter les jardins des appartements au rez-de-chaussée. Devant le Tribunal fédéral, le département ajoute enfin que les immeubles litigieux se situent à proximité de différents parc publics (Parcs Trembley, Beaulieu, des Croupettes et Parc Geisendorf), ce qui n'est pas contredit. Dans ces conditions, il n'apparaît pas résulter d'une pesée arbitraire des intérêts d'avoir accordé une dérogation aux exigences de l'art. 13 RPUS en matière d'espace vert et de détente au profit de la création de logements supplémentaires.

### **E. 3.3**

Le grief est rejeté.

### **E. 4**

Se plaignant d'arbitraire, la recourante soutient qu'en raison de la vétusté des bâtiments, les autorités précédentes ne pouvaient se satisfaire de la présomption de l'art. 11 al. 1 let. a LDTR fixant la part des travaux à plus-value à 70%.

#### **E. 4.1**

Selon l'art. 11 al. 1 let. a LDTR, prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, le département fixe le montant des loyers ou des prix de vente maximaux, en tenant compte du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé, en règle générale, sur les 70% au maximum de leur coût et renté à un taux de 0,5 point au-dessus de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève; le taux de rendement est fonction de l'incidence dégressive des amortissements.

#### **E. 4.2**

La recourante affirme que la part des travaux à plus-value pertinente pour fixer les loyers après travaux ne pourrait en l'occurrence dépasser 50% compte tenu de la vétusté des bâtiments. Une large partie des travaux projetés constituerait un entretien différé qui ne pourrait être répercuté sur les loyers. Selon la recourante, le département se serait limité à la présomption de l'art. 11 al. 1 let. a LDTR, selon une pratique systématique, sans toutefois examiner les particularités du cas concret, ce qui serait insoutenable.

Ce reproche n'est pas fondé. En effet, il ressort de l'arrêt attaqué que la Cour de justice a confirmé la part des travaux à plus-value de 70% prévue à l'art. 11 al. 1 let. a LDTR, non en se reposant sur une pratique systématique et inconditionnelle, mais en soulignant que la

vétusté liée au défaut d'entretien alléguée par la recourante - qui n'émettait que des critiques globales - n'était pas établi. Or, dès lors qu'il n'est pas arbitraire, pour les motifs développés dans les considérants qui précèdent, d'avoir nié un tel défaut d'entretien, la critique tombe à faux et on ne voit pas de motif de s'écarter de l'appréciation de la Cour de justice. La recourante ne présente au surplus aucun autre élément concret qui commanderait de s'écarter de la présomption instituée par le législateur cantonal, se limitant à des considérations théoriques en lien notamment avec le droit privé du bail (en particulier l'OBLF [RS 221.213.11]). Dans ces conditions, on ne discerne pas en quoi il serait arbitraire d'avoir retenu une part à la plus-value de 70%, dont le législateur cantonal appelle de ses vœux l'application la plus systématique possible (sur ces questions, cf. GAIDE/DÉFAGO GAUDIN, La LDTR - Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation immeubles de logements et appartements, 2014, ch. 4.5.1 p. 289 et les références, en particulier Mémorial du Grand Conseil de Genève 1993 p. 3287 s.).

#### **E. 4.3**

Le grief est écarté.

#### **E. 5**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité, aux frais de l'association recourante, qui succombe ( art. 66 al. 1 LTF ). Celle-ci versera en outre des dépens aux sociétés propriétaires intimées, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat ( art. 68 al. 2 et 4 LTF ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.