

Date de dépôt : 23 mars 2018

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} Christina Meissner, Magali Orsini : Pas d'autorisation sans baignoire, ça suffit ! : favorisons l'émergence de nouvelles formes d'habitats

Rapport de majorité de M. Christo Ivanov (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Christina Meissner (page 22)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement s'est réunie le 30 janvier 2017, le 22 mai 2017 et le 5 février 2018 pour traiter la motion 2360.

Elle a siégé sous la présidence de MM. Cyril Aellen et Pierre Vanek. Le procès-verbal a été tenu par MM. Sacha Gonczy et Sylvain Maechler. Qu'ils soient remerciés pour la qualité de leur travail.

Ont également participé aux travaux de la commission, M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice générale, OCLPF ; M^{me} Marie-Hélène Koch Binder, OCLPF ; M. Jérôme Savary, DALE ; M^{me} Raphaele Vavassori, OCLPF ; M. Francesco Perrella, directeur, OCLPF. Que celles et ceux qui ont participé aux travaux de la commission soient ici, remerciés.

Présentation de la motion 2360 par M^{me} Christina Meissner, auteure

M^{me} Meissner indique que la motion part du principe que le logement influence la manière d'habiter et que la manière d'habiter influence le logement. Elle ajoute que l'on voit se développer la nécessité de vivre avec des enfants qui sont plus âgés et qui restent chez leurs parents plus longtemps. Elle précise que des personnes âgées peuvent également rester plus longtemps dans leur domicile. Il y a aussi de nombreux célibataires qui seraient contents d'avoir des formes nouvelles de logements où il y a des espaces privatifs avec une chambre et une petite cuisine mais avec des espaces partagés comme le salon et la terrasse.

Elle indique que ces différents modes d'habiter se trouvent confrontés à Genève à une réglementation rigide qu'il conviendrait de faciliter. Elle ajoute que l'on voit que quand cela n'est pas la législation qui oblige à avoir des baignoires par exemple, c'est l'office des autorisations de construire qui n'hésite pas à se plonger dans des petits détails. Elle cite l'exemple en page 3 de la motion : « La deuxième porte de la salle de bain est inutile, et ne permet pas d'installer un bac à linge ou autre.

Et finalement, il serait plus agréable de continuer le plan de travail jusqu'au mur de la chambre afin d'offrir plus de rangement, dont une armoire à balai et l'emplacement du frigo. Veuillez modifier la typologie de ces appartements afin de leur offrir des pièces qui respectent la LGL et une meilleure habitabilité ». Elle indique que quand l'architecte doit reprendre son projet cela a un coût. Elle ajoute que l'on finit avec des typologies fades, et que ce constat est partagé par l'Etat dans le rapport RD 1108 du Conseil d'Etat, dans la partie liée à la qualité, au chapitre 3.2.

Elle précise que cela entraîne des difficultés de production d'espaces novateurs. Elle indique que la réglementation est un vrai problème et qu'il faudrait encourager l'innovation. Ce même rapport sur le logement indique que pour encourager cette innovation il faut tenir compte de la diversité des projets. Elle précise que si on souhaite permettre la diversité il faut essayer de l'inciter. Elle ajoute la manière de calculer les pièces pose également problème. Le calcul du nombre de personnes qui peuvent habiter un logement, le calcul de la subvention ou de la surtaxe sont des éléments liés au nombre de pièces. Elle explique que le nombre de pièces peut être pénalisant puisque l'on ne peut pas calculer les espaces partagés.

Elle ajoute qu'il y a une nécessité de trouver un moyen de calcul qui puisse être favorable à des typologies plus novatrices. La motion doit permettre de résoudre le problème en identifiant des pistes, et certaines pistes sont déjà présentes dans la motion.

Une commissaire (PDC) trouve la réflexion intéressante, notamment en lien avec les personnes âgées et aux difficultés de vie dans un appartement. Elle demande s'il y a des statistiques de demandes de personnes avec un certain handicap qui sollicitent des transformations de leur appartement.

M^{me} Meissner répond qu'une fondation de maison communale avait demandé des baignoires et des douches, car il y aurait des personnes âgées, mais que cela a été refusé. Il a été proposé des baignoires qui s'ouvrent mais le prix est très élevé. Elle ajoute qu'une coopérative a dit qu'ils allaient utiliser le cagibi pour faire une douche car ils ne pouvaient pas transformer la baignoire.

Un commissaire (S) indique que les invites aux Conseil d'Etat sont très générales et qu'il est difficile de se prononcer. Il demande quelles sont les solutions incitatives souhaitées. Il indique que la marge de manœuvre laissée au Conseil d'Etat est importante. Il pense que la motion est très générale et peu claire concernant les mesures à prendre.

M^{me} Meissner répond qu'elle n'est pas une experte sur le sujet. Elle précise que le rapport sur le logement est clair et que des pistes sont évoquées pour dire que le problème avec cette législation rigide est que l'on arrive à l'inverse de l'objectif recherché, à savoir la qualité et l'espace pour les habitants. Elle ajoute qu'en essayant de revenir à des fondamentaux, c'est-à-dire que l'Etat vérifie l'habitabilité sans aller jusqu'aux détails, cela peut permettre d'atteindre l'objectif, à savoir que les logements soient habitables tout en laissant une souplesse.

Elle précise que tous les logements finissent par se ressembler car l'architecte ne souhaite pas devoir recommencer. De nombreux célibataires seraient contents d'utiliser certains espaces partagés comme le salon ou le balcon, mais ces espaces n'ont aucune chance de pouvoir émerger actuellement, à moins d'avoir des coopérateurs qui peuvent l'exiger. Elle pense que les espaces communautaires avec des petits studios à l'intérieur est une manière de diminuer le prix du logement.

Elle estime que c'est un signal qu'il faut donner au Conseil d'Etat, qui peut se traduire par des changements législatifs et réglementaires. Elle rappelle que c'est une motion, et qu'une motion doit donner un signal.

Une commissaire (PLR) pense que cette motion est un signal encourageant. Elle indique que la LGL est un carcan extrêmement fort, et qu'il faut la revoir. Elle ajoute qu'il serait plus équitable d'avoir un contrôle au m² et non à la pièce.

Elle explique qu'un appartement de 4 ou de 5 pièces peut avoir dans certains cas une superficie de 80m² et dans d'autres une superficie de 110m².

Elle pense que la production architecturale se fait dans un carcan réglementaire, pratique et législatif complexe qui laisse peu de marge de manœuvre. Elle ajoute que les demandes de compléments provoquent aussi des surcoûts pour le département lui-même. Elle remercie M^{me} Meissner pour le dépôt de cette motion.

M^{me} Meissner précise que dans un nouvel immeuble récemment construit qu'elle a eu l'occasion de visiter il y avait deux salles de bain l'une à côté de l'autre car c'était une obligation.

M. Savary indique que cette motion fait écho à un long travail notamment dans le cadre des rencontres du logement. Cela va permettre de faire des propositions d'ici 1 ou 2 mois au terme du travail du groupe qui se réunit sur ces questions de qualité et de prix du logement. Il propose de traiter cette motion dans le cadre de la présentation de ces travaux, donc à la fin du mois de mars, en même temps que le PL 11718 puisque les deux choses sont liées.

Le président demande si la commission est d'accord.

Une commissaire (PLR) souhaite traiter cette motion avant cela, quitte à voter une fois la présentation du département réalisée. Elle propose l'audition de la FAI.

M^{me} Meissner est favorable à l'audition de la FAI. Elle précise que la motion est un signal et que la réponse du Conseil d'Etat peut être examinée indépendamment.

Un commissaire (S) estime qu'il faut attendre les réponses du département. Il estime que le signal politique doit être précis. Il pense qu'il faut d'abord examiner où sont les obstacles. Il souhaite que le département se prononce avant de poursuivre.

Le président propose d'auditionner dans un premier temps la FAI. Les commissaires sont d'accords.

Audition de MM. Patrice Bezos et Rolf Seiler do comité de la FAI.

M. Bezos indique que la FAI soutient ce type de proposition et qu'ils espèrent depuis 20 ans voir un tel texte. Il souligne que cela rejoint des préoccupations partagées par l'OCLPF depuis 3 ou 4 ans. Il ajoute que M. Michel Burgisser avait alors réuni un groupe d'architectes pour réfléchir à ce type de problématiques.

Il relève qu'ils ont travaillé sur ce sujet au sein d'un groupe de réflexion et que cette problématique a été intégrée à un groupe de travail qui a suivi le rapport divers du Conseil d'Etat. Il souligne qu'ils ont depuis 2 ans avec la direction de l'OCLPF mené des séances de travail à travers le « groupe

qualité » et le « groupe prix ». Il indique qu'ils réfléchissent durant ces séances à favoriser la qualité du logement, en se demandant comment l'inciter, avec quels moyens et dans quels buts, et quelles seront les conséquences sur les prix. Il précise que c'est un travail délicat qui prend du temps.

Il indique que cette motion va encore plus loin puisqu'elle parle aussi et surtout des diversités typologiques et des adaptations à une nouvelle manière d'habiter. Il considère que le RGL a permis de construire des appartements et des immeubles de grande qualité pendant des décennies jusqu'à la fin des années 1970. Il explique que la façon de vivre a cependant évolué. Il indique qu'il y a donc aujourd'hui un décalage entre ce que les gens voudraient et les instruments légaux dont le RGL qui est extrêmement stricte et rigide. Il souligne que tout ce qui permet d'adapter les logements à une nouvelle manière d'habiter est donc une bonne chose.

M. Seiler indique que ce sujet est important pour la société genevoise qui évolue et grandit. Il ajoute que les questions liées à la qualité et à la diversité sont des enjeux importants. Il souligne que la qualité est aussi liée à la durabilité des bâtiments.

M. Bezos indique que le texte met le doigt sur la problématique du subventionnement à la surface (au m²) et non à la pièce. Il explique qu'à partir du moment où on élargit la notion de pièce, il est possible d'imaginer un système mixte. Il explique que les manières de vivre ont changé, que le salon n'est plus l'endroit où la famille se réunit et que c'est désormais la cuisine.

Il précise qu'il faut penser à la connexion entre ces pièces. Il donne l'exemple d'immeubles dans un autre canton où chaque appartement dispose sur son pallier d'un local où il est possible de ranger son manteau, ses chaussures et son vélo. Il souligne que ces choses sont possibles à conditions de changer ces définitions et de regarder les choses d'un œil neuf.

Il indique que ces groupes de travail se dirigent vers l'évaluation de la qualité par l'application d'une adaptation genevoise de la méthode fédérale SEL (système d'évaluation du logement). Il ajoute cependant qu'ils ont encore des doutes sur cet instrument de contrôle. Il précise que dans le cadre de cette méthode le dernier mot doit revenir à la commission cantonale d'architecture afin qu'elle puisse définir ce qu'est un logement de qualité.

Un commissaire (PLR) demande si les groupes « qualité » et « prix » ont un délai fixé pour la fin des travaux.

M. Bezos répond que non mais qu'ils espèrent que cela se termine à la fin de l'année 2017 et au plus tard au printemps 2018.

Un commissaire (PLR) demande comment ils ont imaginé mesurer la qualité.

M. Bezos répond que cela se fera grâce à la méthode SEL qui définit un certain nombre de critères. Il ajoute qu'il est prévu de laisser à l'architecte la possibilité d'explicitier son projet. Il indique cependant qu'un projet peut être mauvais même si tous les points de la méthode SEL sont remplis. Il explique que cette méthode est un indicateur mais qu'elle ne devrait pas être l'horizon indépassable de la mesure de la qualité. Il indique que les plus habilités pour définir la qualité sont les membres de la commission cantonale d'architecture.

M^{me} Meissner demande comment ils abordent le principe des « clusters », à savoir des appartements avec notamment de grandes cuisines et salons partagés. Elle relève que cela n'est absolument pas possible avec la législation actuelle.

M. Bezos confirme qu'il n'est actuellement pas possible de construire des « clusters » comme c'est le cas en Suisse alémanique. Il indique que cet habitat communautaire correspond à une nouvelle manière de vivre. Il précise qu'il faudrait modifier le règlement ou donner beaucoup de dérogations au règlement pour pouvoir construire un appartement de ce type, dans lequel il est possible d'avoir plusieurs chambres avec plusieurs pièces communautaires.

Il précise que c'est une manière de vivre ensemble pour les étudiants mais aussi pour les personnes âgées. Il relève que 46% des ménages suisses sont constitués d'une seule personne et qu'il y a là un potentiel certain.

Une commissaire (S) demande quelles sont les réalisations architecturales qui aujourd'hui ne sont pas possibles avec le RGL actuel.

M. Bezos répond que l'on ne peut pas faire de plan ouvert. Il indique qu'un couple sans enfant va devoir limiter un espace de chambre pour que son appartement de 3 pièces soit considéré comme tel. Il lui faudra soit une paroi, soit une porte coulissante pour séparer correctement les pièces.

Il indique que dans un appartement Braillard par exemple, si l'on souhaite une entrée plus grande cette dernière ne sera pas considérée comme une pièce. Il précise que si on agrandit cette entrée on diminue les pièces d'autant car on est coincé par une moyenne par pièce de 25m².

Il indique qu'il serait néanmoins possible d'introduire facilement de la souplesse et que la modification du RGL ne représente pas un si grand travail. Il souligne que la subvention au m² plutôt qu'à la pièce est un sujet délicat mais qu'il est possible de trouver une méthode mixte.

Une commissaire (S) demande si le RGL permet actuellement de faire des grands halls d'entrée.

M. Bezos répond que non car l'entrée n'est pas considérée comme une pièce. Il explique que le total cuisine-séjour, qui est l'espace que l'on peut

aujourd'hui ouvrir, doit quand même au minimum totaliser une certaine surface selon la catégorie d'appartement. Il ajoute qu'en dessous de 4 pièces il n'y a pas besoin de WC séparé mais d'une baignoire. Il souligne qu'à partir de 4 pièces le WC doit être séparé. Il indique que ces réglementations font que les logements en zone de développement sont compliqués à construire.

Une commissaire (S) demande s'ils préconisent que les architectes aient la possibilité de faire des halls plus grands tout en réduisant la taille des chambres.

M. Bezos répond que s'ils créent des entrées plus grandes qui ont un autre usage que celui de passage, ce paramètre interviendra dans les critères de la qualité du logement et qu'il serait possible d'avoir une moyenne par pièce plus élevée et donc un plan financier plus confortable. Il précise que la présente motion va encore plus loin que cela.

M. Seiler imagine que l'idée de compter le nombre de pièces dans le plan financier va dans le sens de garantir un taux d'occupation. Il précise que le hall d'entrée peut permettre de mettre à disposition l'ensemble des pièces périphériques car il peut permettre un usage de salon avec la cuisine. Il indique que ce genre de plan permet une certaine neutralité et une adaptabilité dans le temps.

M. Bezos indique qu'ils ont récemment vu sortir à Genève des plots urbains qui ne sont plus des barres mais qui ont une autre morphologie. Il explique que ces immeubles ont une cage centrale avec un atrium et que les architectes ont commencé à développer des paliers plus larges qui permettent aux locataires une forme d'appropriation d'un espace où on se rencontre notamment.

M. Seiler indique qu'ils sont de plus en plus amenés à faire des projets denses. Il ajoute que le logement de l'après-guerre était un modèle social, mais qu'aujourd'hui le logement n'est plus ce même modèle social. Il explique que l'on veut aujourd'hui déconstruire une partie de la zone villa et qu'il faut donc redonner de la qualité aux logements et arriver à des modèles réglementaires qui permettent d'attirer les gens.

Une commissaire (PLR) demande quel type de système hybride ils imaginent.

M. Bezos répond que cette réflexion n'a pas encore abouti. Il souligne que le but n'est pas de faire des lofts pour une seule personne, mais qu'il faut garantir un taux d'occupation pour loger la population genevoise dans la zone de développement. Il indique que l'on peut considérer un espace ouvert qui a une fenêtre comme une pièce et que l'on peut le vivre de manière différente selon sa situation. Il précise que la question que soulève cette motion est essentielle.

M^{me} Meissner demande si la difficulté de réaliser des conversions de bureaux en logements alors que la législation le permet est liée à cette définition du logement.

M. Bezos répond que le marché du bureau va mal mais qu'il n'est pas sinistré. Il indique que les bureaux qui se prêtent facilement à la transformation se situent dans des immeubles du 19^e ou du début du XX^e siècle qui étaient auparavant des logements. Il explique que pour des immeubles de bureaux des années 1960 cette transformation est plus difficile et économiquement moins rentable.

Un commissaire (MCG) relève que l'impact de leur travail touche plutôt la sociologie du logement que l'impact financier du logement.

M. Bezos confirme que la nécessité est sociologique. Il explique que ce système mis en place dans les années 1950 a des conséquences économiques et urbanistiques.

Un commissaire (MCG) demande comment ils déterminent les aspects de paliers et la naissance du concept de jardin urbain.

M. Bezos répond que ce sont des dispositifs possibles et souhaitables qui ont de nombreux avantages. Il précise que cela influe sur le plan financier. Il indique que pour limiter la dépense il faut que le règlement soit modifié afin de s'y retrouver autrement. Il explique que ce sont des choses possibles et qu'ils discutent de cela avec l'OCLPF depuis 2 ans.

Point de situation du département

M. Savary indique que l'objectif de leur présentation est d'introduire la thématique de la qualité ainsi que les réflexions en cours au travers de ces deux objets (PL 11718 et M 2360) qui ont des sujets communs.

M^{me} Mastroianni rappelle que le département a débuté cette réflexion à la fin de l'année 2013.

Elle indique que le département a d'abord invité 5 bureaux d'architectes, ainsi que l'architecte cantonal en début d'année 2014, afin de donner une structure aux débats, d'initier la réflexion et de définir des hypothèses de travail.

Elle ajoute que suite à cela la deuxième journée du logement a eu lieu, ce qui a permis de lancer les rencontres du logement. Elle indique que les débats sur les sujets préalablement identifiés ont été ouverts plus largement puisque 31 entités genevoises ont été réunies, avec au total 57 représentants dans l'ensemble de ces ateliers. Elle explique que les orientations qui en ont découlé

ont été reprises et traduites dans le rapport divers 1108 du Conseil d'Etat, à travers des mesures à mettre en œuvre.

Elle relève que pour la qualité 5 mesures ont été identifiées. Premièrement modifier le calcul de la surface brute de plancher (SBP). Deuxièmement modifier le calcul des pièces et de la surface nette. Troisièmement réviser et actualiser les dispositions du RGL qui déterminent les obligations en matière d'équipement des logements et des bâtiments. Quatrièmement élaborer des critères de qualité en partenariat avec les professionnels et les usagers. Cinquièmement modifier le calcul par pièce pour l'enrichir d'autres caractéristiques comme la surface.

Elle indique que ces deux dernières années les groupes de travail prix et qualité se sont réunis afin de travailler sur la mise en œuvre de ces 5 mesures. Elle indique que pour la mesure 33 concernant la modification du calcul de la SBP le but est de rédiger une pratique administrative. Elle indique que les propositions sont d'introduire une marge de tolérance de 3% dans le calcul de la SBP, de permettre des déductions dans ce calcul pour les espaces intermédiaires (les halls d'entrée par exemple), et d'autoriser la déduction des espaces partagés non rentés.

Elle explique que les mesures 34 et 36 ont pour objectif de réviser la façon de calculer les pièces à partir de la surface nette, ainsi que de revoir les obligations en matière d'équipement. Elle souligne que ces contraintes sont aujourd'hui regroupées dans le RGL. Elle indique qu'y a donc une proposition de modification du RGL qui est en cours. Elle indique qu'ils proposent de supprimer le détail de l'obligation de surface minimum entre les espaces communautaires (séjour, salle à manger, cuisine) et les chambres. Elle explique que dans le règlement il faut atteindre une surface minimum pour les chambres et pour les espaces communautaires.

Elle relève que la proposition est de supprimer cette double contrainte et donc de n'imposer qu'une surface minimum pour l'ensemble du logement. Elle explique que cela doit permettre plus de liberté en matière de découpage typologique entre les différentes pièces.

Elle souligne que cela permettra ainsi de proposer de nouvelles typologies avec des espaces privatifs et en commun.

Une commissaire (PLR) demande si la proposition de supprimer les SBP est applicable à toutes les zones.

M^{me} Mastroianni répond que cela concerne la pratique de l'office du logement. Elle indique qu'aujourd'hui ils calculent les SBP pour tous les dossiers qui sont en zone de développement et pour ceux qui demanderaient une prestation de l'Etat en zone ordinaire. Elle ajoute qu'aujourd'hui avec

certains types de projets l'usage d'un m² de droit à bâtir rentre en conflit avec un m² de logement. Elle relève que la proposition permet d'éviter ce conflit si on souhaite réaliser un m² de surface à partager pour les habitants de l'immeuble, et que cela ne sera donc pas un m² en moins de logement.

Une commissaire (PLR) demande pour quels cas de figure cela serait intéressant.

M^{me} Mastroianni répond qu'un m² de logement donne une rentabilité alors qu'un m² de hall d'entrée ne donne pas directement de rentabilité. Elle précise que cela a donc un impact dans le plan financier.

Une commissaire (PLR) demande si cela permet donc d'agrandir les surfaces qui ne donnent pas droit à une rentabilité.

M^{me} Mastroianni répond que cela permet de faciliter ce type de choix.

Une commissaire (PLR) propose que le département présente une application réelle sur un plan financier lors d'une future séance.

M^{me} Mastroianni poursuit en indiquant que pour les contraintes d'équipement le RGL exprime actuellement des exigences concernant les équipements des bâtiments en citant la forme. Elle explique que le travail sur les locaux communs a été de réécrire l'objectif d'usage sans déterminer la forme et le choix pour arriver à fournir une possibilité d'usage aux habitants. Elle ajoute concernant les équipements sanitaires que le groupe de travail a tout d'abord proposé la possibilité d'équiper les logements de 3 pièces ou moins d'une douche ou d'une baignoire.

Le groupe de travail propose deuxièmement un choix libre quelle que soit la taille du logement pour les PPE et pour les coopératives participatives où l'usager final fait partie du projet dès le départ. Elle explique que pour la troisième typologie de projet comme le logement étudiant le groupe de travail propose la possibilité de déroger à ces contraintes concernant le choix des appareils. S'il s'agit du choix d'un occupant, pour des questions de durabilité la proposition actuelle prévoit que l'espace soit suffisant pour permettre l'installation d'une baignoire en cas de modifications futures.

Elle indique que ces réflexions doivent soutenir et améliorer la qualité de l'habitat. Elle ajoute qu'ils proposent encore de supprimer les exigences qui sont en doublon dans le RGL, la LCI ou dans le règlement pour les places de stationnement. Ils proposent donc de supprimer dans le RGL ce qui est déjà traité dans les autres textes. Elle indique que la mesure 37 propose d'élaborer en partenariat des critères d'évaluation de la qualité des projets.

Elle relève que le but est d'adapter la méthode fédérale SEL au contexte genevois. Elle souligne que l'évaluation doit permettre d'avoir une

conséquence sur les plans financiers. Elle explique que cette démarche serait facultative, à savoir uniquement si le requérant le souhaite pour que la qualité de son projet soit évaluée et donne lieu à une part de loyer supplémentaire. Elle souligne qu'ils ont fait le travail de coordination avec la commission cantonale d'architecture et l'OAC. Elle ajoute qu'ils ont trouvé un mécanisme pour que cela ne génère pas de délai supplémentaire dans la délivrance des préavis. Elle indique qu'il est possible d'obtenir des points si le programme est diversifié et s'il propose des locaux communautaires notamment. Elle ajoute qu'il y a aussi des points pour les aspects liés à la qualité des aménagements extérieurs, des matériaux ou encore concernant des jardins à disposition.

Elle précise que cela doit permettre de tenir comptes de toutes les pièces et aménagements qui ne rentrent actuellement pas dans le calcul des pièces et de la surface nette. Elle indique que cela permettra d'obtenir des points qui donnent lieu à une enveloppe plus large de prix de revient dans le plan financier. Elle indique que la mesure 35 concerne la modification du calcul par pièce. Elle précise que c'est une façon de répondre à cette volonté de système mixte entre la rentabilité déterminée par la surface et le nombre de pièces. Elle explique que le but est de conserver le système actuel, et de le compléter par l'évaluation de la qualité et d'autres critères en déterminant une part du prix de sortie selon le nombre de points obtenus dans la grille d'évaluation.

Elle souligne qu'ils travaillent sur une enveloppe de 0 à 300 francs supplémentaires par pièce selon le nombre de points. Elle ajoute que cette grille se sépare en deux parties, avec une première partie comprenant des relevés techniques que le requérant doit remplir et que l'office du logement doit vérifier, et une seconde partie liée à l'argumentaire que le requérant peut mettre en avant et que la commission cantonale d'architecture va traiter. Elle souligne que le but est donc de combiner une appréciation technique avec un travail plus dialectique. Elle ajoute qu'ils se sont aussi entendus avec la FAI sur la modification de l'objectif actuel de 25m² SBP par pièce, contrainte qui ne permet pas de faire tous les choix de projets.

Elle explique qu'ils ont fixé une fourchette entre 22.5 et 26.5 m² SBP par pièce. Elle indique qu'ils souhaitent terminer le travail avec le groupe qualité à la fin du mois de juin 2017 pour être en mesure à l'été 2017 d'appliquer la nouvelle pratique sur les SBP, de tenir compte de la qualité sur les loyers dans les dossiers déposés et d'appliquer le RGL modifié pour les mesures proposées.

Elle ajoute que les travaux du rapport divers ont été réalisés en commun avec le groupe prix et qu'ils espèrent pouvoir mettre en œuvre les prix qui tiennent compte des autres caractéristiques du projet à l'autonome 2017.

Un commissaire (MCG) demande s'ils ont pu mesurer les conséquences que cela aurait par rapport à la construction actuelle, et notamment dans le logement social.

M^{me} Mastroianni répond que l'objectif des discussions est de donner plus de marge au niveau des surfaces par rapport à la réalité actuelle. Elle précise que le but est d'avoir des conséquences rapides dans les dossiers.

M^{me} Meissner demande quels sont les projets qui pourront en bénéficier. Elle demande à quel stade du projet on peut encore en profiter.

M. Perrella répond que tous les nouveaux projets pourront en bénéficier.

M^{me} Meissner demande si une évaluation est prévue.

M^{me} Mastroianni répond que des tests théoriques ont été réalisés en prenant des projets déjà autorisés afin de consolider la grille. Elle explique qu'ils analysent les derniers retours de tests afin de réaliser une dernière consolidation de cette grille. Elle indique que la première année d'utilisation impliquera des mises à jour régulières, des évolutions, des innovations et des ajustements. Elle indique que cela permettra de créer des échanges systématiques entre la commission cantonale d'architecture et l'office du logement sur ces thématiques.

Une commissaire (S) demande quel serait l'impact de l'évaluation de la qualité des projets sur les prix de sortie des logements.

M^{me} Mastroianni répond qu'en fonction de l'évaluation de la qualité les projets pourront bénéficier d'une enveloppe supplémentaire de loyer entre 0 et 300 francs par pièce par mois de plus par rapport aux plafonds.

Une commissaire (S) demande si un projet catastrophique au niveau de la qualité pourrait tout de même aller jusqu'au plafond actuel. Elle demande si un projet de grande qualité pourrait aller jusqu'à 300 francs de plus par rapport aux plafonds actuels.

M^{me} Mastroianni répond qu'aucun projet dans les tests n'est au minimum ou au maximum dans tous les critères. Elle relève que la plupart des projets sont dans une moyenne plus ou moins élevée ou basse.

Elle ajoute que l'idée est de tenir compte de l'effort supplémentaire par rapport à ce qui est déjà imposé, et de mettre en relation le loyer avec les caractéristiques de l'objet.

Un commissaire (MCG) demande s'ils ont pu remarquer parmi les immeubles testés une augmentation de la qualité des projets. Il demande quel est l'impact sur le coût de construction.

M^{me} Mastroianni répond qu'ils ont des cas de figure et des résultats différents. Elle précise que la relation directe aux coûts de construction n'a pas encore été relevée.

Un commissaire (MCG) demande s'ils en profitent pour se rapprocher de l'article 179, al. 2 de la Constitution qui indique que « la réglementation en matière de déclassement, de construction, de transformation et de rénovation prévoit des procédures simples permettant la réalisation rapide de projets. »

M^{me} Mastroianni confirme.

Le président remercie M^{me} Mastroianni.

Le président demande comment la commission souhaite poursuivre les travaux sur ces deux objets.

Une commissaire (PLR) demande si ces deux objets ont été liés.

Le président répond que non.

Une commissaire (PLR) croit savoir que le PL doit attendre la fin des travaux sur la question de la qualité. Elle pense que la motion peut être prise à part et débattue et votée plus rapidement.

Une commissaire (PDC) propose de voter rapidement cette motion.

Le président indique que la motion sera à l'ordre du jour d'une prochaine séance. Il demande s'il y a des demandes d'auditions dans le cadre de cette motion.

Une commissaire (S) demande l'audition du RPSL.

Une commissaire (PLR) demande l'audition de l'APCG.

Le président met aux voix l'audition du RPSL et de l'APCG.

Pour : 4 (1 EAG, 2 S, 1 Ve)

Contre : 7 (1 PDC, 1 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Abstention : 2 (2 PLR)

Les auditions sont refusées.

Séance du 5 février 2018

M. Perrella explique que le département fait suite aux présentations faites sur les mesures qualité du RD 1108.

Le département était venu en fin juin 2017 pour une présentation globale, avec un point de situation lors de la présentation du 16 octobre 2017.

Si on reprend la première invite (« à étudier l'opportunité d'utiliser comme référence la superficie plutôt que le nombre de pièces par personne ou toute autre mesure incitative permettant de réaliser des espaces partagés sans

surcoût »), le département estime y avoir répondu via la modification du RGL adoptée le 21.02 et publiée dans la FAO le 27.02.2018 (entrée en vigueur le lendemain). L'approche est différente par rapport à l'ancien RGL. On passe d'une logique de calcul par pièces à la prise en considération de la surface nette totale de l'appartement.

Le CE a voulu donner plus de liberté, de par cette modification, dans les choix de formes et de typologies de logements. Cette modification du RGL contribue à répondre à cette première invite. De plus, le département a mis en application une nouvelle pratique administrative sur le calcul de la SBP. Elle permet d'avoir une marge de liberté supplémentaire de 3%. En outre, certaines surfaces comme les surfaces communes ne sont pas comprises dans la SBP.

Quant à la deuxième invite (« à revoir et simplifier la réglementation relative au logement en vue de permettre plus de liberté d'action et plus de flexibilité pour l'émergence de typologies de logements répondant aux besoins actuels, et d'encourager l'émergence de nouvelles formes d'habiter »), la modification du RGL et la nouvelle pratique administrative vont dans son sens.

La nouvelle mouture du RGL propose plus de liberté pour ce qui est de l'emplacement des équipements sanitaires. On ne se trouve plus dans une logique de schémas avec des emplacements à respecter, mais dans une logique de nombre minimum d'équipements sanitaires. En ce qui concerne les logements de moins de 3 pièces, il y a la possibilité de déroger à l'obligation de prévoir une baignoire. Dès le 28 février, le porteur de projet pourra prévoir une douche ou une baignoire à choix.

M^{me} Meissner rappelle que la motion avait été déposée le 28 novembre 2016. A l'époque, il avait été dit qu'il était préférable d'attendre les mesures concrètes du département avant de se prononcer. Elle a assisté le 23 février à la présentation du département sur ces changements qui entrent en vigueur à présent. Elle est d'avis que le département répond à ce qui était demandé dans cette motion. Cela va dans la bonne direction.

Il faudra voir, à l'usage, comment on pourra favoriser ces nouvelles formes d'habitat. On ne peut qu'apprécier l'augmentation de la souplesse. Elle est ravie que l'objectif de la motion soit atteint.

Elle est d'avis que le rapport sur la motion permettra de répondre à la dernière invite de la motion.

Un commissaire (UDC) remarque que les invites ont été intégrées à la modification du RGL, avec une exception pour les moins de trois pièces. Toutes les invites ont trouvé des réponses, ce pour quoi la motion devient nulle et non avenue.

Un commissaire (PLR) ne se souvient pas si les éléments qui sont évoqués oralement ont été détaillés en commission pour les mettre en rapport avec les invites de la motion. Il est difficile pour lui, sur une base orale, de se faire une idée de l'adéquation entre le travail du département et la motion.

M. Perrella se réfère à la présentation du département de fin juin sur toutes les mesures qualité avec un support visuel. Cette présentation a été reprise lors de la séance du 16 octobre 2017 avec les détails sur le nouveau calcul de la SBP.

Un commissaire (PLR) entendant ces éléments, est du même avis que le commissaire UDC. Le travail est déjà fait.

Un commissaire (S) est d'avis que le département a répondu aux objectifs de la motion. Il propose que l'auteure retire sa motion, dans la mesure où les missions sont remplies.

Un commissaire (Ve) est d'avis que la motion fait manifestement l'objet d'un consensus. Il trouverait regrettable de ne pas la voter dans ce contexte.

Un commissaire (PDC) a constaté lors de la journée du logement que le département avait répondu à la motion. Il comprend que les explications ont eu lieu au mois de juin. Selon lui, ces explications ont été données le 23 février 2018. Il souhaite que la commission accepte la motion pour que tout le monde soit informé.

M^{me} Meissner est d'avis que lorsqu'on refuse une motion, on n'est en général pas d'accord avec son contenu. Or on peut difficilement ne pas être d'accord avec le contenu de cette motion. Si certains députés ont pu assister à la présentation du 23 février, elle est d'avis que c'est aussi au travers d'un véritable rapport que la réponse peut-être complète et visible pour tous. Elle a de la peine à comprendre comment on peut refuser de voter une motion pour laquelle on est d'accord. Elle propose de la faire passer aux extraits.

Un commissaire (S) est d'avis que le titre de la motion n'a pas vraiment de rapport avec les invites. Il y a déjà eu des travaux et un rapport de M. Sommaruga à l'époque. Le débat et le travail du département s'étaient déjà fait. C'est un sujet complexe qui pose problème ; il n'est pas sûr qu'il soit opportun de sortir de la logique des pièces.

M. Perrella précise que l'on n'est pas passé à une logique de mètres carrés pure. On a modifié la manière de calculer le nombre de pièces dans le RGL. On reste dans une logique de pièces, mais on passe à une surface nette totale du logement pour arriver au bon nombre de pièces.

On reste dans une logique de pièce, mais on change la méthode de calcul qui laisse plus de liberté aux porteurs de projet. Aujourd'hui, tout est totalement réalisé.

Le RGL a été modifié et la nouvelle pratique est validée. Tout se trouve déjà en ligne.

M^{me} Meissner rappelle qu'à la même époque l'année passée, la commission a préféré attendre que l'Etat arrive avec les mesures une année plus tard. Cette motion aurait pu être votée à l'époque. Si on attend assez longtemps, évidemment, les choses se font.

Le Président met aux voix le renvoi de la M 2360 au Conseil d'Etat :

<p>Pour : 3 (1 Ve, 1 PDC, 1 HP) Contre : 8 (3 S, 3 PLR, 2 UDC) Abst. : 4 (3 MCG, 1 EAG)</p>
--

Le renvoi est refusé.

Catégorie de débat : II (30')

Proposition de motion

(2360-A)

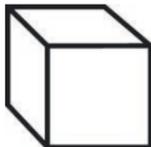
Pas d'autorisation sans baignoire, ça suffit ! : favorisons l'émergence de nouvelles formes d'habitats

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- les changements sociétaux, notamment ceux intervenus dans la composition familiale ;
- la nécessité de promouvoir de nouvelles formes d'habitats pour répondre à ces mêmes changements ;
- l'intérêt à réduire les coûts liés à la construction des logements,

invite le Conseil d'Etat

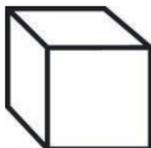
- à étudier l'opportunité d'utiliser comme référence la superficie plutôt que le nombre de pièces par personne ou toute autre mesure incitative permettant de réaliser des espaces partagés sans surcoût ;
- à revoir et simplifier la réglementation relative au logement en vue de permettre plus de liberté d'action et plus de flexibilité pour l'émergence de typologies de logements répondant aux besoins actuels, et d'encourager l'émergence de nouvelles formes d'habiter ;
- à informer le Grand Conseil sur les modifications apportées.



Mise en œuvre du RD 1108 Point de situation

& PL 11718, M 2360

Commission du logement
22 mai 2017



Thématique qualité du logement

■ Historique des travaux initiés par le DALE

RD 1108 ■ de situation & liens avec le PL
11718 et ■ 360

■ Calendrier de mise en œuvre





Historique des travaux

- 2013-2014 groupe de réflexion
 - octobre 2014 12^e journée du logement
 - 2014-2015 rencontres du logement
 - octobre 2015 rapport divers 1108 du Conseil d'Etat
 - 2016-2017 groupes de travail pour la mise en œuvre du RD 1108
-
- P. m. septembre 2015 dépôt PL 11718
 - novembre 2016 dépôt M 2360



Calcul de la surface brute de plancher (mesure 33 du RD 1108 → pratique administrative)

- Marge de tolérance de 3%
- Déduction des espaces intermédiaires
- Déduction des espaces partagés non rentés





Calcul des pièces et surface nette, Obligations en matière d'équipements

(mesures 34 et 36 → modification du RGL)

- Suppression du détail: espaces communautaires / chambres → diversité typologique (ex. clusters)
 - Locaux communs: alternatives de formes
 - Equipements sanitaires:
cas de liberté de choix douche / baignoire
 - Dégagements: introduction de la notion de qualité
→ permettre l'innovation
 - Suppression des doublons: LCI, RCI, RPSFP
-



Elaborer en partenariat des critères d'évaluation de la qualité

(mesure 37 du RD 1108)

- Démarche facultative
 - Pas de délai supplémentaire pour la délivrance des préavis
 - Grille testée en partenariat (groupe de travail, OCLPF, commission d'architecture)
 - Méthode SEL adaptée au contexte genevois
 - Objectif d'encouragement
-



Modifier le calcul par pièce

(mesure 35) → Impact de l'évaluation de la qualité sur les prix de sortie)

- Rapport prix – qualités
Enrichir le système actuel (habitabilité + usages)
Part du prix de sortie selon nombre de points:
de 0 à 300 F/pièce/an
 - SBP moyenne / pièce
Prix de sortie différencié
Nouvel objectif: fourchette entre 22.5 et 26.5 m²
Prise en compte du PL 11718
-



Calendrier de mise en œuvre

- 23 juin 2017: séance de clôture groupe de travail
 - Été 2017:
Nouvelle pratique administrative sur la SBP
Loyers tenant compte de la qualité
RGL modifié
 - Automne 2017:
Mise en œuvre des loyers / prix tenant compte des caractéristiques du projet et de son contexte (charge foncière, échelle, gabarit, SBP/pièce, marge PPE différenciée)
-



Date de dépôt : 30 mars 2018

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Christina Meissner

Mesdames et
Messieurs les députés,

La motion « Pas d'autorisation sans baignoire, ça suffit ! » Favorisons l'émergence de nouvelles formes d'habitat invitait le Conseil d'Etat à :

- Etudier l'opportunité d'utiliser comme référence la superficie plutôt que le nombre de pièces par personne ou toute autre mesure incitative permettant de réaliser des espaces partagés sans surcoût.
- Revoir et simplifier la réglementation relative au logement en vue de permettre plus de liberté d'action et plus de flexibilité pour l'émergence de typologies de logements répondant aux besoins actuels, et d'encourager l'émergence de nouvelles formes d'habiter.
- Informer le Grand Conseil sur les modifications apportées.

Déposée en novembre 2016, elle ne fut abordée en commission qu'en janvier 2017. Soutenue pour sa pertinence par la Fédération des architectes et ingénieurs (FAI) et le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), les commissaires plutôt que de la voter et la renvoyer rapidement au Conseil d'Etat ont préféré attendre. Attendre quoi, on se le demande.

Heureusement, le département n'a pas attendu le positionnement du parlement sur cette motion pour aller de l'avant. Entre janvier 2016 et février 2018, le département a cherché très sérieusement des solutions et est arrivé à des propositions de modifications réglementaires allant totalement dans le sens de celles que la motion demandait. Le 23 février 2018, il a présenté officiellement ces modifications et elles sont entrées en vigueur en mars 2018.

La législature touchant à sa fin à la même période, la commission a remis à l'ordre du jour le traitement de la motion le 26 février 2018.

Constatant que le département avait répondu aux invites, la majorité des partis, y compris ceux qui avaient manifesté leur soutien 1 an auparavant, a décidé de refuser la motion.

Le refus d'une motion découle en général de la « non adhésion » aux demandes formulées par cette dernière. Dans le cas présent, l'adhésion des partis est totale puisqu'aucun n'a contesté la pertinence des modifications réglementaires intervenues et leur parfaite adéquation avec les invites de la motion. Le refus de la motion par la majorité est donc des plus contradictoires, puisque cette majorité soutient *de facto* les invites de la dite motion.

Plus cohérente, la minorité soutient au contraire que si l'on adhère aux invites d'une motion, et bien, on la vote et on la renvoie au Conseil d'Etat. Et si entretemps le gouvernement a fait son travail, la réponse qu'il apporte à la motion permet de faire connaître le travail accompli et ce de manière plus large que par le biais du séminaire du 23 février et qui était destiné aux professionnels du logement seulement.

Pour la minorité, l'objectif recherché par les deux premières invites de la motion est atteint. Le département a travaillé vite et bien, bien plus vite et bien mieux en l'occurrence que le parlement. Si la motion n'a pas été retirée en conséquence et qu'un rapport de minorité a été établi, c'est que sans un rapport de commission sur le traitement de la motion, la dernière invite serait restée sans réponse. Cette dernière invite demandant justement faire rapport au Grand Conseil et de donc de faire connaître le travail remarquable réalisé par l'Etat sur les deux premières invites. Grâce au présent rapport voilà qui est fait.

Au-delà de cette considération relative à l'information, le renvoi ou pas au Conseil d'Etat de la motion, n'a finalement que peu d'importance. Ce qui en a, c'est que les invites aient été « exaucées » ; que les simplifications demandées aient été rendues possibles (p.ex. les baignoires ne seront plus imposées pour les logements de moins de 4 pièces) ; que les évolutions typologiques demandées pourront être réalisés avec plus de facilité (p. ex. les appartements « clusters » avec des pièces partagées) ; que les incitations à la qualité demandées aient été introduites dans la réglementation (p.ex. grâce au bonus qualité) et que tous ces changements novateurs soient rapidement rentrés en vigueur.

Pour plus de détails consulter, le communiqué de presse du 22 février et la présentation du département (DALE) du 23 février 2018 :

<https://www.ge.ch/document/qualite-du-logement-plus-diversite-innovation>

<https://www.ge.ch/document/qualite-du-logement-plus-diversite-innovation/telecharger>