



Genève, le 3 mars 2026

**COMMISSION D'ARCHITECTURE**  
**Rapport d'activité mandature 2024 - 2029**  
**2<sup>ème</sup> année**  
**1<sup>er</sup> février 2025 au 31 janvier 2026**

**I. Base légale**

- Article 1, alinéa 1 de la loi sur les commissions officielles du 18 septembre 2009 (LCOF; A 2 20).
- Article 5, lettre e du règlement sur les commissions officielles du 10 mars 2010 (RCOF; A 2 20 01).
- Loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 24 février 1961 (LCUA; I 1 55).
- Règlement sur les commissions d'urbanisme et d'architecture du 19 juin 1974 (RCUA; I 1 55.03).

**II. Commission de la commission et parité**

En application de l'article 14, alinéa 2, 2<sup>ème</sup> phrase LCOF, il est précisé que 7 femmes et 7 hommes siègent dans la présente commission.

La parité des sexes à raison de 40% au moins du sexe sous-représenté, telle que prévue à l'article 5, alinéa 4 LCOF est respectée.

**III. Compétences légales de la commission**

La commission a pour tâche de donner son avis en matière architecturale sur les projets faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire. Elle examine les projets sous un angle d'intégration à leur environnement bâti et paysager et émet un préavis, en principe, motivé.

**IV. Secrétariat de la commission**

Office des autorisations de construire - DT.

**Le secrétariat effectue les missions suivantes :**

- préparation de l'ordre du jour,
- présentation des dossiers pour les séances ;
- prise du procès-verbal et élaboration du projet de préavis, ensuite validé par la commission ;
- renseignements aux requérants et aux mandataires.

## V. Activités de la commission

Durant cette période, la commission s'est réunie à **34 reprises** en séances **ordinaires**, totalisant **251 heures de séance** (1544 heures de présences) et a émis **1286 préavis**, à savoir:

- **548** soit 42.6 %: Préavis "**Sans observations**"
- **5** soit 0,4 %: Préavis "**Favorables avec souhaits**"
- **229** soit 17,8 %: Préavis "**Favorables sous conditions**" (points de détails à régler lors de l'élaboration des plans d'exécution).
- **83** soit 6.4 %: Préavis "**Demandes de compléments**" (manque un ou plusieurs documents pour la compréhension d'un dossier).
- **311** soit 24,2 %: Préavis "**Demandes de projets à modifier**" (nécessite de modifier le projet).
- **95** soit 7.4 %: Préavis "**Défavorables**"
- **15** soit 1,2 % Préavis "**Pas concerné**"

### **Le nombre de préavis a été émis au sujet de :**

- Dossiers 1029 préavis
- Auditions 7 préavis
- Consultations 97 préavis
- Teintes et matériaux 153 préavis

De plus, **32 séances de consultation en délégation** (représentant **77.5 heures de présence**) ont été effectuées avec les mandataires sur des dossiers complexes ou épineux. Ceci sur proposition de la Commission ou sur demande des requérants, sur la base de la directive « Critères d'acceptation d'audition ou de délégation des mandataires » publiée en 2024.

### **Généralités**

Dans son approche, le mot d'ordre donné à la commission d'architecture est identique aux législatures précédentes, à savoir, une attitude positive et constructive visant à participer à la promotion d'une culture du bâti de qualité, tout en restant dans le cadre de ses attributions et pouvoirs mesurés.

Les débats ont été constructifs et variés, et la commission a fait preuve d'une bonne écoute dans le respect des divers avis émis par les intervenants. Il est ressorti de chaque préavis un fort consensus. En effet, seuls quelques sujets ont fait l'objet d'un vote.

Son rôle d'arbitre de la qualité dans l'attribution d'une autorisation de construire est délicat. Il est invariablement jugé trop permissif ou trop restrictif selon le point de vue adopté. En réalité, il n'est qu'un des reflets des enjeux politiques, sociaux et culturels de l'aménagement du territoire, une manifestation du dialogue entre les acteurs publics et privés.

En caricaturant un peu, on peut dire que les requérants regrettent généralement que la commission ait son mot à dire lorsqu'elle préavis négativement leurs dossiers, tandis que les citoyens se plaignent souvent des constructions autorisées près de chez eux.

En se basant entre autres sur les articles 11, 15 et 59 LCI, la commission a concentré son action sur l'amélioration des dossiers insuffisamment élaborés, des projets délicats ou à fort enjeu d'intérêt public.

Une majorité des dossiers (60.8%) ont ainsi reçu des préavis favorables avec ou sans conditions, tandis qu'un bon tiers des préavis ont demandé des compléments, des modifications ou ont été défavorables. Ajoutons que la quasi-totalité des projets obtient un préavis favorable après un ou plusieurs passages.

Il faut insister sur le fait que les projets autorisés nécessitent une dérogation LCI dans environ (25%) des cas, bon an mal an. Le rôle d'arbitre de la commission n'est donc pas uniquement restrictif. Il est également facilitateur dans un nombre important de situations particulières pour lesquelles une application trop rigide des règlements conduit à une impasse.

## **Thèmes principaux**

Depuis plusieurs années, **la densification de la zone 5** a une grande place dans le travail de la commission. Avec l'application de la loi sur la densification de la zone 5 en 2013, la commission s'est retrouvée au cœur d'enjeux territoriaux et économiques majeurs. Ce changement législatif a eu des effets rapides et peu prévisibles, auxquels la commission a pu s'adapter pour participer aux ajustements successifs qui ont peu à peu amélioré les pratiques de densification jusqu'à aujourd'hui. Celles-ci restent toutefois controversées. L'utilisation de directives spécifiques (la marche à suivre pour une densification de qualité et les documents B06 et B08) permet une évaluation des projets basée sur des critères connus par les requérants. Certains les intègrent très progressivement dans leur pratique. Malgré ces améliorations, les projets qui concilient densité, qualité et esprit verdoyant du lieu sont peu nombreux. L'expérience tend à montrer que les projets en habitats groupés compacts qui composent avec les espaces verts et maîtrisent l'impact du stationnement sont plus enclins à y parvenir.

La coordination avec les Plans directeurs communaux avance au fur et à mesure de leurs mises en œuvre. La commission peut s'appuyer sur une planification supérieure quand elle traite véritablement de la densification. Il n'en demeure pas moins que la concrétisation d'espaces, d'infrastructures ou de dispositifs mutualisés est rarissime.

**Les projets de logements collectifs en ZD** ont fait l'objet d'un examen minutieux sur tous les aspects touchant à la grille qualité. La commission a traité une dizaine de grilles qualité, chiffre en baisse. Le critère no1 « Programme » a fait l'objet de discussions lors des notations. Il permet rarement de distinguer un projet qui pourrait évoluer en valorisant plus généralement la présence d'activités au rez-de-chaussée, jugée qualitative pour l'habitat à l'échelle d'un quartier.

**Le développement durable**, en particulier à propos de l'empreinte carbone des matériaux de construction et sur la question de la démolition-reconstruction, s'invite pour des raisons évidentes de plus en plus souvent dans les débats. Cela nécessite de définir précisément les liens entre ce thème primordial et le champ d'action de la commission. À ce jour, la question de l'opportunité de la démolition d'un bâtiment non protégé n'est de la compétence d'aucun service ou commission. Quant à l'aspect de l'empreinte carbone, ce point est du ressort de l'OCEN, avec lequel une coordination devrait être mise en place.

La commission a poursuivi son travail d'évaluations **des projets de surélévations**, basé sur le guide sur les surélévations, la méthode « ABCD ». Malgré ce cadre assez précis, les projets de surélévation restent des expérimentations délicates, car spécifiques à chaque bâtiment ou situation urbaine. Toutefois, ils devraient être encouragés quand ils contribuent à la qualité du lieu, tout comme les projets de transformation en général, ils sont la concrétisation d'une attitude visant à composer avec l'existant plutôt que de détruire. En ce sens, ils ont un potentiel en termes de bilan carbone et pourraient perdurer comme moyen de construire la ville en ville.

Enfin, il est indispensable de poursuivre l'intégration effective de **l'accessibilité universelle**, telle que définie à l'article 109 de la LCI, dans la conception et la transformation des bâtiments ouverts au public, des lieux de travail et des logements. L'objectif est de garantir non seulement la conformité réglementaire, mais également une qualité architecturale et d'usage durable, inclusive et adaptée à l'ensemble des usagers.

## **Groupes de travail**

### **Charte de la commission**

D'un point de vue strictement légal, selon les articles 11 et 15 LCI, la compétence de la commission est essentiellement d'examiner le caractère ou l'esthétique des constructions, ainsi que leur rapport au contexte environnant.

Ce cadre est à la fois très concis et très vague. Dans le but de mieux communiquer avec les requérants, de formuler des préavis clairs et synthétiques, la commission a ressenti le besoin de mieux faire connaître son rôle et ses attentes. Elle a initié un groupe de travail chargé de rédiger une Charte de la commission d'architecture qui rendra ses résultats en 2026.

Aujourd'hui, bon nombre de dossiers ne permettent pas une évaluation adéquate du caractère architectural et du rapport au contexte. Les représentations du projet se limitent très souvent à la seule parcelle concernée. Et puisque les teintes et matériaux font l'objet d'un préavis ultérieur, les informations sur la matérialité sont régulièrement lacunaires ou inexistantes. Un des enjeux de la Charte est donc de mieux cibler et de communiquer les attentes, sans surcharger les mandataires ni complexifier les procédures.

### **Rénovations énergétiques**

Un second groupe de travail est chargé de rédiger une directive sur le thème de la rénovation énergétique. Si l'OCEN préavise et formule les exigences techniques, les objectifs de durabilité doivent être définis dans leur globalité. Les solutions proposées aujourd'hui sont trop souvent simplistes, envisagées uniquement d'un point de vue des performances à court terme, sans regard critique ni qualitatif. Les projets de transformations exercent une influence très grande sur le caractère des constructions et la spatialité des lieux. Ils sont de plus en plus nombreux et constituent un levier indispensable à la qualité de la ville désirable du futur. Cette directive devra faire l'objet d'une coordination fine avec l'OCEN.

### **Mandat d'examen des commissions officielles genevoises**

La commission a été consultée dans le cadre du mandat de MM. Gerold Kunz et Pierre Feddersen accompli durant l'année écoulée, visant à examiner les compétences des commissions consultatives (CA, CU, CMNS). Le président et le past-président ont été désignés pour répondre à un questionnaire et participer à un entretien. Cette consultation a suscité des discussions au sein de l'ensemble de la commission quant à son rôle et à son fonctionnement.

Parmi les nombreuses réflexions, un élément a fait consensus. Le rôle de la commission peut être mieux ciblé sur les projets d'une certaine importance. Un trop grand nombre de dossiers concerne des points pour lesquels une expertise interne de l'OAC peut être réalisée, typiquement pour des vérandas, des piscines ou autres CDPI en zone 5.

Enfin et surtout, comme nous l'avons vu plus haut, la compétence de préaviser favorablement certaines dérogations, voulue par le législateur, est nécessaire à la concrétisation de près d'un quart des projets autorisés. Les possibles évolutions de l'organisation des commissions consultatives (CA, CU, CMNS) devront également tenir compte de l'importance de cet aspect.

## **VI. Frais de la commission**

- A. Jetons de présence pour tâches ordinaires (art. 24 RCOF)**  
CHF 105'810.-
- B. Jetons de présence pour tâches extraordinaires (art. 25 RCOF)**  
CHF 7'837.-
- C. Corrections d'examens écrits et examens oraux (art. 26 RCOF)**
- D. Remboursement de frais (art. 28 RCOF)**



Marc Widmann  
Président de la Commission d'architecture