

Projet présenté par le Conseil d'Etat

Date de dépôt : 2 septembre 2015

Projet de loi

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Accessibilité des personnes en situation de handicap)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit :

Art. 109 Accessibilité des constructions et installations et adaptabilité des logements (nouvelle teneur de la note), al. 2 à 6 (nouvelle teneur)

² L'alinéa 1 s'applique aux nouvelles constructions permanentes ou provisoires et aux transformations et rénovations importantes des constructions et installations existantes suivantes :

- a) constructions et installations ouvertes au public;
- b) bâtiments offrant des places de travail;
- c) bâtiments comprenant des logements.

³ Le règlement d'application détermine les mesures à prendre dans les différentes catégories ci-dessus. Lors de son élaboration, le département consulte le département chargé de la politique du handicap et les milieux intéressés, notamment les associations actives depuis plus de 3 ans dans la défense des intérêts des personnes en situation de handicap et des personnes âgées.

⁴ Les nouveaux logements doivent être adaptables aux personnes en situation de handicap et doivent permettre leur utilisation par tous les visiteurs, cas échéant avec l'aide de tiers.

⁵ En outre, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants, plus particulièrement ceux ouverts au public, lorsque les mesures ordonnées ne sont pas disproportionnées par rapport à leur coût ainsi que leur utilité et pour autant qu'elles n'altèrent pas de manière importante la qualité des espaces bâtis.

⁶ Le département peut déroger aux prescriptions du présent article si leur stricte application alternativement :

- a) entraîne des mesures disproportionnées en fonction de leur coût ou de leur utilité;
- b) se heurte à des obstacles techniques trop importants;
- c) est incompatible avec des impératifs liés à la protection de l'environnement, de la nature ou du patrimoine bâti;
- d) est de nature à compromettre les qualités d'usage ou spatiale d'un logement, alors que son utilisation par des personnes en situation de handicap demeure possible.

Les demandes de dérogation doivent être motivées.

Art. 156, al. 3 (nouveau)

Modification du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement>

³ L'article 109 dans sa teneur du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa publication dans la Feuille d'avis officielle.

Certifié conforme

La chancelière d'Etat : Anja WYDEN GUELPA

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les Députés,

L'article 109 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05 - LCI), prévoit actuellement des dispositions en faveur des personnes en situation de handicap dans le domaine de la construction.

Les modifications qui vous sont soumises visent pour l'essentiel à adapter le texte aux dispositions topiques de la Constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012 (A 2 00 – Cst-GE), tout en respectant la loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes en situation de handicap, du 13 décembre 2002 (LHand), ainsi que son ordonnance d'application, du 19 novembre 2003 (OHand), toutes deux entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2004.

A cet égard, il importe de préciser que le but de la LHand est de prévenir, de réduire ou d'éliminer les inégalités qui frappent les personnes en situation de handicap (article 1, alinéa 1, LHand).

Dans le domaine de la construction, ce but consiste à permettre aux personnes en situation de handicap d'accéder à une construction ou une installation sans avoir à franchir d'obstacles. La LHand considère ainsi qu'il y a inégalité dans l'accès à une construction, à une installation, à un logement lorsque cet accès est impossible ou difficile aux personnes en situation de handicap pour des raisons d'architecture (article 2, alinéa 3, LHand).

La garantie de l'accès des personnes en situation de handicap aux bâtiments, installations et équipements, ainsi qu'aux prestations destinées au public prévue par l'article 16, alinéa 1, Cst-GE ainsi que l'accessibilité et l'adaptabilité des logements et des places de travail aux besoins des personnes en situation de handicap lors de nouvelles constructions, instaurées par l'article 209, alinéa 2, Cst-GE, imposent, en effet, des corrections indispensables de la législation cantonale.

Les modifications soumises à votre approbation ont fait l'objet d'un intense travail de concertation qui a impliqué tous les acteurs cantonaux concernés par cette problématique. Le département chargé du dossier a ainsi consulté, en plus de l'Association Handicap Architecture Urbanisme (HAU) et de la Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI) impliqués dès l'origine dans le processus, l'Association des promoteurs et constructeurs genevois (APCG), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Genève), la Chambre genevoise immobilière (CGI) ainsi que le

Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL). Les départements des finances (DF), de la sécurité et de l'économie (DSE), de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA) ainsi que de l'emploi, des affaires sociales et de la santé (DEAS) ont également été consultés en vue de préparer un règlement d'application.

En plus de la problématique de l'accessibilité aux logements, la problématique des coûts induits par les mesures d'adaptabilité a fait l'objet d'une attention particulière pour tenir compte au plus près des considérations des divers acteurs concernés. L'ensemble du dispositif prévoit ainsi des possibilités dérogatoires fondées sur le principe de proportionnalité, notamment si la stricte application des dispositions prévues par la loi entraîne des coûts disproportionnés ou est de nature à compromettre les qualités d'usage ou spatiales d'un logement, alors que son utilisation par des personnes en situation de handicap est toujours possible.

Pour ce qui est de l'habitabilité des logements, la norme SIA 500, qui est une référence suisse dans le domaine de l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, prévoit une surface minimale de 14 m^2 pour une chambre. Si la surface est à l'évidence un paramètre important pour répondre aux nécessités des personnes en situation de handicap, l'essentiel est de garantir que les personnes en situation de handicap peuvent utiliser la chambre. A cet égard, la géométrie de la chambre constitue un autre critère essentiel. Des études ont démontré qu'une surface de 12 m^2 , selon la réponse typologique, répondait aux besoins. Pour le surplus, cette surface est compatible avec les exigences minimales du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL).

En ce qui concerne les coûts de construction induits par ces mesures, les estimations les plus défavorables font apparaître un surcoût estimé à moins de 1,5% des coûts de construction, soit 9 F/m^3 , ce qui peut avoir une répercussion sur le niveau du loyer de 40 F par pièce et par an. Ce coût intègre notamment une mesure relativement coûteuse, qui consiste à abaisser les seuils des balcons et des loggias (surcoût estimé à environ 2 000 F par logement), mesure dont l'application pourrait ne plus être systématique, la concertation avec les partenaires ayant montré que des mesures alternatives satisfaisantes peuvent être trouvées.

Le Conseil d'Etat estime ainsi que ces modifications législatives, outre qu'elles répondent à une obligation constitutionnelle, permettent également d'assurer le respect des exigences minimales requises pour réduire les inégalités qui frappent les personnes en situation de handicap dans un domaine fondamental qui est celui de l'accès au logement, sans induire de

coûts disproportionnés qui viendraient alors en contradiction avec la politique sociale du logement soutenue dans notre canton.

Voici quelles sont, alinéa par alinéa, les modifications soumises à votre approbation.

Art. 109, alinéa 2

Tant la LHand que la Cst-GE marquent expressément la différence entre les constructions neuves et celles existantes. En effet, les principes qui régissent ces deux catégories diffèrent. La modification proposée vise donc à introduire cette distinction au niveau législatif. Par ailleurs, la LHand et la Cst-GE traitent également des rénovations de sorte qu'il est également prévu d'intégrer ce genre de travaux dans le projet.

A la lettre a le terme d'« ouverts » au public remplace celui actuel d'« accessibles » au public qui est, en réalité, insuffisamment précis par rapport à l'objectif de l'article de loi dont la modification est envisagée. Ce changement de terminologie tient compte du fait qu'un environnement dépourvu de barrières et d'obstacles est utile à tous ceux et celles qui y vivent, indépendamment de toute déficience ou incapacité.

La lettre b demeure inchangée alors que la lettre c précise que sont concernés les bâtiments comprenant des logements ce qui permet de prendre en compte, cas échéant, les immeubles mixtes.

Par ailleurs, la référence aux logements subventionnés est superflue et a donc été supprimée. Il sied de préciser que les villas (habitation à un logement) ne sont pas concernées par le présent article alors que les constructions sous forme d'habitat groupé (habitation à plusieurs logements) le sont.

Art. 109, alinéa 3

Le renvoi au règlement d'application pour la définition de seuils (nombre de places de travail ou de logements) à partir desquels les constructions tombent sous le coup de la disposition légale n'apparaît plus conforme à la Cst-GE puisque tous les immeubles neufs doivent être accessibles. Partant, il a été supprimé.

Art. 109, alinéa 4

Conformément à l'article 209, alinéa 2, Cst-GE, cet alinéa précise que les nouveaux logements doivent être adaptables aux personnes en situation de

handicap, principalement celles en fauteuil roulant. Cela implique que les logements doivent être construits de manière à ce que des adaptations ultérieures répondant aux besoins individuels des personnes avec handicap soient possibles à moindres frais. Les mesures garantissant l'adaptabilité visent notamment à un accès sans seuil ainsi qu'à des largeurs de passage et à des surfaces de déplacement suffisantes.

Sur le même fondement, cet alinéa exige également que les nouveaux logements doivent pouvoir être utilisés par tous les visiteurs. Il s'ensuit qu'ils doivent être conçus afin d'être accessibles et utilisables aux personnes atteintes d'un handicap.

Art. 109, alinéa 5

Cet alinéa reprend, pour l'essentiel, le texte de l'ancien alinéa 4 tout en adaptant la terminologie. L'ordre d'adapter les constructions existantes que peut imposer le département doit déjà respecter le principe de proportionnalité. Cela étant, la modification proposée prévoit de préciser qu'à cet égard, la qualité de l'espace bâti doit être prise en compte.

L'alinéa actuel devient sans objet dès lors que tous les logements doivent dorénavant être adaptables. Pour ce motif, il est aussi renoncé à la possibilité d'exiger la création de logements adaptés. Par ailleurs, la pratique a démontré que cette mesure était inefficace en raison du laps de temps trop important qui sépare la demande d'autorisation de construire de l'entrée en occupation.

Art. 109, alinéa 6

Une dérogation aux prescriptions en matière d'accessibilité des constructions et installations ne devrait pas être possible dans les cas où l'aménagement est considéré comme raisonnable, lorsque les modifications et ajustements nécessaires et appropriés n'imposent pas de charge disproportionnée en fonction des besoins des personnes en situation de handicap, au sens de l'article 2 de la Convention relative aux droits des personnes handicapées, conclue à New York le 13 décembre 2006 et entrée en vigueur pour la Suisse le 15 mai 2014.

Ainsi, cet alinéa, au-delà de quelques modifications mineures par rapport au texte actuel, comporte une nouvelle dérogation à sa lettre d. En effet, dans certains cas, la forte contrainte d'adapter les logements pourrait être contreproductive et dommageable à l'égard de la qualité typologique et spatiale de ceux-ci. Cette dérogation permet donc de maintenir ces qualités,

mais tout en précisant que l'utilisation du logement par des personnes en situation de handicap demeure possible.

La notion de « difficulté technique majeure » a été remplacée par celle « d'obstacle technique » qui répond mieux à l'esprit de la loi.

De plus, lorsque le requérant ou son mandataire requièrent une dérogation, il est prévu qu'ils fournissent toutes les explications nécessaires.

Art. 156, alinéa 3 (nouveau)

N'appelle pas de commentaires particuliers.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les Députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexes :

- 1) *Tableau comparatif*
- 2) *Planification des charges et revenus de fonctionnement découlant du projet*

**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI SUR LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS DIVERSES
(LCI) – L 5 05**

TENEUR ACTUELLE	NOUVELLE TENEUR
<p>Chapitre X Dispositions concernant certaines catégories de constructions</p>	
<p>Art. 109 Accessibilité des constructions et installations</p>	<p>Art. 109 Accessibilité des constructions et installations et adaptabilité des logements (nouvelle teneur de la note), al. 2 à 6 (nouvelle teneur)</p>
<p>¹ Les constructions et installations, de même que leurs abords, doivent être conçus et aménagés de manière à en permettre l'accès et l'utilisation par tous les usagers, y compris ceux qui éprouvent des difficultés à s'orienter, à se mouvoir ou à communiquer.</p> <p>² L'alinéa 1 s'applique à la construction et aux transformations importantes des constructions et installations permanentes ou provisoires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) constructions et installations accessibles au public; b) bâtiments offrant des places de travail; c) habitations collectives de logements subventionnées ou non. <p>³ Le règlement d'application détermine à partir de quel nombre de places de travail et de logements l'alinéa 2 s'applique ainsi que les mesures à prendre. Lors de son élaboration, le département consulte les milieux intéressés, notamment les associations actives depuis plus de 3 ans dans le secteur du handicap ou de la personne âgée.</p> <p>⁴ En outre, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants, plus particulièrement ceux accessibles au public, lorsque les mesures ordonnées ne sont pas disproportionnées par rapport à leur coût et à leur utilité.</p> <p>⁵ Dans les nouveaux immeubles d'habitation bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics ou situés en zone de développement, le département peut exiger qu'un nombre suffisant de logements soient adaptés ou du moins facilement adaptables à des personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite.</p>	<p>² L'alinéa 1 s'applique aux nouvelles constructions permanentes ou provisoires et aux transformations et rénovations importantes des constructions et installations existantes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) constructions et installations ouvertes au public; b) bâtiments offrant des places de travail; c) bâtiments comprenant des logements. <p>³ Le règlement d'application détermine les mesures à prendre dans les différentes catégories ci-dessus. Lors de son élaboration, le département consulte le département chargé de la politique du handicap et les milieux intéressés, notamment les associations actives depuis plus de 3 ans dans la défense des intérêts des personnes en situation de handicap et des personnes âgées.</p> <p>⁴ Les nouveaux logements doivent être adaptables aux personnes en situation de handicap et doivent permettre leur utilisation par tous les visiteurs, cas échéant avec l'aide de tiers.</p> <p>⁵ En outre, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants, plus particulièrement ceux ouverts au public, lorsque les mesures ordonnées ne sont pas disproportionnées par rapport à leur coût ainsi que leur utilité et pour autant qu'elles n'aient pas de manière importante la qualité des espaces bâtis.</p>

PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI SUR LES CONSTRUCTIONS ET LES INSTALLATIONS DIVERSES (LCI) – L 5 05

<p>⁶ Le département peut déroger aux dispositions du présent article si sa stricte application :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) entraîne des mesures disproportionnées par rapport à leur coût ou à leur utilité; b) se heurte à des difficultés techniques majeures; ou c) est incompatible avec des impératifs liés à la protection de l'environnement, de la nature ou du patrimoine bâti. <p>Dans ce dernier cas, le département statue sur préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, de la commission des monuments, de la nature et des sites.</p>	<p>⁶ Le département peut déroger aux <i>prescriptions</i> du présent article si <i>leur</i> stricte application alternativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) entraîne des mesures disproportionnées <i>en fonction</i> de leur coût ou de leur utilité; b) se heurte à des <i>obstacles</i> techniques <i>trop importants</i>; c) est incompatible avec des impératifs liés à la protection de l'environnement, de la nature ou du patrimoine bâti; d) <i>est de nature à compromettre les qualités d'usage ou spatiale d'un logement, alors que son utilisation par des personnes en situation de handicap demeure possible.</i> <p><i>Les demandes de dérogation doivent être motivées.</i></p>
<p>Art. 156 Dispositions transitoires</p>	<p>Art. 156, al. 3 (nouveau)</p>
<p><i>Modification du 28 janvier 2011</i></p> <p>¹ Les articles 109 et 145 dans leur teneur du 28 janvier 2011 s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.</p> <p><i>Modifications du 24 janvier 2014</i></p> <p>² Les modifications apportées par la loi n° 11283 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses, du 24 janvier 2014, s'appliquent à toutes les demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.</p>	<p style="text-align: center;">Modification du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement></p> <p>³ L'article 109 dans sa teneur du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement> s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.</p>

02.09.15

PLANIFICATION DES CHARGES ET REVENUS DE FONCTIONNEMENT DÉCOULANT DU PROJET
Projet de loi modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (L 5 05)

Projet présenté par DALE

<i>(montants annuels, en mios de F)</i>	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	des 2022
TOTAL charges de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges de personnel [30]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Biens et services et autres charges [31]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charges financières	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Intérêts [34]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Amortissements [33 + 366 - 466]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Subventions [363+369]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Autres charges [30-36]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL revenus de fonctionnement	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Revenus [40 à 46]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
RESULTAT NET FONCTIONNEMENT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Remarques :

Date et signature du responsable financier : 5.8.2015

P.O. 