

Date de dépôt : 2 mars 2018

Rapport

de la Commission du logement chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Accessibilité des personnes en situation de handicap)

Rapport de majorité de M. Christophe Aumeunier (page 1)

Rapport de minorité de M^{me} Irène Buche (page 147)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission d'aménagement du canton a examiné le PL 11718 lors de 19 séances qui ont eu lieu entre le 12 octobre 2015 et le 6 novembre 2017, sous les présidences de M^{me} Irène Buche, M. Cyril Aellen et M. Pierre Vanek.

Ont également assisté aux séances et prêté leurs concours aux débats :

- M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat ;
- M. Michel Burgisser, directeur général de l'office cantonal du logement ;
- M. Alain Mathez, attaché de direction, office des autorisations de construire ;
- M^{me} Patricia Mastroianni, adjointe de direction, office cantonal du logement ;
- M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint (DALE) ;
- M^{me} Marie-Christine Dulon, directrice à l'OCLPF ;

- M^{me} Marie-Hélène Koch Binder, secrétaire générale adjointe (DALE) ;
- M. Francesco Perrella, directeur de la direction immobilière (OCLPF).

Les procès-verbaux ont été tenus avec exactitude par MM. et M^{mes} Sacha Gonczy, Sylvain Maechler, Manuela-Christine Rochat et Justine Kamm que nous remercions de leur précision.

I. Présentation du projet de loi par le département

M. Hodggers informe que ce PL a pour but de mettre en œuvre l’art. 209 al. 2 de la constitution genevoise. Selon lui, cet article indique que, dans les constructions nouvelles, les logements doivent être rendus accessibles et adaptables aux personnes en situation de handicap. Concernant la rénovation, l’approche serait plus nuancée.

A cet égard, le département a entamé des travaux et des réflexions avec différents acteurs, tels que les associations de personnes en situation de handicap (HAU) ainsi que les promoteurs et constructeurs et la Fédération des architectes et ingénieurs (FAI).

La philosophie qui a prévalu à la rédaction de ce projet de loi est de rester à une appréciation stricte de la constitution avec une application conforme du principe de la proportionnalité. Il ne serait pas possible de prévoir que tous les appartements soient construits ou rénovés avec tout le dispositif nécessaire pour les personnes en situation de handicap, mais il serait possible de prévoir des appartements qui sont facilement transformables et dont les caractéristiques sont utiles pour tous, également pour les personnes du 3^e âge, les femmes enceintes, ou tout simplement quelqu’un qui se retrouve momentanément avec des béquilles.

Dans ce contexte, le département ne souhaite pas rendre certains dispositifs obligatoires ou automatiques, mais il souhaite une adaptation en proportionnalité.

Ainsi, le département a tenu à mettre en œuvre dans le PL le principe de la proportionnalité, singulièrement en mentionnant des dérogations aux normes. Sur question, M. Burgisser indique que, pour le moment, l’évaluation générique des coûts est difficile, car le département en est au niveau des principes.

Il indique, par exemple, que prévoir, dès la construction, des écoulements pour permettre d’enlever le receveur de douche et d’obtenir une douche à l’italienne pour pouvoir se doucher en fauteuil aurait un coût d’installation d’environ 300 F. Pour une transformation *a posteriori*, on sera bien au-delà. En outre, certains dispositifs seraient beaucoup plus onéreux, de sorte qu’ils

ne devraient pas être systématisés. Par exemple, l'accès au balcon sans seuil aurait un coût de mise en œuvre élevé entre 2500 F et 2700 F par fenêtre.

Plusieurs députés se posent la question de savoir si ce projet de loi va au-delà de ce qu'exige la constitution. Dès lors, M. Hodggers répète que l'alinéa 6 de l'article 109 du projet de loi précise le principe de proportionnalité en proposant des dérogations possibles.

Les députés PLR indiquent que l'essentiel de la réglementation se trouvera finalement au sein du règlement d'application, puisque c'est lui qui définira précisément les obligations faites aux propriétaires et aux constructeurs.

Les députés UDC posent la question de savoir si les coûts engendrés par cette nouvelle réglementation et qui doivent être supportés pour les bâtiments de l'Etat et les entités publiques ont été chiffrés. A cela, le DALE répond que ce serait à l'OBA de réaliser ces travaux de chiffrage.

M. Mathez précise que, concernant par exemple les écoles, le règlement actuel prévoit déjà l'accessibilité aux immeubles pour des personnes en situation de handicap. Tout immeuble réalisé depuis une quinzaine d'années est donc déjà adapté.

La question porte plutôt sur les logements. Il indique encore que, déjà aujourd'hui, lors d'une transformation, le département se demande si l'entrée de l'immeuble est accessible ou s'il faut adapter l'entrée pour les personnes à mobilité réduite jusqu'à l'entrée des appartements. Il semble que la constitution aille plus loin et demande l'adaptabilité des appartements. A ce stade déjà, un dialogue s'ouvre entre le département et la députation pour savoir ce qu'il faut entendre par appartements adaptables au sens de l'art. 209 de la constitution.

Plusieurs députés posent la question de savoir si un pourcentage de logements adaptables au sein d'un immeuble est suffisant pour répondre aux préceptes constitutionnels. Le cas échéant, ils posent la question de savoir si un pourcentage de logements adaptés au sein d'un immeuble serait également susceptible de répondre aux exigences de la constitution.

En outre, un député PLR pose la question de savoir si les duplex, par exemple, seront toujours autorisés. A cela, le département répond que la définition d'adaptable est en effet relative puisque l'on doit pouvoir adapter, par exemple, les largeurs des portes. L'idée qu'il faudrait en retenir est que la notion d'adaptable permettrait de rendre un appartement facilement adapté sans qu'il en résulte des investissements lourds. S'agissant d'autoriser des duplex, le département répond qu'ils resteront possibles, avec la possibilité de mettre un monte-personne si l'appartement devait être adapté.

Un député socialiste indique qu'il serait indispensable de cerner les mesures dont on parle pour comprendre les répercussions sur les loyers. En effet, selon ce député, ce qui est déterminant, c'est la répercussion possible sur les locataires et, ce, à travers les plans financiers. Selon lui, la commission aurait besoin de comprendre les mesures que le règlement pourrait instaurer. A son avis, il n'est pas possible de voter un PL avec une approche qui reste au niveau des principes fixés dans la loi, tandis que les éléments effectifs susceptibles d'influencer le niveau des loyers seraient situés dans le règlement.

M. Hodgers propose de venir présenter les thématiques réglementaires et les pratiques administratives pour démontrer ce sur quoi le département a travaillé. Sur question d'un député PLR, il se montre également d'accord de procéder aux auditions de personnes qui ont collaboré à la rédaction du règlement, comme les membres de la FAI.

Un constituant PLR rappelle que, dans la nouvelle constitution, l'art. 209 est une tâche de l'Etat. Ainsi, il n'y a pas de volonté d'application directe de la constitution. Dans ce contexte, il affirme qu'il est important de déclencher une adaptation stricte de la constitution, soit par la mise en œuvre des projets qui peuvent diminuer les coûts, et non uniquement la mise en œuvre de ceux qui les augmentent. Il est rappelé que, au sein de la Constituante, la question centrale était de savoir si les coûts seraient supportables et de s'assurer de ne pas entraîner des surcoûts importants contre-productifs dans la construction de nouveaux logements.

Ce même député PLR trouve, à la lecture des dérogations, que celles-ci pourraient être interprétées de manière trop restrictive. Pour compléter son exposé, le DALE présente deux exemples de plans concrets à la commission. Plusieurs députés font la réflexion que l'augmentation de la largeur des portes, l'augmentation des surfaces de circulation, tels que les couloirs de circulation entre les meubles, provoquent une diminution des pièces à vivre et de l'habitabilité générale. M^{me} Mastroianni indique que, dans les cas où on est en présence d'une surface minimale, on aura plus souvent des difficultés à adapter le projet pour qu'il réponde aux exigences, sans grignoter sur les pièces à vivre.

Ainsi, pour ne pas changer la conception de l'appartement, il faut ajouter des surfaces supplémentaires. Il en découle, des appartements de surfaces plus importantes et donc, selon la réflexion d'un député MCG, une réduction du nombre d'appartements par immeuble, respectivement une réduction du nombre d'appartements par PLQ.

Une députée PLR craint un appauvrissement des typologies possibles et, en définitive, une diminution de l'habitabilité des appartements. M. Hodgers indique que le département considère qu'il n'y a pas d'impact systématique sur la typologie des appartements, mais que tout dépend de la manière dont les architectes s'organisent.

S'agissant de la présentation du règlement, M. Hodgers indique que, en l'état, celui-ci n'est pas complètement finalisé. A la question de la présidente de la commission, il répond qu'il vaut mieux suspendre les auditions pendant que le département travaille sur le règlement avec la FAI et l'HAU.

Un député UDC pose la question de savoir quelle est l'articulation entre cette nouvelle réglementation prévue par le PL et la LPMNS. Le département répond qu'il s'agit d'une pesée des intérêts à effectuer pour savoir laquelle des réglementations aura, au cas par cas, le dessus.

Ainsi, M. Mathez indique que la lettre c de l'art. 109 al. 6 prévoit que, pour les immeubles dignes d'intérêt, les dérogations sont possibles.

Suite à ces considérations, les travaux sont suspendus jusqu'à la présentation du règlement par le département.

Les travaux suspendus le 26 octobre 2015 reprennent le 22 février 2016 avec une présentation des éléments réglementés par le département.

En introduction, M. Hodgers rappelle les principes qui ont prévalu au dépôt du projet de loi, tels qu'il les a évoqués précédemment. Il ajoute en outre que les travaux communs avec la FAI et l'HAU vont de l'avant.

Afin de prendre en considération les problématiques liées aux hausses de loyer, respectivement le prix des PPE, il indique que les pratiques sont en train d'évoluer autour du loyer cible à la pièce plutôt que le loyer plafond et que, aujourd'hui, des travaux sont en cours sur ces questions. Il évoque ainsi une plus grande souplesse de l'office du logement dans l'appréciation des loyers à la pièce, singulièrement au regard de la loi qui permet l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

M. Mathez procède à une présentation de l'avant-projet de règlement. Celui-ci fait l'objet d'un commentaire d'un député MCG qui craint que le département aille au-delà de ce que prévoient la Constitution fédérale et la constitution genevoise.

M. Burgisser indique que, pour le département, cela ne lui semble pas le cas, singulièrement au regard de l'introduction de la notion de proportionnalité présente dans le projet de loi. Une députée PLR revient sur l'exemple de l'obligation de placer un ascenseur et il pose la question de savoir si cette obligation s'appliquera également en zone villas.

A cela, le département indique que, en effet, une construction contiguë comprenant un sous-sol et deux étages générera l'obligation d'installer un ascenseur.

Un grand nombre de députés indiquent que de pareilles installations génèrent des coûts importants non seulement à l'installation mais également à l'entretien et que, ainsi, se pose sérieusement la question de la proportionnalité dans une typologie de logements pour laquelle on aurait un sous-sol, un rez et un 1^{er} étage.

Pour poursuivre l'exemplarité, une députée PLR pose une question en lien avec le dégagement de la cuisine, en évoquant le fait que le département et les représentants de la FAI ne sont pas toujours d'accord sur les implications typologiques que le projet de loi engendrerait.

M^{me} Mastroianni indique qu'elle a analysé 20 dossiers avec plusieurs catégories de logements et que, pour elle, seuls deux dossiers poseraient un problème au niveau des cuisines. Ainsi, elle ne partage pas l'avis de la FAI qui représente les architectes genevois.

II. Auditions de l'association Handicap Architecture Urbanisme (HAU)

M. Olivier Dufour, président du club en fauteuil roulant de Genève, M. Cyril Mizrahi, président de la FéGAPH, M. Marc Nemeth, architecte-conseil de l'association, et M. François Planche, ancien président de l'association représentant également Pro Infirmis, livrent leurs appréciations sur le projet de loi.

Les représentants de l'association HAU rappellent que le projet de loi est lié avec la modification de la constitution genevoise dont le but est de promouvoir l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, tant pour les locaux ouverts au public que pour les locaux privés et les logements.

M. Dufour indique que les membres de son association sont pragmatiques et que leur stratégie n'est pas de faire des procédures juridiques mais de trouver des solutions en concertation.

M. Planche expose que la qualité de vie et la situation du handicap dépendent du contexte environnemental et que chaque facteur sociétal a une incidence sur le fait que l'on est ou non discriminé. Il rappelle que, lorsque l'on prône des améliorations valables pour les personnes handicapées, l'on préconise aussi des solutions pour tous, car chacun est susceptible d'être atteint d'un handicap un jour dans sa vie.

M. Nemeth indique que l'association qu'il représente est très satisfaite du règlement d'application élaboré conjointement avec les divers acteurs du

projet ainsi que le département. Il rappelle que le but est d'obtenir des logements qui peuvent être adaptés à différents handicaps. Il estime que le règlement est bon et qu'il permet aux architectes d'avoir un nouvel outil de planification qui leur donne des règles permettant d'organiser le logement en prenant en considération le handicap, ce qui se traduit, effectivement, par une augmentation souhaitable de la surface des pièces des logements.

M. Mizrahi indique que le but est de faire des logements adaptables et non adaptés. Il s'agirait de permettre de faire des adaptations à des coûts modérés avec des économies pour les pouvoirs publics. Ceci étant, il s'agit de mettre en perspective les coûts de construction supplémentaires nécessaires à l'adaptabilité des appartements et l'opportunité qu'il y a à réaliser les immeubles sur ce standard. M. Mizrahi pense que les questions concernant les dérogations sont délicates et demandent un regard multidisciplinaire à la fois des milieux architecturaux et des milieux de personnes concernées. Il insiste sur la nécessité d'un regard externe (des commissions officielles) du département pour garantir une bonne application de la loi.

Sur question d'un député MCG, M. Mizrahi indique que l'accès aux bâtiments existants doit être garanti, la seule réserve à y apporter étant la proportionnalité.

M. Nemeth rappelle que les souhaits de son association sont surtout vis-à-vis des nouveaux grands logements sis dans les grands ensembles afin que ceux-ci puissent être adaptés au cas où la vie impose une situation de handicap.

M. Dufour répète que son association fait preuve de pragmatisme et qu'elle ne cherche pas les conflits. Dès lors, la rénovation d'immeubles anciens ne devrait pas poser de problème particulier, car la notion de proportionnalité sera appliquée. C'est surtout pour les nouveaux immeubles qu'il s'agit de faire en sorte que les appartements soient adaptables.

Sur la question de rendre adaptables des appartements dans des immeubles existants, M. Planche évoque le fait que les handicapés ont déjà des obstacles toute la journée et qu'ils essaient d'aller au plus simple. Dans ce contexte, ils ne devraient pas choisir le plus compliqué alors que des bâtiments nouveaux se créent et sont souvent adaptables. Il pense que des lieux ouverts au public devraient être adaptés et il vise là, par exemple, des cinémas ou des restaurants.

Un député PLR indique se souvenir que, dans le cadre de la Constituante, celle-ci avait souhaité améliorer la situation mais que, s'agissant des bâtiments existants, l'objectif n'était pas de mettre des règles qui soient

strictes et, ce, dans le but d'éviter de créer des coûts qui seraient par hypothèse disproportionnés.

M. Mizrahi indique que c'est pour cette raison que le projet de loi prévoit trois niveaux entre les nouvelles constructions, les rénovations et les bâtiments ouverts au public.

M. Planche indique que le règlement permet que le département prévoie dans certains bâtiments que des appartements soient d'emblée en fonction de demandes de logements et qu'ils soient adaptés.

Cependant, dans la majeure partie des cas, l'adaptabilité permettra de répondre aux besoins des personnes qui deviennent en situation de handicap.

III. Audition de la FAI

M^{me} Mireille Adam Bonnet, vice-présidente, accompagnée de M. Damien Chevalley, de l'atelier CLR, présente un PowerPoint nommé « *Adaptabilité des logements et logements en zone de développement* ».

Ce travail est issu des discussions qui ont eu lieu entre l'Etat de Genève, la FAI et la HAU. Il s'agit d'illustrer, concrètement à travers la présentation, les impacts du projet de loi. Le constat général est que les pièces devraient être un peu plus grandes et que, dès lors, il peut en découler un impact sur les volumes à bâtir, respectivement l'intégration d'appartements dans les immeubles.

M. Chevalley signale que l'augmentation de la surface brute de 4,8% à laquelle on aboutit n'est pas négligeable avec la nouvelle proposition faite dans le projet de loi et que cela renchérit les loyers.

S'agissant de solutions qui visent à réduire la taille de certaines pièces pour augmenter la taille d'autres pièces, cela dénote une perte de qualité claire. Ainsi, l'augmentation de la surface des pièces peut aussi créer des problèmes dans les PLQ en force mais pour lesquels les autorisations de construire ne sont pas encore délivrées. M. Chevalley fait la démonstration de l'impossibilité de ne pas réduire le nombre d'appartements, respectivement le nombre de pièces, dans un projet pour lequel les PLQ sont en force si l'on veut intégrer les normes de ce projet de loi. Se pose alors également la question de l'équilibre des plans financiers et de l'impact que cela a sur les prix de vente des PPE ou sur les loyers.

En définitive, il est clair qu'un surcoût devra être donné au prix à la pièce et aux coûts du bâtiment.

Un député PLR remarque que les architectes présents ne font état que des bâtiments neufs et n'ont pas encore évoqué la question du parc existant.

A ce point, M. Chevalley indique par exemple que, dans un cas de surélévation, transformer la cage d'escalier pour mettre un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduite est mission impossible. Il faudrait éventuellement passer par l'intérieur des appartements et donc sacrifier des surfaces habitables.

Une députée PLR craint que l'augmentation des surfaces et donc l'augmentation des coûts risquent de créer une perte de diversité typologique et de richesse architecturale, créant ainsi un risque éminent d'un seul type d'architecture en zone de développement.

Au regard des expériences évoquées, M. Burgisser demande s'il est vraiment imaginable que l'Etat impose l'adaptabilité pour faire des appartements en attique alors que l'ascenseur empêche d'y accéder.

M. Chevalley précise avoir une expérience personnelle à ce sujet avec une dizaine d'immeubles pour lesquels il y a eu une demande d'adapter la cage de l'immeuble aux normes de sécurité. Dès lors, il y a bien des services de l'Etat qui demandent ce genre d'adaptation compromettant les projets.

IV. Audition de M. Cyrus Mechkat, président de la Fondation pour la formation des aînées et aînés de Genève

M. Mechkat précise qu'il travaille comme architecte sur le concept « *habitat-santé* » en essayant de faire en sorte que les types de dispositions contenues dans le projet de loi soient conçues pour offrir à l'ensemble des usagers une plus-value qualitative. Dans ce contexte, il lui semble nécessaire que les nouvelles dispositions préconisées ne soient pas des freins à la diversification ou l'apparition d'innovation quant à l'habitat en lien avec le vieillissement de la population.

Dans ce contexte, il considère comme étant un progrès le fait que l'on évoque des appartements adaptables de sorte que l'on pourra mettre en adéquation tout environnement bâti avec des demandes qui peuvent survenir avec le temps et les changements de situation des occupants et, ce, avec des moyens financiers relativement restreints. Selon lui, c'est la porte ouverte à une architecture qui contient des réservations, des dispositions pour des équipements particuliers et des installations qui peuvent intervenir au moment où cela devient nécessaire.

Il cite à cet endroit les dispositions que les autorités cantonales et communales souhaitent prendre pour le maintien des personnes à domicile.

S'agissant de la hausse des coûts, M. Mechkat pense que chacun des protagonistes doit être clair sur les coûts et qu'une négociation doit se faire. Il pense que des facilités doivent être offertes aux propriétaires.

M. Mechkat évoque un document de son collègue Hans-Peter Graf qui conclut que des augmentations de surfaces de 3% seraient indispensables pour réaliser les objectifs du projet de loi.

V. Audition de M^{me} Myriam Fonjallaz, présidente de l'Association des ergothérapeutes

M^{me} Fonjallaz est accompagnée par M^{me} Brichet. M^{me} Brichet met en lumière le fait qu'il n'est pas si rare, à un moment ou à un autre de sa vie, d'être en fauteuil roulant et que cela pose le problème de l'exiguïté des pièces et des appartements. Selon elle, il ne s'agit pas uniquement de dire que les pièces doivent être accessibles, mais en réalité il faut qu'il y ait un aménagement qui soit véritablement pensé en fonction de la nature du handicap. Dès lors, il faut insister sur le côté fonctionnel.

M^{me} Fonjallaz pense qu'il est important que les appartements adaptables selon les termes du projet de loi bénéficient aux personnes en situation de handicap et qu'ils puissent être dès lors adaptés, mais ils doivent également ne pas péjorer la qualité de vie des personnes en pleine santé et apporter un plus en termes d'habitabilité.

En résumé, M^{me} Fonjallaz précise être favorable au projet de loi.

VI. Poursuite de la discussion en présence de M. Antonio Hodggers

Un député socialiste indique vouloir parler du courrier adressé à la FAI dans lequel le département indique souhaiter modifier la pratique pour permettre de mettre en œuvre cette loi en intégrant les surcoûts qu'elle engendre dans les plans financiers et en majorant les loyers.

Il se dit surpris de la méthode concernant les assurances que le département donne à la FAI alors que cette information n'a pas été communiquée au préalable aux commissaires.

M. Hodggers indique que, sur la méthode, le département a de très nombreuses correspondances avec des organisations privées et que c'est normal qu'il ne mette pas à chaque fois les commissaires en copie. Il ne comprend donc pas la portée de la critique, car il n'y a pas de la part du département de changement de méthode.

Dans le fond, la question de l'évolution des loyers est en lien avec la volonté d'aller vers des loyers cibles plutôt que vers des loyers plafonnés. Il précise que cela n'a rien à voir avec le projet de loi en cours mais que ces deux projets avancent de manière parallèle.

Le député socialiste qui a interpellé M. Hodgers considère qu'il est désagréable d'être informé par la FAI, en qualité de commissaire à la Commission du logement, sur des projets qui sont sensibles alors que le département aurait pu transmettre ces informations.

Il pose la question de savoir comment faire pour que ce projet de loi passe la rampe sans qu'il implique une augmentation des loyers. A cet égard, il précise qu'il tient au projet de loi, mais qu'il ne souhaite pas qu'il se fasse sur le dos des locataires. Pour lui, cette dimension financière est capitale et il aurait voulu avoir une discussion franche et ouverte sur cette thématique avant d'en être informé par la FAI.

A ce stade, il pense qu'il faut pouvoir faire passer ce PL mais pas de la façon dont cela s'achemine.

Un député PLR pose la question de savoir effectivement qui va supporter les surcoûts puisque, selon les auditions qui ont été effectuées, ceux-ci sont chiffrables entre 2% et 5% du coût global du projet.

M. Burgisser indique qu'il est difficile d'avoir une approche linéaire tendant à dire qu'il y aura des surcoûts de 2% à 5% et que ceux-ci varieront en fonction des projets.

Un député socialiste insiste sur le fait qu'il va bien falloir répondre à la problématique des surcoûts.

M. Burgisser réaffirme que cela dépend des projets. Selon lui, il y a des marges de manœuvre à attendre dans les plans financiers et des marges d'adaptation qui sont possibles.

Sur question d'un député MCG, M. Hodgers indique qu'il n'est pas question de prévoir un potentiel subventionnement. Selon lui, l'impact de cette loi est minime. Il répète sa volonté de fixer des loyers cibles qui permettront à l'administration d'avoir une marge d'appréciation et d'intégrer les dispositifs du projet de loi tel que présenté.

Un député PLR indique qu'il ne faut pas oublier que l'ensemble des associations faïtières professionnelles entendues par la commission ont dit qu'il y aurait un surcoût de 3% à 5% pour le neuf tandis que, s'agissant de la rénovation, ils n'en ont aucune idée et craignent le pire avec des surcoûts qui bloquent littéralement les projets. Il est indiscutable que le projet de loi génère une augmentation de la taille des pièces et, donc, des appartements. Dès lors, les questions liées à la répercussion des coûts, aux PLQ qui sont déjà en force et à l'effort financier concédé par l'Etat pour qu'il puisse mettre aux normes ses propres bâtiments sont des questions à résoudre avant d'imaginer accepter le projet de loi.

VII. Seconde auditions de la FAI

M^{me} Mireille Adam Bonnet et M. Damien Chevalley présentent des documents afin d'expliquer les effets sur les logements d'une augmentation des surfaces. Selon eux, cela ne peut pas être neutre en matière de coût. Ils indiquent que le RLGL devrait être assoupli pour garantir des typologies plus inventives. Ils ont présenté des cas concrets de reprises de plans pour imaginer l'impact des normes prévues dans le projet de loi sur des projets. Ils constatent que l'évolution des typologies est difficile.

Ainsi, pour un projet sur le plateau de Vessy, ils estiment à 8% l'augmentation des surfaces nécessaires à l'application des normes du PL. S'agissant d'un autre exemple au centre-ville, ils pensent que l'adaptation aux nouvelles normes serait un peu plus facile avec des surfaces brutes de plancher par pièces de 26 m², ce qui est assez grand.

Evoquant encore un projet de logement à Corsier, ils constatent que la pose d'ascenseur péjorerait fortement le projet en termes de coûts.

Faisant même un comparatif avec un projet zurichois, ils constatent que les surfaces de planchers sont importantes allant de 27 m² à 29 m² par pièce, soit beaucoup plus grandes que celles qui sont prévues à Genève.

M. Chevalley indique que les travaux qui se déroulent dans le cadre des ateliers du logement relatifs à obtenir un loyer cible selon le type de logement sont une piste à poursuivre.

Il est ainsi confirmé que les mesures prévues dans le projet de loi conduisent à une augmentation de la surface des logements si l'on ne veut pas perdre en qualité de vie au quotidien, et cela a été confirmé par le mandat confié par la FAI à une vingtaine d'architectes.

S'agissant des rénovations, il est également confirmé que, dans certains cas, celles-ci ne pourront pas intégrer les normes dont il est question. Il s'agira donc de se montrer particulièrement attentif à la question de la proportionnalité.

VIII. Auditions de M. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'APCG et de l'USPI Genève, M. Arnaud Vaujour, membre du comité de l'APCG, et M. Arnaud Ducellier

D'emblée, M. Angelozzi indique que les rénovations lourdes poseront de très gros problèmes. Les professionnels tirent la sonnette d'alarme quant à la faisabilité technique des mesures proposées. Il indique que ce ne sera pas possible de mettre en œuvre pour les bâtiments existants, dans la plupart des cas, les normes exigées par le projet de loi. Ainsi, il faut craindre qu'on

légifère par dérogation puisque le département souhaite rassurer en indiquant que des dérogations sont possibles. En réalité, elles deviendront la règle, car l'on se heurte à des problèmes techniques.

En outre, cela risque de décourager le processus de rénovation qui est déjà extrêmement complexe à Genève, notamment en raison de la LDTR. L'on comprend bien que, couplé aux normes de protection du patrimoine, cela devient un sacerdoce que de pouvoir entretenir des immeubles à Genève et, dès lors, les associations représentées par M. Angelozzi sont opposées au projet de loi en ce qu'il touche les transformations et rénovations.

Par contre, s'agissant des logements neufs, M. Angelozzi indique que les normes proposées par le PL sont possibles à intégrer moyennant une augmentation des surfaces de l'ordre de 4% et donc une augmentation de loyer de quelque 150 F/pièce par an.

En outre, il met en exergue les difficultés pour les PLQ qui seraient déjà entrées en force avec l'impossibilité de réaliser le nombre de logements prévus, respectivement d'intégrer les appartements de plus grandes tailles dans des volumétries déjà définies par ces PLQ. Dès lors, l'APCG et l'USPI Genève proposent des amendements au projet de loi qui visent à sortir de son champ d'application et de transformations/rénovations, à exclure les immeubles sis en zone villas et à préciser que, si les nouveaux logements devaient être adaptables, ceux-ci ne doivent pas, en tous les cas, être accessibles à tout moment à des personnes en situation de handicap.

Il y a là, selon ces associations, une contradiction manifeste, puisque l'essence du projet de loi souhaite que les appartements soient adaptables et non adaptés. Ainsi, si l'on prévoit que, d'emblée, toute personne en situation de handicap peut accéder à tous les logements neufs construits, cela reviendrait à avoir des logements quasiment adaptés et non adaptables.

Ensuite, M. Ducellier propose une étude qui démontre que, dans tous les cas, l'augmentation des surfaces induites par le projet de loi est de 4,5% au minimum qui génère une plus-value de 150 F/pièce par année et donc des hausses de prix PPE et de loyers.

Sur question d'un député Vert, M. Vaujour indique qu'il s'agira de prévoir des dispositions transitoires de manière impérative de sorte que les PLQ en force ne soient pas touchés par l'entrée en vigueur de la loi. En effet, l'on ne peut pas imaginer faire entrer sans effets considérables des appartements adaptables dans des volumétries d'immeubles qui n'ont pas été conçus pour cela.

Sur question d'un député PDC, M. Vaujour précise que la simulation effectuée par son association a pris en considération l'ensemble des normes

applicables à ce jour, puis les a comparées avec l'incidence sur le projet généré par le projet de loi dont il est question. Dès lors, l'étude est fiable et démontre une augmentation des surfaces qui est confirmée à 4,5%, et donc une incidence sur les coûts des logements.

M. Mathez du département indique que c'est le bon sens qui prévaut toujours, que chaque projet est analysé par rapport à cela. C'est le critère de la proportionnalité qui est déterminant, et le dialogue qui s'installe entre l'architecte et le département lors du dépôt d'une autorisation de construire est souvent positif.

M. Vaujour indique que la question est plus délicate qu'elle ne paraît et que, parfois, le département est plus strict que ce qui vient d'être évoqué. Il répète que, à Genève, les opérateurs sont contraints sur tous les sujets notamment sur les coûts de la construction, des terrains à l'acquisition, sur les loyers, sur les rendements. Il indique que les investisseurs ont plus de mal à réaliser des logements à Genève qu'ailleurs et que, s'agissant de la rénovation, cela est particulièrement flagrant.

Sur question d'un député Vert, M. Vaujour précise que, en effet, c'est l'augmentation des surfaces qui génère un surcoût le plus évident. Tandis que, selon les mesures constructives choisies, les surcoûts sont négligeables, sauf pour les seuils de fenêtres qui génèrent des surcoûts relativement importants.

IX. Auditions de M. Stéphane Lorenzini, président, et Michel Perizzolo, directeur du Secrétariat des Fondations immobilières de droit public

M. Lorenzini indique que ce projet de loi pose des problèmes importants s'agissant de la catégorie HBM et LUP. En effet, s'il faut augmenter la taille des surfaces des sanitaires et des couloirs, ce sera très compliqué de rester dans des critères du projet tel que voulu pour les LUP et les HBM.

Dès lors, ce sont surtout les pièces habitables qui font parties de ces augmentations de surfaces qui sont restreintes. De manière très concrète, une simulation a été faite pour un projet au quartier des Marbriers. Si le constat est fait que l'augmentation de la surface des pièces pour dépasser 25 m² est faisable pour le HLM et une absorption d'augmentation de loyer de 3%, cela semble beaucoup plus difficile pour les HBM pour lesquels les ressources ne sont pas les mêmes.

Sur question d'un député PLR, M. Lorenzini répond que, pour le moment, il ne sait pas s'il peut répercuter les coûts de ces mesures dans les plans financiers.

Sur question d'une députée PLR, M. Lorenzini indique que, pour le moment, il est compliqué d'avoir des renseignements sur l'évolution de ces normes et donc de mener les projets de manière sereine. Pour lui, il ne fait pas de doute que les mesures constructives telles que les douches à l'italienne ne sont pas très onéreuses mais que l'augmentation des surfaces génère une augmentation des coûts non négligeable.

S'agissant des rénovations, M. Lorenzini confirme que cela pourrait être très problématique, mais il observe que le projet de loi préconise un usage du critère de proportionnalité.

Sur question précise d'un député PDC, M. Lorenzini indique que, selon les Fondations immobilières de droit public, ce sont des augmentations de surfaces de l'ordre de 3% à 5% qui seront nécessaires. Dès lors, selon lui, l'augmentation du prix à la pièce sera de 100 F à 200 F pour tenir compte des nouveaux standards imposés.

MM. Perizzolo et Lorenzini font dès lors un descriptif de la politique des Fondations immobilières de droit public lorsqu'un locataire devient handicapé. Ils ont réalisé, au sein du parc des fondations de quelque 7200 logements, une dizaine d'appartements adaptés en 15 ans en fonction de ces cas difficiles.

Se pose dès lors la question de savoir si l'universalité de la notion d'appartements adaptables ne serait pas disproportionnée et, ce, aux yeux de plusieurs députés membres de la commission.

X. Auditions de M. Christian Gottschall, ancien président et membre du comité, et M. Alain Burri, vice-président de Pic-Vert

M. Burri indique que le Pic-Vert soutient de manière générale les mesures en faveur des personnes à mobilité réduite, mais il précise que la loi actuelle est suffisante et que l'on ne peut pas construire n'importe comment aujourd'hui.

Confirmant cela, M. Gottschall indique que leur idée est que, plutôt que d'imposer la construction de surfaces adaptées à toutes les villas, il faut tenir compte des personnes à mobilité réduite en appliquant un principe de subventionnement qui serait une solution moins onéreuse lorsque le handicap apparaît.

M. Mathez du département précise que les villas contiguës ne sont pas concernées, mais que c'est l'habitat groupé qui l'est.

M. Burri précise que Pic-Vert souhaite un subventionnement pour rendre les logements adaptés lorsque le cas de handicap intervient et aucun autre changement législatif en cette matière.

XI. Audition de M^e Alain Maunoir, vice-président de Patrimoine Suisse

Sur le principe, M^e Maunoir indique que son association n'a pas d'opposition de principe à la poursuite des objectifs poursuivis pour autant que, dans tous les cas de figure, la protection du patrimoine bâti soit à chaque fois prise en compte si cela est nécessaire.

En d'autres termes, il s'agira de prendre en compte les impératifs de protection du patrimoine bâti de manière effective et systématique, lorsqu'un bâtiment digne d'intérêt du point de vue architectural est visé. La CMNS devra être consultée systématiquement. Dès lors, il s'agit de maintenir l'art. 109 al. 6 de la LCI contrairement à ce que prévoit le projet de loi.

Selon M^e Maunoir, il s'agit d'appliquer le principe de la proportionnalité afin que, lorsque les adaptations sont trop compliquées ou trop défavorables à la bonne protection du patrimoine bâti, le département renonce à imposer ses dispositifs.

Sur question d'un député PLR, M^e Maunoir répond que, pour certains types de bâtiments, les mesures d'adaptation favorables aux handicapés ne sont tout simplement pas possibles. Pour d'autres catégories de bâtiments, une partie des adaptations sont possibles et pas fondamentalement néfastes au patrimoine bâti, mais pas toutes. Enfin, pour certains autres, tout est possible sans trop de dommages. L'essentiel est de savoir comment la loi sera appliquée et si la CMNS est consultée. Son association demande une consultation systématique de la CMNS dans ce contexte.

Un député PLR fait le parallèle avec une jurisprudence qui indique que les mesures d'économie d'énergie ont l'ascendance sur la protection du patrimoine et qu'ainsi, de manière assez générale, il faut permettre des travaux qui économisent l'énergie. Il pose la question à M^e Maunoir de savoir s'ils ont des craintes s'agissant d'une application analogique des dispositions qui permettent l'adaptabilité des appartements aux personnes en situation de handicap. M^e Maunoir répond que c'est une préoccupation majeure de l'association et que cela dépend de la manière dont la loi sera appliquée.

En résumé, M^e Maunoir demande que la CMNS soit consultée à chaque fois qu'un bâtiment digne d'intérêt du point de vue architectural est susceptible d'être touché.

XII. Audition de M^{me} Carole-Anne Kast, pour le RPSL, et de M. Alberto Velasco de l'ASLOCA

De manière générale, M^{me} Kast indique que le RPSL soutient les mesures proposées par le projet de loi, plus particulièrement s'agissant des nouvelles constructions, tandis qu'elle regrette que la systématique de la loi (LDTR) ne soit pas reprise dans ce projet de loi s'agissant des transformations et des rénovations.

En effet, selon le RPSL, les dérogations ne doivent pas être traitées de manière identique selon le type de travaux concernés. Pour expliciter ce point de vue, il est indiqué que des dérogations ne devraient, selon le RPSL, quasiment jamais entrer en considération lorsqu'il s'agit d'immeubles neufs à caractère durable, tandis que des dérogations devraient être possibles pour des immeubles à caractère provisoire, tout comme des immeubles déjà existants qui sont transformés ou rénovés.

Dans le même ordre d'idées, il s'agirait de s'interroger sur l'applicabilité de ces normes à des bâtiments publics qu'ils aient un caractère temporaire ou non. Selon le RPSL, il est difficile d'envisager une application sans distinction pour des constructions temporaires tout comme une obligation de nuancer ses positions s'agissant des rénovations et des transformations.

A titre d'exemple, M^{me} Kast pense qu'il est disproportionné d'exiger des transformations d'appartements pour les rendre adaptables alors que le propriétaire vise, au départ, des travaux de rénovation de l'enveloppe énergétique sans modification de l'intérieur de l'immeuble.

A contrario, lorsque le propriétaire vise une refonte complète de l'intérieur de l'immeuble, il devrait être possible, selon elle, d'étudier la possibilité de rendre les appartements adaptables et, ce, en maintenant l'exigence de proportionnalité qui doit être respectée.

Ainsi, selon le RPSL, la densité normative du projet de loi serait insuffisante, car il faut garantir que le règlement d'application puisse répondre à un ensemble de cas de figures et qu'ainsi il repose sur une base légale suffisante.

M. Velasco s'exprime pour l'ASLOCA et indique que l'intégration de ces nouvelles normes au sein des nouvelles constructions pose moins de problèmes au niveau de la répercussion sur les loyers tandis que les transformations et rénovations posent, de manière éminente, à son avis, la question de savoir comment les coûts seront répercutés sur les loyers. A cet égard, il rappelle les conditions dérogatoires de l'art. 10 LDTR.

Sur question d'un député PLR, M^{me} Kast et M. Velasco précisent que, selon eux, les loyers ne devraient pas être influencés par les mesures imposées par le projet de loi.

A la question de savoir s'ils ont des amendements à présenter, ils répondent qu'ils n'en ont pas à proposer.

XIII. Audition de M. Nicolas Rufener, secrétaire général de la FMB

M. Rufener indique que la loi actuelle prévoit déjà pas mal de choses. Il s'étonne que le projet de loi permette au département d'ordonner des adaptations de manière assez systématique pour des immeubles déjà existants. En outre, la question des coûts ne doit pas être éludée tout comme celle des possibilités techniques. A titre de simple exemple, il parle d'un bâtiment avec une entrée en demi-étage (7 ou 8 marches). Avec ce projet de loi, il faudrait une rampe d'accès qui implique d'empiéter fortement sur le devant du bâtiment, provoquant la suppression de l'aire d'accès dévolue au stationnement, aux vélos ou aux poussettes.

Il indique donc que la pesée des intérêts est difficile à gérer et, ce, d'autant plus s'agissant du coût d'une rénovation. S'agissant des bâtiments ouverts au public, il met en exergue le même type de problématique et du fait que, parfois, cela n'est simplement pas faisable. Il craint pour l'exploitation de certains restaurants si cela devait être imposé.

M. Rufener relève que les dispositions dont il est question manquent de définition et que le projet de loi ne répond en aucun cas à la question de savoir qui supporte les coûts engendrés.

En résumé, la FMB qui, de manière très générale, est favorable à l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, est plutôt favorable à des adaptations dans le cas des immeubles neufs tandis qu'il faut très clairement distinguer l'existant pour lequel cela est beaucoup plus difficile.

Sur question d'un député PLR, M. Rufener répond que le surcoût dans un immeuble neuf est estimé entre 3% et 5%. S'agissant des rénovations, M. Rufener ne peut pas donner de fourchette puisque cela dépendra des projets. Il faut surtout craindre que ces nouvelles obligations découragent totalement la réalisation de rénovations à Genève qui pêche déjà en étant très fortement impactée par la législation cantonale et notamment la LDTR.

Un député pose la question de savoir si un surcoût équivalent à 20% tel qu'il a été évoqué par le DALE pour permettre à celui-ci d'exempter le propriétaire des nouvelles obligations faites par ce PL paraît raisonnable.

M. Rufener répond que ce pourcentage semble parfaitement disproportionné. En marge, il s'étonne que le même département qui minimise l'impact sur les coûts par les normes qu'il souhaite imposer puisse penser que celles-ci engendrent des dépassements de l'ordre de 20% en surcoût, ce qui est gigantesque.

Sur question d'un député PLR, M. Rufener pense que la loi telle qu'elle est libellée aujourd'hui peut permettre au département d'imposer l'adaptabilité des appartements dans un immeuble pour lequel le propriétaire n'a pourtant prévu de réaliser que des travaux sur l'enveloppe du bâtiment, car il est décidé à l'assainir énergétiquement. Il ajoute qu'il trouve cela curieux et que c'est clairement un élément qui va le dissuader de procéder à toute rénovation.

Dans ce contexte, il faut craindre pour l'économie de la construction, puisque ce sont quelque 12 000 employés qui sont fédérés sous le patronat de la FMB.

En outre, M. Rufener ajoute qu'il trouve particulier que ce soit le département qui puisse ordonner l'adaptation tandis que c'est également le département qui peut déroger aux prescriptions. Cela lui semble étonnant au regard de la systématique légale.

XIV. Audition de M. Mauro Poggia, conseiller d'Etat

M. Poggia insiste sur le fait que, outre les personnes en situation de handicap, ce à quoi il faut penser, c'est le vieillissement de la population, et c'est en ce sens qu'il souhaite rendre attentive la députation à l'intérêt des normes proposées.

Sur question d'un député PLR, M. Poggia a indiqué que le département (DALE) se montrera certainement beaucoup plus tolérant s'agissant des immeubles déjà bâtis et que, dans ce contexte-là, il devra faire application de la notion de la proportionnalité.

Un député PLR pose la question de savoir comment le surcoût engendré par l'augmentation des surfaces, respectivement les impératifs techniques lors des rénovations, devait être absorbé. M. Poggia indique que, selon lui, les économies à attendre s'agissant de la possibilité de maintenir des personnes âgées à domicile sont autant plus conséquentes.

Un député MCG se faisant plus d'insistant sur cette question de répartition des coûts, M. Poggia concède que la société en général aurait à y gagner si les propriétaires n'étaient pas découragés de faire des travaux de rénovation, respectivement s'ils étaient encouragés à appliquer les normes du présent PL.

M. Poggia indique encore que, concernant les rénovations avec création de logements, cela doit logiquement être répercuté sur les loyers tandis que les surcoûts doivent être proportionnés. Le chiffre articulé de 20%, qui est mentionné par un député MCG comme émanant du DALE, lui semble disproportionné. Concernant de telles rénovations, il s'agirait alors de renoncer à des travaux.

De manière générale M. Poggia indique que des surcoûts devraient être répercutés sur les loyers et que, si certains locataires ont besoin d'un financement (aide personnalisée), ceux-ci vont l'obtenir.

Selon M. Poggia, il s'agit juste de demander aux propriétaires d'aider l'Etat à faire une anticipation des besoins de la population à l'horizon de 20 à 40 ans, lorsque la population vieillissante sera plus importante que celle active et afin que celle-ci puisse rester à domicile. Pour ce faire, les propriétaires ne doivent pas être péjorés et ils doivent pouvoir répercuter les investissements consentis sur les loyers.

A la suite de ces auditions, la commission a décidé de suspendre le projet de loi en accord avec le département, de sorte que ce dernier puisse réactualiser la présentation de son projet et faire état des négociations en cours avec la FAI.

Ainsi, les travaux sont suspendus du 23 mai 2016 au 3 octobre 2016.

A cette date, le département présente une réactualisation du projet.

XV. Réactualisation du projet par le DALE

M^{me} Mastroianni, adjointe de la direction à l'OCLPF, précise qu'il s'agit de présenter à la commission l'impact de ces normes sur la taille des logements et sur le coût de ceux-ci. Selon le département, l'augmentation de surface est réelle mais n'est pas systématique. L'approche du département est donc une approche nuancée en fonction des projets et s'oriente dans une logique des loyers cibles plutôt que des loyers plafonds. Il est répété qu'il s'agit de prendre en considération la spécificité de chacun des projets.

Comme mentionné précédemment, cela entre dans le cadre des travaux qui sont en cours au sein du DALE s'agissant d'établir une grille d'évaluation qualitative des projets, notamment quant à l'habitabilité, de sorte que l'on aille vers des loyers cibles.

Elle explique que cela permet de répercuter les coûts sur le loyer dans le cas où la surface supplémentaire était utile.

Sur question d'une députée PLR, M. Mathez indique que tout ceci nécessite encore l'adaptation du règlement d'application qui devra accompagner le texte de la loi.

La même députée PLR pose la question de savoir si le département a réfléchi à la question du plan localisé de quartier en force et à l'entrée en vigueur *a posteriori* de cette loi qui, comme cela a été vu précédemment, risque de péjorer les projets en termes de possibilité de réaliser le nombre de logements souhaités.

A ce stade, le département n'apporte pas encore de réponse à ce sujet tandis que l'office de l'urbanisme est en train de vérifier ces considérations.

La discussion se poursuivant, la députée PLR pose la question de savoir s'il ne serait pas plus pertinent de déterminer un loyer au mètre carré plutôt qu'à la pièce.

M^{me} Mastroianni répond que ce système a des avantages et des inconvénients. Elle indique qu'ils ont convenu dans le cadre des rencontres du logement de maintenir un coût à la pièce tout en le complétant avec des informations qui donne la surface.

M. Savary indique que le présent projet de loi et le projet de loyers cibles sont deux choses indépendantes qui, pourtant, avancent de manière parallèle. S'agissant des PLQ, il lui semble que la marge de manœuvre des PLQ devrait être suffisante pour permettre la réalisation des projets mais devrait être vérifiée par l'office de l'urbanisme.

Un député PLR invite le département à penser à un amendement pour introduire une disposition transitoire qui clarifie la situation par rapport aux PLQ en force et qui permette que ceux-ci soient réalisés sous un régime ancien sans les nouvelles obligations, puisque les implantations et la volumétrie des immeubles n'a pas pris en considération ces nouvelles contraintes et que cela va parfois engendrer des impossibilités.

Sur question d'un député PLR, M^{me} Mastroianni indique qu'à ce jour la surface cible est de 25 m² par surface brute de plancher par pièce. Ce qui change fondamentalement est qu'à ce jour un plafond de loyer y est adjoint, tandis que les discussions qui ont lieu vers un loyer cible permettent une augmentation de surface qui sera répercutée sur une augmentation du loyer. On passe donc d'une logique de plafond à une logique de fourchette.

S'agissant d'apporter des précisions à cette question, M^{me} Mastroianni explique qu'un mètre carré de surface brute de plancher par pièce de différence représente une différence sur le loyer d'environ 200 F/pièce et par an.

Elle explique encore qu'ensuite cela dépend de l'échelle du gabarit ou la catégorie de logements.

XVI. Troisième audition de la FAI : M. Patrice Bezos, président, accompagné de M. Damien Chevalley, membre du groupe de travail sur le PL 11718

Le président pose la question aux représentants de la FAI sur ce qui, selon eux, a changé depuis les deux auditions qu'ils ont eu l'occasion de faire par-devant la commission voici plusieurs mois.

M. Bezos rappelle que, sur le fond, la FAI est plutôt favorable à l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite. Il précise que c'est uniquement dans les conséquences d'application de cette loi qu'il y a des inquiétudes. Il explique, à ce sujet, qu'à la suite de concertations ils sont arrivés à se mettre d'accord sur certaines choses avec l'OCLPF et que deux éléments restent en suspens.

La FAI reste totalement opposée à l'inclusion des rénovations dans le champ d'application de nouvelles dispositions. Il précise ainsi que la loi peut être appliquée pour les nouveaux logements et, selon la FAI, pour les transformations importantes, c'est-à-dire là où il y a un potentiel de revoir les typologies et de les améliorer.

Mais en cas de rénovation, selon la FAI, l'on ne peut pas appliquer les nouvelles normes, car il faut démolir des cloisons, agrandir des pièces, et que l'on n'est plus dans un cadre de rénovation mais dans un cadre de transformation. Dès lors, les rénovations ne peuvent pas être concernées par ce projet de loi.

Il indique encore que le second point d'achoppement tient à l'augmentation des surfaces des appartements engendrées par ce projet de loi. C'est une évidence mathématique.

Selon le groupe de travail de la FAI, il y aura, au contraire de ce que pense l'OCLPF, des implications dans la majorité des cas et notamment dans les grands appartements familiaux. Il y a un consensus avec le département s'agissant d'indiquer que l'on doit pouvoir dépasser le seuil de 25 m² de surface brute de plancher par pièce. La FAI met toutefois en lumière que, s'il y a ces augmentations de surfaces, l'on construira moins de pièces, respectivement moins de logements.

Il n'y a pas d'opposition à ce que l'on évalue les projets au cas par cas avec l'implication des normes du projet de loi et la réduction du nombre de pièces et du nombre d'appartements, ainsi que l'augmentation du coût de construction par appartement.

Dans ce contexte, la FAI n'est pas opposée à ce que l'on trouve une solution dans le contexte du groupe de travail du département nommé « prix et qualité », de sorte que l'on s'oriente vers des loyers cibles.

Une députée PLR pose la question de savoir si ce dossier « prix et qualité », respectivement des loyers cibles, est sous toit et si cela fait l'objet d'un accord entre le département et la FAI.

Il est confirmé par M. Bezos et par le département que ceux-ci poursuivent les travaux et que, à l'heure actuelle, cela n'est pas encore sous toit mais devrait l'être prochainement.

La même députée PLR pose la question de savoir si le groupe de travail a envisagé de passer à des loyers au mètre carré plutôt qu'à des loyers à la pièce.

M. Bezos indique que la FAI a formulé cette proposition mais que le département était réticent, craignant l'apparition d'appartements avec des surfaces généreuses et moins de pièces. Dès lors, une solution intermédiaire serait trouvée qui prenne en considération le nombre de pièces et la surface.

MM. Chevalley et Bezos pensent que les dispositions du projet de loi ne devraient pas s'appliquer aux PLQ en force, car elles mèneront à des impossibilités, respectivement d'importants retards, dans le développement des projets.

En résumé M. Bezos indique que la FAI a envoyé un courrier à M. Hodgers précisant que les rénovations devraient être exclues du projet de loi et que l'augmentation des surfaces induites par celui-ci devrait être prise en considération dans les plans financiers, respectivement répercutée sur les loyers.

A ce stade, la commission décide à l'instar de la FAI de procéder à une nouvelle audition de l'APCG et du RPSL en fonction de l'évolution du dossier.

XVIII. Seconde audition de l'APCG : M. Thierry Barbier-Mueller, président, M. Patrick Pillet, membre du comité, M. Philippe Angelozzi, secrétaire général, et M. Arnaud Ducelier, membre de l'association

M. Barbier-Mueller souhaite se concentrer sur les nouveaux éléments du projet de loi. L'APCG trouve acceptable de rehausser le plafond de 25 m² de surface brute de plancher par pièce à 26,5 m² de surface brute de plancher par pièce.

Toutefois, il est noté que cette proposition ne résout pas la problématique de fond. Il explique que, dans un volume donné, si l'on augmente la surface

moyenne par pièce admissible, il y aura alors moins pièces, donc moins de logements. Dès lors, le prix de l'appartement en est augmenté.

Ainsi, il s'agit de ne pas être opposé aux normes qui permettent l'adaptabilité des logements aux personnes en situation de handicap mais d'être conscient de ce que cela représente sur le plan pratique et financier. Il estime que ce serait l'occasion de modifier la pratique de calcul du loyer par pièce et de passer un calcul du loyer par mètre carré.

Selon lui, il faudrait également réfléchir au mode de calcul, surface brute de plancher, puisqu'il rappelle notamment que la cage d'escalier compte dans la surface de plancher brute pour les immeubles. Une piste pourrait être de supprimer la cage d'escalier des éléments pris en compte dans la définition de la surface de plancher brute d'un immeuble.

En conclusion, l'APCG a fait des calculs qui démontrent que les normes du projet de loi impliquent un surcoût possible de 280 F/pièce et par an.

Sur la question des rénovations, M. Angelozzi rappelle que la position de l'APCG est de refuser l'application des normes envisagées aux rénovations et que seule une application à des transformations lourdes qui impliquent l'abattement de cloisons peut être envisageable en ayant à l'esprit une application de la proportionnalité à chaque projet.

En marge, il est rappelé que les nouvelles normes de devraient pas s'appliquer aux PLQ en force.

Sur question d'une députée PLR, M. Angelozzi indique que l'APCG n'a pas été consultée s'agissant de la mise en place d'une grille d'évaluation de la qualité dans le cadre du groupe de travail « prix et qualité » et que, donc, la méthode utilisée par le département n'a pas pu être étudiée.

M^{me} Mastroianni précise que c'est la méthode utilisée par l'Office fédéral du logement pour évaluer la qualité des logements qui a été retenue par le département.

Une députée PDC souligne que, dans la présentation du PL, une répercussion de 40 F par an et par pièce a été évoquée. L'APCG vient d'indiquer une répercussion de 280 F par an et par pièce. Elle demande si cette différence était explicable. Les représentants de l'APCG expliquent leur mode de calcul fondé sur l'étude de cas concrets auxquels ont été ajoutées pour simulation les nouvelles dispositions et, ce, de manière fidèle. Il est précisé que ce chiffre de 280 F par pièce et par an est un chiffre maximal et que celui-ci est établi par les calculs qui sont remis ce jour à la commission.

L'explication du tableau présenté par l'APCG conclut que la réalisation d'un logement de 4 pièces ou d'un logement de 5 pièces nécessitera 13,5 m²

de surface brute de plancher supplémentaire pour l'un comme pour l'autre, soit environ 46 200 F d'augmentation du coût lorsque l'on se trouve dans une catégorie locative non subventionnée en zone de développement.

M. Ducelier précise, sur question d'une députée PLR, qu'il s'agit d'une application de la différence du passage de 25 m² en surface brute de plancher par pièce à 26,5 m² de surface brute de plancher par pièce et que cette différence donne 6% de la surface globale.

Une députée PLR remarque que cette augmentation de surface est légèrement supérieure aux estimations de la FAI. L'APCG répond qu'elle a fondé l'ensemble de sa présentation sur une implication maximale des nouvelles dispositions. Ainsi, une augmentation de 6% de la surface globale et une augmentation de prix de 280 F par pièce et par an représentent l'implication maximale et, ce, pour démontrer quelles peuvent être les conséquences de ce projet de loi.

M. Pillet indique qu'il y aura forcément une standardisation de la production de logements à la suite de l'application de ces normes, puisque celles-ci imposent des surfaces et que, dès lors, la créativité architecturale s'en trouvera un peu minimisée.

XIX. Seconde audition de M^{me} Carole-Anne Kast, secrétaire générale pour le RPSL

M^{me} Kast rappelle que le RPSL est favorable au PL concernant notamment le principe des logements neufs et considère que des exigences posées par le PL peuvent être intégrées dans les logements neufs sans trop de difficultés.

Elle indique que le RPSL avait des remarques concernant les dérogations envisagées sur les constructions provisoires et les rénovations et transformations importantes. Elle souligne que ces interrogations et requêtes du RPSL restent valables.

Ayant étudié les documents transmis par le département, le RPSL se déclare favorable au principe d'un loyer cible, sous réserve que le loyer maximal admis pour le projet qui obtiendrait le maximum de points dans son évaluation qualitative ne dépasse pas les loyers plafonds actuels admis pour les différentes catégories de logements.

Ainsi, la position du RPSL sera dépendante de la réponse à cette question. Elle rappelle encore que le régime des dérogations doit être précisé en fonction du type de travaux envisagés pour les immeubles concernés. Elle regrette que ces aspects soient relégués au stade du règlement d'application.

Sur question d'un député PLR, M^{me} Kast précise que, finalement, le surcoût ne doit pas être reporté sur les loyers. Cela dit, elle demande à voir le résultat des travaux encore en cours au département s'agissant de l'évaluation « prix et qualité » et des loyers cibles.

La commission est restée en attente des résultats des travaux du DALE relatifs au groupe de travail « prix et qualité » et des loyers cibles et, ce, d'entente avec le chef de département.

Ainsi, le projet de loi a été suspendu du 22 mai 2017 au 16 octobre 2017.

XX. Présentations par le DALE des nouvelles pratiques concernant les surfaces brutes de plancher (SBP)

M. Perrella, directeur à l'OCLPF, indique que, en ce qui concerne le calcul de la SBP, il y a trois principes fondamentaux à retenir. D'abord une marge de tolérance de 3% sur le calcul du mandataire. A cela, il faut ajouter la déduction des espaces intermédiaires et la déduction des espaces partagés non rentrés.

L'objectif de cette pratique administrative est de faciliter le calcul de la SBP compte tenu des marges d'erreur des projets déposés. Le principe de base est celui de l'institut ORL de l'EPFZ (n° 514'2420). Cette norme prend en compte les surfaces de plancher comprises dans l'enveloppe du bâtiment qui soient économiquement exploitables et directement utiles à l'habitation ou au travail.

Il y a en outre une liste d'éléments à exclure, tels que les locaux communs (locaux à vélo, à poussettes et à poubelles), les dépôts, les autres locaux communs non rentabilisés, les caves, les abris PC, les parkings, etc.

Une fois ce chiffre de SPB établi, il est transmis au fonds intercommunal d'équipement qui est chargé de la facturation de la taxe d'équipement.

En parallèle, il s'agit d'établir une grille de qualité. C'est une grille d'évaluation qui sera applicable dès le mois de mars 2018 et facultative. Elle sera ajoutée au dossier d'autorisation de construire. Elle est inspirée de la méthode fédérale SEL, mais on l'a facilitée et adaptée au contexte genevois.

L'idée est que la qualité de l'immeuble puisse être récompensée. Ainsi, en lien avec le projet de loi qui nous intéresse, il y a la possibilité d'intégrer des fourchettes de surfaces brutes de plancher par pièce et ainsi des fourchettes relatives aux loyers cibles.

XXI. Votes

Entrée en matière

Le président propose de passer aux votes d'entrée en matière du PL 11718 :

Pour : 9 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 3 MCG)

Contre : 6 (4 PLR, 2 UDC)

Abstention : –

L'entrée en matière est acceptée.

Deuxième débat

La commission accepte le titre et préambule et toutes les dispositions jusqu'à l'article 109 al. 2 pour lequel le président ouvre les débats.

Article 109 al. 2

M^{me} Koch-Binder indique que le département propose un amendement à l'art. 109 al. 2 :

«² L'alinéa 1 s'applique aux nouvelles constructions permanentes ou provisoires et aux transformations 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. »

M. Mathez explique que cela supprime la notion de « rénovation » présente dans le PL, ce qui est un compromis à la suite du déroulement des travaux et des auditions.

Un député MCG présente également un amendement à l'article 109 al. 2 :

«² L'alinéa 1 s'applique aux nouvelles constructions permanentes ou provisoires et aux transformations, créatrices de logements, des constructions et installations existantes suivantes :

- a) constructions et installations ouvertes au public;
- b) bâtiments offrant plus de 50 places de travail;
- c) bâtiments comprenant plus de 8 logements. »

Le MCG se rallie volontiers à la suppression des deux termes « ou provisoires » proposée par le PLR. Si on a affaire à de la « création de

logements », il ne s'agit de fait plus de constructions provisoires. Il a rajouté la notion de « création de logements » parce que l'accessibilité ne fait sens que lorsqu'elle est créatrice de logements. Le problème ne se pose pas pour une rénovation de façade, par exemple. Avec le libellé actuel, on pourrait imposer une adaptabilité lorsqu'on refait une façade. Cela va trop loin. L'amendement se limite en fait au respect du droit fédéral. On maintient l'exigence fédérale, en spécifiant que les bâtiments commerciaux doivent comprendre plus de 50 places de travail, et les bâtiments de logements plus de 8 logements.

Un député Vert souhaite insister sur le fait que, lorsqu'on parle de locaux provisoires, ce sont des bâtiments terminés, qui ont une destination précise. On peut mentionner certains logements pour étudiants qui sont provisoires.

Un député PLR souhaite revenir sur l'amendement proposé par son groupe. La suppression des termes « et provisoire » doit être comprise en lien avec une autre partie de l'amendement :

« [...] Il prévoit des exigences renforcées pour tout bâtiment et toute installation propriété des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension. [...] »

Le groupe MCG déclare qu'il reprend le sous-amendement PLR (suppression de « ou provisoire ») à son compte.

Le président met aux voix l'amendement MCG :

« ²L'alinéa 1 s'applique aux nouvelles **constructions permanentes et aux transformations, créatrices de logements**, des constructions et installations existantes suivantes :

- a) constructions et installations ouvertes au public;
- b) bâtiments offrant **plus de 50 places** de travail;
- c) bâtiments comprenant **plus de 8** logements. »

Pour : 7 (2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 6 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC)

Abstention : –

L'amendement est accepté.

Le président remarque qu'il s'agissait de l'amendement le plus éloigné ; du coup, l'amendement du département tombe.

Art. 109 al. 3 :

Un député PLR fait lecture de son amendement :

«³ Le règlement d'application détermine les mesures à prendre dans les différentes catégories ci-dessus *en particulier pour permettre lors de transformations importantes une répercussion des coûts conforme aux dispositions du Code des obligations en matière de bail à loyer.*

Il prévoit des exigences renforcées pour tout bâtiment et toute installation propriété des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension.

Lors de l'élaboration du règlement, le département consulte le département chargé de la politique du handicap et des milieux intéressés, notamment les *associations d'importance cantonale* actives dans la défense des intérêts des personnes en situation de handicap et des personnes âgées, *la défense du patrimoine, l'architecture, la défense des propriétaires.* »

Il rappelle, pour la première partie, qu'il s'agit d'avoir une interprétation de l'art. 11 LDTR, qui est la base pour permettre la répercussion des coûts en cas de transformation. Pour la deuxième partie, il s'agit qu'il y ait une exemplarité des institutions publiques : cela existe déjà pour la loi sur l'énergie notamment. Pour la dernière partie, les termes « d'importance cantonale » permettent d'avoir les bons interlocuteurs, avec des associations réellement représentatives. La défense du patrimoine n'est pas à négliger : c'est l'un des aspects qui peut faire l'objet d'une pesée d'intérêts, de même que l'architecture et les propriétaires, également concernés.

Le groupe MCG est d'avis qu'il faut être clair. L'art. 11 al. 3 LDTR limite l'application du droit du bail. Or, si on veut que tout le monde joue le jeu, et que les propriétaires fassent effectivement des travaux, on ne peut pas plafonner les loyers aux besoins prépondérants. En effet, cela impliquerait que, si le loyer dépasse le minimum, tous les travaux à faire ne seraient pas rentables. On rentre dans une incohérence économique qui empêcherait les transformations. Le droit du bail est déjà très protecteur envers le locataire. Aller au-delà nuirait à l'équilibre des coûts et à la simple prise en compte de la réalité. Par contre, le contrôle de l'Etat s'applique et c'est bien un contrôle du calcul de rendement du propriétaire qui a lieu et auquel il doit se soumettre.

Le loyer n'est pas plafonné au sens strict – pour prendre en compte les spécificités des transformations en question, il est toutefois sévèrement contrôlé.

Un député socialiste rappelle que le plafonnement est limité dans le temps. Il s'agit d'une dilution sur 3-5 ans. Il explique encore que l'art. 11 al. 3 LDTR impose un principe. Le calcul se fait par voie réglementaire.

Une députée socialiste souhaite déposer un sous-amendement pour inclure les associations de locataires :

«³ Le règlement d'application détermine les mesures à prendre dans les différentes catégories ci-dessus en particulier pour permettre lors de transformations importantes une répercussion des coûts conforme aux dispositions du Code des obligations en matière de bail à loyer.

Il prévoit des exigences renforcées pour tout bâtiment et toute installation propriété des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension.

Lors de l'élaboration du règlement, le département consulte le département chargé de la politique du handicap et des milieux intéressés, notamment les associations d'importance cantonale actives dans la défense des intérêts des personnes en situation de handicap et des personnes âgées, *la défense des locataires*, la défense du patrimoine, l'architecture, la défense des propriétaires. »

Le président met aux voix le sous-amendement socialiste précité :

Pour : 8 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC, 2 PLR)

Contre : 1 (1 MCG)

Abstentions : 4 (2 UDC, 2 MCG)

Le sous-amendement est accepté.

Le président met aux voix l'amendement PLR ainsi sous-amendé :

«³ Le règlement d'application détermine les mesures à prendre dans les différentes catégories ci-dessus *en particulier pour permettre lors de transformations importantes une répercussion des coûts conforme aux dispositions du Code des obligations en matière de bail à loyer.*

Il prévoit des exigences renforcées pour tout bâtiment et toute installation propriété des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension.

Lors de l'élaboration du règlement, le département consulte le département chargé de la politique du handicap et des milieux intéressés, notamment les *associations d'importance cantonale* actives dans la défense des intérêts des personnes en situation de handicap et des personnes âgées, *la*

défense des locataires, la défense du patrimoine, l'architecture, la défense des propriétaires. »

Pour : 8 (1 PDC, 2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Abstention : –

L'amendement est accepté.

Art. 109 al. 4 :

Un député PLR explique que le but de l'amendement qu'il propose est d'introduire l'idée que toutes les pièces ne doivent pas forcément être accessibles. Car, à défaut, l'on serait proche de la situation de rendre les logements adaptés et non de les rendre adaptables. L'idée est que si par exemple l'appartement a deux WC, il ne faudrait en adapter qu'un.

M. Mathez explique qu'il peut y avoir de nombreux contre-exemples. Il y a des exceptions, prévues notamment pour des appartements en duplex (on peut admettre qu'une ou deux pièces ne soient pas accessibles). Le terme « partielle » risque en revanche de poser des problèmes d'interprétation. Une utilisation « partielle » peut signifier une, deux, ou trois pièces. Il y a des dérogations qui sont déjà prévues. Si le terme est maintenu, il va falloir devoir le préciser.

Les commissaires PLR expliquent que le but est que la précision du contenu de la notion d'utilisation « partielle » se fasse par le département (dans un règlement ou autre). L'interprétation se fait à ce moment-là. En suivant le raisonnement précédent du département, on peut partir du principe que, si on ne met pas ce terme dans la loi, on ne pourra pas le mettre au niveau du règlement. La volonté du législateur est de rendre possibles des modifications partielles. Le règlement précisera à bon droit ce qu'on entend par ce terme.

Une députée socialiste est d'avis qu'il y a de nombreuses familles dans lesquelles un des parents n'aurait plus accès à toutes les pièces. C'est son collègue, député socialiste lui aussi, qui rappelle qu'il s'agit uniquement des visiteurs.

Pour aller dans le sens de cette dernière intervention, le PLR est d'avis que cette modification n'est pas anodine. Compte tenu des contraintes actuelles pour les logements, notamment en ce qui concerne les logements contrôlés, il n'y aurait que des WC accessibles à des personnes en fauteuil roulant. Cela implique un vrai risque qu'il n'y aura qu'un WC dans l'appartement. Matériellement, si on ne met pas la notion d'utilisation « partielle », cela signifie qu'il n'y aura plus de deuxième WC dans les

logements subventionnés. C'est une pesée d'intérêts à réaliser. Il y a l'intérêt de la personne handicapée, bien sûr, qui veut atteindre toutes les pièces. Mais il y a aussi l'intérêt des locataires, qui se retrouveront avec un WC en moins. La loi demande à ce que les logements soient « adaptables », pas « adaptés », c'est fondamental.

Suite aux discussions, le PLR indique qu'on pourrait modifier l'amendement et c'est M. Mathey qui propose la formulation « pour permettre toute visite ».

Les commissaires socialistes sont d'avis que, si l'on ajoute cette notion, on a effectivement les deux dimensions : la dimension spatiale et la notion de finalité (la visite). Cela clarifie le texte.

Le président met aux voix l'amendement PLR suivant :

« ⁴ Les nouveaux logements doivent être adaptables aux personnes en situation de handicap et doivent permettre une utilisation *partielle pour permettre toute visite*, cas échéant avec l'aide de tiers. »

Pour : 8 (1 PDC, 2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 1 (1 EAG)

Abstentions : 4 (3 S, 1 Ve)

L'amendement est accepté.

Art. 109, al. 5 :

Le PLR présente l'amendement suivant :

« ⁵ En outre, à l'occasion d'une demande d'autorisation de construire, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existantes lorsque ouvertes au public, si 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. »

Il paraît disproportionné que le département puisse ordonner l'adaptation à tout moment ; il faudrait que cela se fasse éventuellement à l'occasion d'une autorisation de construire.

Un député PLR demande à quel moment le département peut ordonner l'adaptation. Il demande si cela se fait uniquement dans le cadre d'une autorisation de construire.

M. Mathez indique que cela peut se faire à tout moment. Cela se fait en général sur demande, surtout dans le cadre de bâtiments ouverts au public. Le pavillon Sicli peut être un exemple : c'était une entreprise privée, c'est aujourd'hui une salle d'exposition. Il n'y a pas eu d'autorisation de

construire, mais il était nécessaire d'adapter le bâtiment. Mais il s'agit uniquement de lieux ouverts au public.

Un député socialiste est d'avis que, si le département demande l'adaptation, c'est parce que le propriétaire ne souhaite pas le faire. Il est problématique de pouvoir échapper à cela en évitant l'autorisation de construire.

Le président met aux voix l'amendement PLR suivant :

«⁵ En outre, **à l'occasion d'une demande d'autorisation de construire**, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existantes ***lorsque ouvertes au public, si*** 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. »

Pour : 6 (2 PLR, 2 UDC, 2 MCG)

Contre : 6 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC)

Abstention : 1 (1 MCG)

L'amendement est refusé.

Le président met aux voix l'amendement MCG suivant :

«⁵ En outre, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existantes ***lorsque ouvertes au public, si*** 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. »

Pour : 7 (2 PLR, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 6 (1 EAG, 3 S, 1 Ve, 1 PDC)

Abstention : –

L'amendement est accepté.

Art. 109, al. 6 : pas d'opposition – adopté.

Art. 156, al. 3 (nouveau) : pas d'opposition – adopté.

Art. 2 : pas d'opposition – adopté.

Troisième débat :

Le président met aux voix le PL 11718 dans son ensemble :

Pour : 8 (2 PLR, 1 PDC, 2 UDC, 3 MCG)

Contre : 4 (1 EAG, 3 S)

Abstention : 1 (1 Ve)

Le projet de loi est adopté par la majorité de la commission qui vous recommande, Mesdames, Messieurs les députés, pour l'ensemble des raisons ci-dessus décrites, de l'accepter.

Projet de loi (11718-A)

**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 et aux
transformations, créatrices de logements, des constructions et installations
existantes suivantes :

- a) constructions et installations ouvertes au public;
- b) bâtiments offrant plus de 50 places de travail;
- c) bâtiments comprenant plus de 8 logements.

³ Le règlement d'application détermine les mesures à prendre dans les
différentes catégories ci-dessus en particulier pour permettre lors de
transformations importantes une répercussion des coûts conforme aux
dispositions du Code des obligations en matière de bail à loyer.

Il prévoit des exigences renforcées pour tout bâtiment et toute installation
propriété des collectivités publiques et des établissements et fondations de
droit public et de leurs caisses de pension.

Lors de l'élaboration du règlement, le département consulte le département
chargé de la politique du handicap et des milieux intéressés, notamment les
associations d'importance cantonale actives dans la défense des intérêts des
personnes en situation de handicap et des personnes âgées, la défense des
locataires, la défense du patrimoine, l'architecture, la défense des
propriétaires.

⁴ Les nouveaux logements doivent être adaptables aux personnes en situation
de handicap et doivent permettre une utilisation partielle pour permettre toute
visite, cas échéant avec l'aide de tiers.

⁵ En outre, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existantes lorsque ouvertes au public, si 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.

*PRÉAVIS***Secrétariat du Grand Conseil****PL 11718
Préavis***Date de dépôt : 2 mars 2016***Préavis**

**de la Commission des travaux à la Commission du logement
sur le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur les
constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05)
(Accessibilité des personnes en situation de handicap)**

Rapport de M^{me} Lydia Schneider Hausser

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux à traité, sous la présidence de M^{me} Bénédicte Montant, le PL 11718 (partie concernant les bâtiments ouverts au public) durant les séances des 8 et 15 décembre 2015, ainsi que des 12, 19 et 26 janvier et du 2 février 2016.

Les procès-verbaux des séances ont été tenus, avec exactitude, par M. Sébastien Pasche et M. Stefano Gorgone.

M. Alan Rosset a assisté aux séances en tant que responsable budget d'investissement du département des finances.

Afin de rendre son préavis sur la partie concernant l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants, plus particulièrement ceux ouverts au public, la Commission des travaux à réaliser plusieurs auditions. Vous trouverez le contenu de ces auditions ainsi que la décision finale dans ce rapport intermédiaire.

Audition du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

M. Michel Burgisser, directeur général de l'office cantonal du logement et de la planification foncière

M. Alain Mathez, attaché de direction à l'office des autorisations de construire

M. Sandro Simioni, directeur du service des rénovations et transformations

M. Pascal Gagliardi, chef du service travaux et entretien de l'office des bâtiments (OBA)

M. Burgisser indique que l'exposé commencera par une brève introduction et se poursuivra par la présentation de quelques effets spécifiques du projet de loi. Cette modification de l'art. 109 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) répond à un mandat constitutionnel dont les changements principaux portent sur l'universalité de l'accessibilité ainsi que l'universalité de l'adaptabilité. Il indique ensuite que l'art. 109 ainsi modifié a des effets sur trois types de bâtiments : les bâtiments de logement, les bâtiments offrant des places de travail et enfin sur les constructions et installations ouvertes au public. Il rappelle que la Commission du logement se charge spécifiquement des impacts sur les bâtiments de logement, où les effets sont plus importants car tout logement doit être adaptable, au regard du principe de l'universalité de l'adaptabilité. A contrario, il souligne que, pour ce qui est de l'impact sur les autres catégories de logements, les effets sont plus mesurés. Il rappelle que le règlement en vigueur actuellement date du 7 décembre 1992 et donc que cette préoccupation n'est pas récente. Le projet a été porté par le Conseil d'Etat dans le respect de la proportionnalité, lequel est selon lui un principe particulièrement essentiel lorsque l'on s'attache aux bâtiments existants. Enfin, pour préparer la modification de l'art. 109, il y a eu une concertation assez large des milieux concernés.

M. Mathez parle des effets du PL sur les immeubles ouverts au public au sein de l'art. 109. Il relève que l'alinéa 1 reste inchangé. Cependant, le PL propose de rajouter *rénovations* dans le cadre des transformations importantes. Il précise que les changements concernent en particulier les ascenseurs qui deviennent obligatoires à partir de trois niveaux, sachant qu'aujourd'hui il y a d'autres solutions pour les bâtiments inférieurs à trois niveaux, comme par exemple des monte-personnes. Concernant les sanitaires, les rampes et les escaliers, il observe que les dimensions actuelles sont toujours conformes. Néanmoins le PL prévoit de construire désormais une case « handicapé » pour 50 places de parking au lieu d'une case pour 100 places de parking. Concernant les salles destinées au public (spectacle,

culte, exposition, cinéma,...), le règlement actuel prévoit déjà l'accessibilité aux personnes en fauteuil roulant ; mais l'évacuation, elle, n'est pas prévue. Le PL propose donc de prévoir un espace de sortie sécurisé (où les personnes à mobilité réduite peuvent attendre les secours), si la sortie de secours se fait par l'escalier. Les installations d'écoute, dans les salles de cinéma notamment, deviennent obligatoires. Concernant les effets sur les transformations et les rénovations, le département peut déjà demander à ce que le bâtiment soit mis aux normes, mais il y a désormais le cadre de la rénovation qui devient concerné également par les « travaux d'importance ». C'est dans ce cadre qu'il convient de faire une pesée des intérêts entre les travaux prévus et les possibilités de mise aux normes. Le département peut déjà demander l'adaptation de bâtiments existants où un large public a accès, dans le but qu'ils deviennent aussi accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les dérogations sont de trois types : les mesures disproportionnées (si le coût est trop important par rapport à l'utilité) ; les obstacles techniques trop importants ; les incompatibilités avec les impératifs liés aux questions de patrimoine et, enfin, les dérogations liées aux questions de qualités d'usage des logements. Par ailleurs, les demandes de dérogation doivent être motivées, ce qui permet tant aux architectes qu'aux autorités d'objectiver au maximum leur décision. Il estime qu'il s'agit d'un élément important.

M. Simioni indique que l'OBA est en support pour répondre aux questions et précise d'emblée que ce PL aurait des effets négligeables sur le patrimoine de l'Etat, car les bâtiments publics sont construits depuis plus de 20 ans aux normes pour handicapés. Il précise par ailleurs que, lors des transformations, on évalue au cas par cas en tenant compte du principe de la proportionnalité.

Discussion

Un député Vert indique que son groupe accueille très favorablement ce PL qui fait donc suite à la loi 10659. Ce PL élargit cette dernière – est-il possible par ailleurs de consulter le règlement d'application qui va accueillir ce PL ? En outre, dans les zones de développement, des logements avec des appartements pour des handicapés ont été construits, mais ils étaient inhabitables et ont dû être détruits. Ce genre de cas est-il arrivé souvent ?

M. Burgisser indique qu'ils vont reporter la question à la Commission du logement. De plus, le projet de règlement suit l'adoption de la loi et on ne peut donc pas avoir un avant-projet du règlement à présenter avant l'adoption de la loi en question. Dans le cadre du travail effectué en collaboration avec

les associations concernées, il a été judicieux de pouvoir traiter de questions assez concrètes et il existe un document ressemblant à un projet de règlement, sans qu'il s'agisse toutefois d'un règlement à proprement parler. Un certain nombre de points doivent encore être stabilisés et ce document pourra être transmis par la suite à la commission, une fois qu'il sera prêt.

La Présidente confirme que c'est M. Burgisser qui transmettra la question du député Vert à la Commission du logement.

Le député Vert désire connaître les effets de la loi adoptée en 2010.

M. Mathez indique que tout immeuble qui se construit actuellement doit être accessible jusqu'au palier du logement, lorsque l'on parle d'immeuble de logement. Le département et la commission d'architecture sont attentifs à cette question.

La Présidente ajoute qu'il y a aussi les normes SIA, qui constituent une caution supplémentaire.

Une députée socialiste indique que son groupe accueille ce PL avec enthousiasme, mais elle désire néanmoins savoir si, dans le cadre de l'alinéa 3 de l'art. 109, il ne serait pas pertinent de prévoir une réévaluation du règlement, par exemple tous les cinq ans, en fonction des besoins spécifiques des personnes concernées. Une telle évaluation est-elle déjà prévue dans le projet ? Par ailleurs, le PL prévoit-il d'aller plus loin en matière d'accessibilité, notamment à l'intérieur des logements ? Elle donne l'exemple des coûts élevés de pose, après la construction, de poignées pour personnes handicapées, et s'il ne faudrait pas prévoir des normes allant dans ce sens.

M. Burgisser observe qu'il convient de rester à un niveau principal, dans les grands principes fixés dans l'article 109, de façon à pouvoir adapter les règlements. Il observe qu'il n'est pas nécessaire d'un point de vue technique et légal de prévoir le monitoring du règlement. Il précise en outre qu'il y a déjà eu une consultation des milieux concernés, c'est-à-dire des représentants des personnes en situation de handicap. Un représentant de l'association HAU siège au sein de la commission de l'architecture ; il est à même de formuler des propositions et de suivre l'évolution de l'application de la loi. Un recueil d'exemples pertinents doit par ailleurs être tenu à jour, de façon à tirer parti de ces expériences et, le cas échéant, faire des adaptations.

Un député PLR observe que le PL concerne différents types de bâtiments, mais il estime que la présentation du PL tend à montrer qu'il n'y a rien de nouveau. Les trois niveaux à partir desquels il y a une obligation de construire un ascenseur se comptent-ils à partir du rez-de-chaussée ou alors à partir des sous-sols ?

M. Mathez lui répond que l'on se réfère à trois niveaux réels, peu importe leur situation.

Le député PLR estime de plus que le PL repose beaucoup sur les dérogations qui seront, selon lui, un peu à la tête du client. Ce PL est-il réellement nécessaire et ne s'agit-il pas simplement d'une couche de plus, alors qu'il existe déjà un règlement ?

Il indique par ailleurs bien comprendre que les places de travail doivent être accessibles aux handicapés, mais il désire savoir si, en ce qui concerne les logements, l'on a réfléchi à des pourcentages. Il trouverait pour sa part dommage que par exemple 80% des logements subissent tout d'un coup les contraintes liées aux aménagements pour handicapés, alors qu'il n'y a pas d'habitants handicapés. Cela doit-il donc être fait pour tous ?

La Présidente rappelle que la thématique du logement doit être traitée par la Commission du logement.

M. Burgisser ajoute que l'enjeu essentiel, au regard du mandat constitutionnel, est selon lui extrêmement clair : il s'agit d'aller plus loin que la situation actuelle en rendant les logements adaptables. Substantiellement, les effets pour les installations ouvertes au public sont moindres que pour les logements.

Le député PLR comprend que les personnes ayant moins de revenu se retrouveront donc avec un logement un peu plus petit que ce qu'elles pouvaient s'offrir trois ans auparavant.

M. Burgisser précise que ce ne sera pas le cas car l'enveloppe générale des bâtiments n'est pas réduite, mais que l'espace intérieur pourrait potentiellement être réduit, mais pas forcément.

Une députée socialiste demande quel est le pourcentage des bâtiments publics actuellement accessibles aux personnes en situation de handicap ?

Concernant les bâtiments de l'Etat, M. Simioni n'a pas de réponse précise. Il pense toutefois qu'environ la moitié des écoles sont aux normes, mais les pourcentages d'utilisateurs en chaise roulante sont faibles puisqu'il ne s'agit que d'une ou deux personnes sur 1000. Dans ces cas, il y a alors des mesures mises en place. Concernant les bâtiments administratifs, les ascenseurs sont généralement déjà aux normes.

Un député MCG appuie le fait qu'environ la moitié des écoles sont aux normes. Par ailleurs à l'école de Sécheron, un ascenseur externe a été construit. Il relève qu'il y a donc des possibilités d'adaptation même pour les bâtiments anciens. Les personnes handicapées sont-elles déplacées lorsqu'un bâtiment qu'elles doivent fréquenter n'est pas adapté ? Y a-t-il un travail

effectué par les communes au sujet des bâtiments existants et une discussion est-elle menée pour mener à bien les transformations nécessaires ?

M. Simioni indique que la direction logistique du DIP se charge en effet de placer les élèves en situation de handicap dans des locaux qui sont adaptés.

M. Simioni explique que l'OBA est en dehors de ce processus, lequel se joue avec les communes qui sont propriétaires des écoles. Les projets d'écoles primaires passent à la direction de la logistique du DIP pour un préavis, mais les questions d'adaptabilité ne sont pas vraiment de leur ressort.

M. Gagliardi précise que les écoles primaires sont directement sous la gestion des communes et ne font donc pas partie du patrimoine de l'Etat.

Un député Vert observe que les bâtiments publics ou ceux contenant des postes de travail seront moins touchés puisqu'il y a déjà la loi de 2010. Peut-on dire que tout bâtiment neuf construit depuis 2010 satisfait cette loi ?

M. Mathez ne peut pas l'affirmer avec certitude mais les bâtiments construits depuis 2010 doivent être aux normes.

Un député UDC a de la peine à saisir le bien-fondé de cet objet et ne comprend pas ce qui va réellement changer. Le Collège Calvin ayant été rénové très récemment, des adaptations ont-elles été entreprises pour les personnes à mobilité réduite ?

M. Simioni souligne qu'il y avait de grandes contraintes patrimoniales.

Le député UDC observe que, si tout a été aménagé, cela signifie que l'on n'a pas besoin de modifier la loi.

M. Simioni observe que les locaux collectifs sont déjà impactés depuis plus de 20 ans, mais pas les locaux publics relevant du privé, comme par exemple les cinémas.

Le député UDC demande si l'OBA a déjà reçu des plaintes de la part des utilisateurs. Le règlement actuel suffit-il pour cela ?

M. Simioni explique que l'OBA ne se charge que des bâtiments publics, mais ils ont néanmoins eu des demandes de transformations au niveau des aulas des écoles ; à plusieurs reprises, un dégagement a été construit dans la partie supérieure de l'aula. Le règlement actuel suffit pour ces transformations.

M. Burgisser ajoute que le mandat constitutionnel précise que, à partir d'un certain volume de construction, les principes d'universalité et d'adaptabilité doivent prévaloir en tant que fait générateur. Par ailleurs, il n'y a pas eu de modification substantielle pour les éléments touchant plus spécifiquement la Commission des travaux car ce qui existait déjà à l'époque

n'a pas été impacté par la modification de ce mandat constitutionnel, lequel porte plus sur le logement. Ce PL n'est pas une facétie, l'art. 16 de la Constitution fait partie des droits fondamentaux. Il y a donc un mandat important conféré par les constituants et le législateur doit répondre à cela.

Un député PLR considère que ce PL va concerner les cafés et restaurants, les salles de spectacle et les cinémas ; de nombreuses petites salles devront fermer car elles n'auront pas les moyens de procéder à la mise aux normes. Il observe par ailleurs que la Constitution peut changer.

La Présidente pensait que la loi existante concernait déjà les bâtiments publics qui ne sont pas propriété de l'Etat.

M. Burgisser précise que l'article en vigueur se réfère « aux salles destinées au public » ; le lien évoqué ici relève du patrimoine existant. Le PL concerne l'existant, pour autant qu'il y ait une rénovation ou une transformation prévue, et non l'existant en tant que tel. Il souligne que l'on restreint le champ d'investigation à ce qui est à peu près maîtrisable. Pour ce champ d'application, il s'agit d'une faculté du département. De plus, il y a un troisième relais constitué par le principe de proportionnalité et il peut également y avoir des éléments dérogatoires.

M. Mathez souligne que, si un lieu public n'est pas aux normes, cela ne signifie pas qu'il va obligatoirement fermer.

Audition de la Fédération genevoise d'associations de personnes handicapées et de leurs proches (FéGAPH), de l'association Handicap architecture urbanisme (HAU) et de l'association Club en fauteuil roulant de Genève :

M. Cyril Mizrahi, président de la FéGAPH et membre du comité de HAU

M. François Planche, membre du comité et ancien président de HAU

M. Marc Nemeth, architecte, HAU

M. Olivier Dufour, président du Club en fauteuil roulant de Genève, membre du comité de la FéGAPH et de HAU

M. Dufour annonce que le Club en fauteuil roulant de Genève comprend plus de 400 membres. Depuis longtemps, l'accessibilité est un combat central ; il est erroné de croire que diminuer la situation handicapante aidera la personne en question. Par conséquent, le but est de supprimer toutes les barrières existantes sur la voie de l'accessibilité. Il constate que certains bâtiments récents ne respectent toujours pas les normes de base d'accessibilité, ce qui est désolant. Les membres du club vivent une situation difficile en ce qui concerne la mobilité. En 2015, la journée nationale des

personnes handicapées (3 décembre) portait sur un thème précis : l'accès aux places de travail et l'inclusion des personnes handicapées dans le monde du travail. Dès qu'une personne peut travailler malgré son handicap, il faut qu'elle puisse le faire et l'accessibilité est primordiale dans ce domaine.

M. Planche soutient que, selon la convention relative aux droits des personnes handicapées de l'ONU, une certaine qualité de vie doit être garantie. Ce qu'il est important de comprendre est que la qualité des services d'accessibilité va influencer sur la qualité de vie des personnes ayant un handicap. Il a personnellement vécu 23 ans sur ses deux jambes (M. Planche est en fauteuil roulant) et il faisait ce qu'il voulait. Après son accident, il s'est retrouvé à vivre en fauteuil roulant et une nouvelle réalité s'est imposée à lui. Son environnement n'était pas du tout adapté à son handicap. Il faut se rendre compte que, pendant une période temporaire ou durable, tout le monde peut se retrouver en fauteuil roulant. Il a constaté des progrès qui ont facilité sa vie, mais de nombreux obstacles demeurent. La Suisse s'entoure de sa Constitution et de traités internationaux qui mettent en actes des principes importants tels que la solidarité, l'égalité et l'équité. M. Planche aimerait arriver à atteindre ces valeurs démocratiques avec l'aide des acteurs qui en ont le pouvoir.

M. Mizrahi indique qu'il y a eu tout un travail de concertation fait en amont avec les milieux du handicap et de la construction. Ce processus a été long et exigeant mais couronné de succès. En effet, les milieux de la construction soutiennent ce projet de loi. Lors de la discussion, des concessions ont été faites, notamment au sujet de la mise en œuvre et des normes professionnelles.

M. Mizrahi parle de l'art. 109, al. 5 du PL concernant l'adaptation des bâtiments existants ; cette disposition ressemble beaucoup à l'art. 109, al. 4 actuel. La nouvelle formulation est légèrement plus restrictive car un critère y est ajouté : la proportionnalité, élément d'analyse avec lequel il est d'accord. L'art. 109, al. 5 rappelle d'ailleurs l'art. 16 I Cst-GE qui parle de l'examen de proportionnalité tiré du droit fédéral. C'est pour cette raison que cet examen est au cœur de l'art. 109, al. 5. Cet examen est fait au cas par cas compte tenu des différents éléments présents (les besoins des personnes concernées et les circonstances particulières de chaque cas comme la situation économique). Dans un certain nombre de cas, les frais seront supportés par l'AI, donc les propriétaires n'assumeront pas forcément les charges liées à l'adaptation des bâtiments. Pour les bâtiments comprenant des places de travail, celles-ci doivent être accessibles afin de faciliter une meilleure inclusion selon l'art. 209, al. 2 Cst-GE. En effet, plus les places de travail sont accessibles,

plus ces personnes ne dépendront pas de l'assurance sociale ; donc il y aura moins de charges pour la collectivité.

Enfin, M. Mizrahi parle de l'art. 109, al. 6 du PL. Dans l'article de la loi actuelle (art. 109, al. 6), une phrase figure à la fin : « *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* ». Il n'est pas favorable à la suppression de cette phrase dans le PL présenté car il s'agit du préavis en matière de dérogation. Lors de l'examen de la proportionnalité, soit le département peut le faire seul, soit il est estimé qu'il faut l'aide d'une commission. En conséquence, M. Mizrahi demande de réintroduire cette phrase dans le PL car le département ne doit pas seul faire cette pesée des intérêts.

M. Mizrahi fait remarquer qu'il existe un fonds Helios permettant de financer jusqu'aux deux tiers les adaptations de bâtiment existants. Cela entre en ligne de compte dans l'examen de la proportionnalité.

La Présidente demande le montant du fonds Helios, si celui-ci est régulièrement alimenté et quel type d'adaptation il subventionne.

M. Mizrahi ne connaît pas le montant du fond. Le fond est un partenariat entre la fondation Wilsdorf et l'Etat de Genève ; il est ouvert au public, donc à tous lieux concernés par l'accessibilité (hors les logements). Seuls les acteurs hors pouvoirs publics peuvent avoir recours à ce fond (<https://www.ge.ch/fonds-helios/>).

M. Planche ajoute que ce fond est sous-utilisé.

M. Nemeth confirme que la commission d'architecture doit être sollicitée dans le cadre de l'examen de proportionnalité, afin de donner un avis quant à une éventuelle dérogation.

M. Dufour affirme que 70 000 personnes (au-dessus de 18 ans) sont concernées par un handicap quel qu'il soit à Genève. M. Planche ajoute que chaque personne en situation de handicap a un milieu familial, professionnel et amical. Le handicap et la situation d'exclusion sont partagés par tous ces membres, donc cela concerne de nombreuses personnes. Il est nécessaire de prévoir une accessibilité pour tous sans discrimination incluse au sein d'une société unique.

M. Mizrahi souligne que l'accessibilité ne concerne pas seulement les personnes en fauteuil roulant, mais aussi les personnes ayant un handicap sensoriel, auditif, psychique et aussi les personnes âgées et leurs familles.

Discussion

Un député PLR a l'impression de se retrouver 5 ans en arrière. Le même langage était tenu, sauf que M. Planche (présent il y a 5 ans) se réjouissait de la loi modifiant la LCI. La commission était allée plus loin dans la loi que dans le projet de loi concernant les places de travail. Le député ne voit pas ce qui ne fonctionne pas depuis cette époque ; il s'agit peut-être plus d'un problème de règlement que de loi. Ce projet concerne aussi des logements qui devraient se mettre aux normes alors qu'ils n'en auraient pas forcément besoin. Le député aimerait comprendre si les 70 000 personnes souffrant de handicap sont à même d'avoir un logement complètement adaptable ; il y a plusieurs types de handicap qui requièrent des aménagements différents.

M. Mizrahi répond que, depuis lors, la nouvelle Constitution est entrée en vigueur et son application (ses exigences) n'avait pas été entièrement anticipée en 2011. L'art. 209, al. 2 Cst-GE dit que l'intérieur des logements doit être adaptable. Il ne s'agit pas d'adapter à une personne précise, mais de manière standard. La marge de manœuvre qui était laissée au Conseil d'Etat dans la loi de 2011 en matière de seuils n'est plus possible.

M. Dufour explique que les personnes âgées ne reconnaissent pas leur situation de handicap. Ce qui a changé depuis 5 ans est que les personnes en situation de handicap vieillissent. La majorité des personnes paraplégiques ou tétraplégiques le deviennent à cause d'une maladie (complication d'un cancer par exemple) et pas à cause d'un accident brutal. Il y a une différence fondamentale entre ce qui est adaptable et adapté. Plus l'intervention est effectuée en amont sur l'aménagement public, moins elle coûtera. Si un travail est fait afin de changer la législation c'est parce qu'encore de nombreuses infrastructures ne respectent pas ces normes.

M. Planche ajoute qu'une infrastructure adaptable ne ressemble pas à un hôpital, cela ne se voit pas et cela se résume à peu de choses ; les coûts ne sont pas non plus excessifs si les adaptations sont faites dès le début.

Le député PLR ne voit toujours pas en quoi la loi actuelle ne permet pas de faire ce type d'aménagements.

M. Mizrahi estime que la loi doit être conforme à une norme de droit supérieure. La loi actuelle permet la fixation de seuils, alors que la Constitution non. Il précise que, concernant les seuils, le Conseil d'Etat pourrait ne pas en fixer afin d'être conforme à la Constitution. L'adaptabilité est prévue dans la loi avec un système de quotas. Ce système ne fonctionne pas, c'est pourquoi il faut changer l'art. 109.

M. Planche ajoute que le 50% des places de travail seront inaccessibles selon les normes actuelles. Ce qui n'est pas fait en termes d'adaptabilité coûte plus cher à l'AI et aux institutions spécialisées.

Le député PLR a l'impression que le PL va trop loin par rapport à ce qui a été fait en 2011.

Deuxième audition (26 janvier 2016)

M. François Planche, membre comité et ancien président de HAU

M. Marc Nemeth, architecte, HAU

M. Olivier Dufour, président du Club en fauteuil roulant de Genève, membre du comité de la FéGAPH et de HAU

L'audition est consacrée aux remarques et questions et à la discussion.

La Présidente résume que la commission a poursuivi ses travaux ; les principales préoccupations se rattachent aux bâtiments anciens. Les commerçants interrogés ont émis quelques inquiétudes par rapport à d'éventuelles demandes de mise aux normes par le département, mais ils ont aussi insisté sur le fait qu'une personne handicapée était un client comme un autre et que le fait de devoir donner un coup de main à une personne handicapée créait un contact. De ce fait, ils se demandaient si l'obligation de procéder à des transformations pour des petites adaptations était vraiment indispensable.

M. Dufour souligne, concernant les bâtiments existants et leur aménagement, que le but de l'association HAU n'est pas de faire des grands combats aux tribunaux et qu'ils cherchent donc toujours des solutions pragmatiques avec les propriétaires, avant de s'adresser au département, raison pour laquelle ce débat ne couvre pas beaucoup l'espace public. Il cite ensuite deux exemples de constructions récentes de lieux ouverts au public. Il évoque le nouveau restaurant de M. Chevrier au passage des Lions et explique que, d'un côté, il n'y a qu'une petite marche qui pourrait être recouverte d'une petite rampe, mais que la porte de cette entrée reste fermée car il y a une table derrière celle-ci. Il précise que l'autre entrée du local comprend quant à elle une marche en granit de 25 cm. Il ajoute que toutes les tables du rez-de-chaussée sont hautes, alors que la norme exige 25% de tables basses. Deuxième exemple, un local de soins corporels a été transformé en café à Carouge, à la rue Vauthier. Dans ce local, il y a deux marches dans la première partie de la salle et le WC mixte homme/femme est un WC normal alors qu'il y aurait eu la place de prévoir un WC handicapé. Il observe que dans les deux cas, les établissements viennent d'ouvrir et souligne que,

lorsqu'ils parlent avec les propriétaires, ces derniers affirment qu'ils n'avaient pas pensé à cette problématique. Il relève par ailleurs que certaines situations n'ont pas été vues par la commission d'architecture car elles n'y passent pas, et donc on les découvre une fois les travaux finis, ce qu'il regrette.

M. Planche considère qu'il est nécessaire que la loi contienne une disposition permettant au département d'exiger, puisqu'il s'agit selon lui d'un appui pour HAU dans la négociation, notamment lorsque, dans telles ou telles situations, de par la fréquentation et la proximité d'un EMS, il est justifié de prévoir des aménagements pour personnes en situation de handicap. Il souligne qu'en amont, ils préfèrent généralement expliquer au propriétaire concerné la pertinence de la demande. Ils arrivent en principe à leurs fins, sans demander l'appui du département. Il ne s'agit donc pas d'une volonté de la part des associations d'y aller tous azimuts et sans discernement ; elles sont pragmatiques et il s'agit donc d'une disposition dont l'application sera proportionnée et réfléchie, de manière à être conforme, en fonction du besoin existant. Ensuite, beaucoup de propriétaires disent en effet qu'il n'y a pas de problème s'il faut aider quelqu'un en chaise roulante ; il relève cependant que, compte tenu du nombre élevé de situations déjà existantes où les personnes doivent se faire aider, il est souhaitable de limiter les situations où il faut requérir à ce genre d'aide qui ne privilégient pas un accès indépendant et autonome. Par ailleurs, un fauteuil électrique, avec une personne dessus, pèse environ 250 ou 300 kilos. L'aide proposée concerne souvent le franchissement d'une seule marche et il existe des solutions pratiques et discrètes pour l'accès à ce genre d'arcades. Il indique enfin que l'autonomie est donc leur priorité.

M. Dufour rappelle que, dans le film *Les Intouchables*, un proche vient voir le personnage de François Cluzet pour souligner qu'il est inconscient d'avoir embauché le personnage incarné par Omar Sy ; il rappelle que Cluzet dit alors qu'il l'a fait car c'est le seul qui n'a pas pitié. Il relève qu'il s'agit en effet de considération dont les personnes en situation de handicap ont besoin et non de pitié. Il souligne en conséquence que c'est une attention normale comme pour tout le monde qui est demandée et pas une attention spéciale.

Une députée socialiste relève que la FAI a expliqué avoir travaillé avec l'association HAU et qu'elle avait remarqué que la loi actuelle, contrairement au PL proposé, laissait la latitude aux commissions spécialisées du département de donner des préavis sur des projets, notamment en cas de transformations. La collaboration avec HAU dans ce cadre-là se passait de manière fructueuse, notamment car un membre de HAU fait partie de la commission d'architecture. L'association HAU serait-elle favorable à la

réintroduction de la consultation des commissions en question pour permettre d'examiner les projets et de savoir si les mesures proposées sont proportionnées ? Par ailleurs, elle relève que des interventions, notamment des hôteliers-restaurateurs, ont montré qu'il y avait une certaine préoccupation en ce qui concerne les lieux actuellement non adaptés. Elle évoque un exemple qui a été donné au sujet d'un local où il fallait limiter le nombre de personnes en situation de handicap pour assurer leur sécurité en cas d'incendie et à cause des questions de responsabilités. Comment se positionnent-ils par rapport à ce genre de cas ?

Pourquoi des projets nouveaux, comme le café Chevrier, où des mesures pour l'accessibilité n'ont pas été prises, n'ont-ils jamais été soumis à la commission d'architecture ? La CMNS a quand même dû dire quelque chose puisque l'on se trouve dans du bâti ; cela veut-il dire que l'association HAU n'est pas présente au sein de la CMNS ? HAU a-t-elle eu des contacts avec d'autres services du département ? Enfin, elle précise que M. Terlinchamp, représentant de l'Association des cafetiers, a expliqué qu'il serait disposé à collaborer, mais qu'il manquait néanmoins d'informations pour savoir notamment où s'adresser. Elle considère qu'il s'agit d'un contact intéressant à développer pour HAU.

M. Planche relève que la disposition qui vise à ce que les commissions ad hoc soient consultées fait partie des choses que HAU désirerait. Cela permettrait au département de récolter l'avis de professionnels de la commission d'architecture ou encore de la CMNS, pour avoir une vision large et réfléchie sur chaque cas. Il souhaite donc qu'il y ait un amendement pour que ce point soit réintroduit à la fin de l'art. 109. Concernant la sécurité, il n'aime évidemment pas se mettre en situation de danger et il évalue les choses s'il est accompagné. Il comprend la préoccupation de certains propriétaires qui seraient débordés en cas d'incident, en présence de plusieurs personnes en chaises roulantes et il souligne que c'est bien l'une des raisons pour laquelle ils prônent une accessibilité comprenant des lieux sécurisés d'attente, en cas d'incendie, etc.

M. Planche souligne qu'il est pour la sécurité de chacun et qu'ils ne vont pas pousser des propriétaires à accueillir des personnes en situation de handicap, s'il y a des problèmes de sécurité. Il ne faut néanmoins pas que cela soit un prétexte pour ne rien faire en matière d'accessibilité pour les personnes en situation de handicap.

M. Dufour relève que HAU a découvert qu'une partie des terrains du CEVA est propriété des CFF, mais ils mettent largement en doute le fait qu'il y ait des espaces d'attente de sécurité prévus dans les gares et dans les tunnels construits ou en construction pour le CEVA. Il n'y a en tout cas pas

d'espaces dans les tunnels et le quai prévu pour évacuer les gens n'est pas à hauteur normal et donc une personne en chaise roulante ne pourrait pas sortir du wagon, sans l'aide de quelqu'un. Il souligne qu'il s'agit de questions qui les intéressent donc aussi au niveau national, d'où l'intérêt par ailleurs des journées portes ouvertes du CEVA. Par rapport aux locaux, les gens en fauteuil ne sortent pas forcément tous seuls non plus. Il faut encore prendre en compte les différents points de vue en matière de culture de l'accessibilité ; il relève que si l'on a un local prévu pour l'attente des secours pour des personnes handicapées et qu'il est rempli d'affaires ou de cartons, l'on ne va pas pouvoir l'utiliser au moment d'un incident ; cet espace ne servira donc à rien.

M. Nemeth indique qu'ils sont complètement d'accord avec la FAI par rapport à la réintroduction des préavis des commissions. En termes de sécurité, il rappelle que c'est de la responsabilité des propriétaires de dégager les voies de fuite. Pour les locaux de plain-pied avec une sortie directe vers l'extérieur, ils n'ont pas de problèmes, mais un problème se pose néanmoins si le local se trouve à l'étage ou en sous-sol. Pour les espaces ou les bâtiments importants, il convient de prévoir en effet un espace où les personnes en situation de handicap peuvent attendre, en cas d'incident, que les pompiers viennent les libérer. Par ailleurs, la commission d'architecture ne voit pas les APA et en outre HAU n'a aucun représentant à la CMNS, mais il souligne qu'il y a toutefois parfois des discussions informelles sur des projets spécifiques, comme par exemple au sujet du Musée d'art et d'histoire.

M. Planche indique que HAU avait rencontré M. Terlinchamps et que ce dernier, les connaissant déjà, peut sans problème les contacter. Plusieurs problèmes avaient été évoqués avec lui, notamment le fait que des personnes ne connaissent pas la loi à appliquer, ou que des personnes la connaissent mais la négligent. La loi actuelle par ailleurs est lacunaire, d'où l'importance de l'actualiser. Le PL va se coupler avec le règlement d'application qui sera, selon lui, un document comportant suffisamment de flexibilité et de dérogations, selon différents critères, pour être réaliste et permettre d'appliquer la loi de manière sensée.

M. Dufour précise en outre que, concernant les étages à franchir en cas d'incident, ce type de problème se pose dès qu'ils doivent organiser une sortie avec un groupe de personnes en fauteuil. Il en déduit que la pensée commune comprend la notion d'accessibilité aux personnes en situation de handicap comme quelque chose de réservé à un seul fauteuil à la fois, mais pas plus. Néanmoins, le milieu de la restauration est plutôt ouvert à faire des efforts, mais la notion d'accessibilité aux personnes en situation de handicap ne tombe pas forcément sous le sens pour tout le monde.

La Présidente observe qu'ils ont mentionné la proportion de 25% de tables basses ; elle se demande d'où vient cette norme.

M. Dufour pense qu'il s'agit d'une norme de la SIA 500, mais il indique qu'il doit vérifier cela.

Un député Vert observe que les établissements des cas évoqués sont neufs et qu'ils ont été réalisés par des architectes ; il estime que, si l'architecte est au courant des normes, il ne devrait pas y avoir de problèmes et en déduit donc que certains architectes méconnaissent les normes en vigueur.

M. Dufour indique que le Bureau fédéral pour l'égalité a fait un sondage qui visait à évaluer l'importance de la loi pour faire avancer les choses ; les milieux associatifs concernés disaient oui à plus de 60%, tandis que les architectes disaient oui à moins de 50%. Une analyse de ce sondage se réfère à une méconnaissance de la loi par une partie des architectes ; il y a donc encore du travail à faire.

Le député Vert souligne qu'ils ont parlé des normes SIA 500, lesquelles sont pourtant connues ; il se demande donc si elles sont volontairement méconnues par certains ou s'il s'agit alors de paresse.

M. Nemeth estime qu'il s'agit d'un sujet par lequel tout le monde est concerné. Par ailleurs, les projets déposés sont à une échelle de 1/1000 et il y a parfois des différences lors de la réalisation. Dans ce cas, les notions d'accessibilité peuvent parfois poser problème. Les architectes ont généralement conscience de la problématique, mais certains bureaux d'architectes peuvent avoir une méconnaissance des normes. Il est plutôt confiant car la grande majorité des nouveaux bâtiments sont accessibles et conformes à la loi.

Le député Vert s'étonne d'autant plus de l'exemple mentionné par M. Dufour ; il se demande si HAU a découvert cela a posteriori ?

M. Dufour indique qu'il a découvert ce cas simplement en se promenant. Il indique qu'ils vont sans doute discuter à ce sujet par la suite avec le propriétaire.

M. Nemeth estime que les restaurateurs ne doivent pas trop avoir d'inquiétudes car l'on parle ici de travaux de rénovations et de transformations d'importance ; il vaut mieux avoir un petit seuil et se faire aider plutôt qu'une petite rampe de 12 % encore plus dangereuse. Des situations existantes peuvent être difficiles et il souligne que, pour celles-ci, HAU ne va rien exiger.

Le député Vert se dit étonné principalement par les problèmes liés aux bâtiments neufs.

M. Planche observe que Genève a pris le parti de responsabiliser les maîtres d'ouvrage par exemple en matière de permis d'habitabilité ; l'aspect contrôle de conformité pêche un peu puisqu'il reste encore des bâtiments neufs qui sont lacunaires ou fautifs par rapport aux normes. HAU entend combler ces problèmes, avec des outils simples et fiables pour tout le monde, assorti d'une campagne d'information à destination des professionnels de la construction visant à montrer qu'ils disposent désormais de contacts avec les associations pour les aider, mais des cas passeront néanmoins toujours entre les gouttes.

M. Dufour indique que, pour les exemples évoqués, c'est le service du commerce qui donne le droit d'exploiter. L'accessibilité pour tous pourrait être une notion traitée lors de la délivrance de ce droit ; c'est une question qui pourrait aussi être réfléchie différemment.

M. Planche relève qu'il peut lui-même parfois se retrouver dans un restaurant accessible, mais qu'il ne peut pas se rapprocher de la table car il ne passe pas en-dessous, ou alors le pied de la table est mal placé ; cela arrive dans environ 80% des cas. Il convient donc de prendre en compte l'accueil de tous pour tendre vers une société décloisonnée ; il ne faut pas raisonner pour des collectivités que l'on identifie comme entièrement à part. La société devrait être considérée comme unique, mais avec des besoins multiples.

Un député PLR est en accord en ce qui concerne les bâtiments neufs. Néanmoins, il observe que, pour les bâtiments existants, la commission a demandé si les restaurateurs recevaient beaucoup de plaintes de la part de personnes handicapées, ce qui n'était pas le cas. Ils soulignaient que les personnes handicapées appelaient pour connaître l'état de l'accessibilité du local en question et, s'il n'était pas accessible, qu'il n'y avait presque pas de problème à ce que l'on leur donne un coup de main. La commission a relevé le côté plutôt sympathique de l'aide apportée. L'association HAU a-t-elle eu des plaintes de personnes handicapées mal reçues ou refusées par certains commerces ? Par ailleurs, cette loi peut aussi faire peur à des petits patrons qui possèdent un local ancien qui n'est pas conforme. Les propriétaires n'auront que deux possibilités : soit fermer, soit vendre à une chaîne qui peut assumer les travaux demandés. Il imagine que le souhait de HAU n'est pas non plus que le 100% des établissements genevois soient accessibles, ce qu'il juge irréalisable. Enfin, quid des autres handicaps ?

M. Dufour observe, concernant les plaintes, qu'il y en a peu car les gens vont à un moment baisser les bras et chercher d'autres lieux accessibles. Les réseaux de personnes en situation de handicap fonctionnent bien et les possibilités d'accessibilité des différents lieux sont communiquées. Par ailleurs, ils ne vont jamais attaquer les bistrotts qui ne se mettent pas en

conformité. Il convient d'arrêter de faire des choses pour les handicapés, mais simplement de faire des choses pour tout le monde. Ils ne sont pas en guerre avec les cafetiers.

M. Planche estime que la crainte des restaurateurs est infondée car la plupart des cafés et restaurants sont inaccessibles uniquement à cause d'une simple marche. Beaucoup de solutions simples et discrètes peuvent être trouvées et en partie payées par le fonds Helios. Cela ne va pas se faire en masse, mais uniquement où il y a un réel besoin, par exemple si le bistrot est assez unique et que les personnes en situation de handicap désirent le fréquenter. Enfin, pour les situations complexes, il y a toujours la notion de proportionnalité qui prévaut et donc il n'y a pas de danger. La loi française de 2005, elle, impose que tous les lieux soient accessibles, alors que la loi proposée prévoit une série d'étapes préalables pour décider si les travaux doivent être entrepris ou non. Enfin, la demande d'aide et la formulation de cette demande commence, pour chaque personne ayant un handicap, au réveil. Ils doivent répéter tous les jours les mêmes choses et le fait de savoir qu'ils peuvent entrer dans un lieu, seuls, est quelque chose de réconfortant. Ils ont déjà tellement de motifs de devoir demander de l'aide qu'ils désirent minimiser ces situations ; le but n'est pas de se plaindre mais au contraire d'être proactif. Il y a un cadre légal et les modalités sont prévues afin que les choses se fassent en bonne intelligence. Il ne faut pas céder lorsqu'il y a des négligences ou encore des faux prétextes, mais il se dit confiant sur l'esprit constructif inhérent à la loi.

Le député PLR indique que les commerçants n'ont pas peur des associations mais de l'application de la loi par les fonctionnaires.

M. Planche considère que les fonctionnaires en charge ont le pragmatisme nécessaire et que, même s'il le voulait, l'Etat ne pourrait pas attaquer en justice tous ceux qui ne respectent pas la loi ; il ajoute que ce n'est pas sa volonté non plus.

Un député UDC désire revenir sur la question des bâtiments neufs. Comment un architecte peut-il obtenir une autorisation de construire malgré les problèmes mentionnés ? Par ailleurs, sont-ils consultés pour les bâtiments publics ? Notamment, ont-ils été consultés pour le nouveau bâtiment administratif de Lancy ?

M. Nemeth répond ne pas avoir été consulté pour ce bâtiment et indique que ce qu'évoque le député provient souvent du décalage existant entre le projet déposé et le projet réalisé.

M. Dufour souligne que la commission d'architecture est consultative.

Le député UDC se demande si la commission d'architecture est consultée pour la construction d'une mairie ou d'une école ? Il a de la peine à comprendre comment l'on peut construire un bâtiment comme celui de Lancy, alors que l'on est censé construire dans les normes ?

M. Nemeth explique que normalement tout le monde est censé voir tous les projets.

M. Dufour indique qu'il va mentionner le cas à un collègue siégeant au Conseil municipal de la Ville de Lancy.

M. Planche observe qu'il y a en effet des problèmes qui existent et qu'il y a donc des progrès à faire en matière de contrôle.

Le député UDC se demande s'ils estiment que les modifications proposées dans le PL vont résoudre ces problèmes.

M. Planche considère que c'est le cas, car le règlement d'application va passer en tandem avec la loi. Le règlement actuel est obsolète puisqu'il date de 1992 et le nouveau règlement permettra de montrer en détails ce qui n'a pas été fait correctement ; c'est de la responsabilité de chaque architecte de faire juste.

Une députée socialiste se demande si le concept d'accessibilité pour tous va faire l'objet d'un réseau ou alors d'un label. Elle souligne que des personnes qui sont récemment en chaise roulante, ou alors provisoirement, auraient besoin d'informations disponibles.

M. Dufour rappelle que HAU a créé un ouvrage à ce sujet et qu'il est en ligne.

M. Planche précise qu'il y a en outre un projet de collaboration avec HAU pour qu'il y ait une application reliée à une carte Google montrant l'accessibilité des différents lieux. Plusieurs applications de ce type sont déjà disponibles.

M. Nemeth ajoute que le guide a été édité en 2000, qu'il avait recensé toute une série de bâtiments et que le degré d'accessibilité de chacun était précisé dans les différentes rubriques. La Ville de Genève les a consultés pour effectuer un diagnostic de l'accessibilité des écoles primaires et ils sont donc régulièrement consultés pour rendre les différentes écoles progressivement accessibles.

M. Dufour ajoute que HAU et la FéGAPH ont publié un guide de recommandations qui a été distribué à toutes les communes ; il contient des fiches thématiques permettant de voir quel est le cadre législatif et la réglementation en vigueur, comment l'on doit procéder pour effectuer le

bilan d'une commune en matière d'accessibilité, etc. Il souligne que ce document dépasse l'art. 109.

M. Planche relève enfin qu'il y a des points à changer dans le règlement actuel car, il a beau être conforme à la loi de 2004, il ne l'est pas au regard de la nouvelle Constitution. La disposition relative au nombre de logements et de places de travail tombe puisque le principe d'accessibilité prévaut pour les logements neufs et le principe d'adaptabilité pour les logements anciens.

Audition du Groupement professionnel des restaurateurs et hôteliers (GPRH)

M. Jean-Pierre Bedonni, président du GRPH

M. Bernard Dumont, membre du GRPH

M. Bedonni explique que les restaurateurs considèrent que ce dossier est important puisqu'il pourrait influencer leurs investissements futurs. M. Dumont a été délégué à cette question dans leur groupement. M. Bedonni a lui-même un petit établissement, alors que M. Dumont a une expérience plus large et diversifiée. Le GPRH craint une réglementation trop stricte ainsi que la notion de rétroactivité. La situation économique actuelle étant difficile, il faut faire attention à ce que le PL ne vienne pas favoriser les grandes chaînes ayant de grands moyens au détriment des plus petits, incapables d'assumer les coûts engendrés.

M. Dumont indique ne pas avoir tout compris du projet ; il est bizarre que l'on change l'interprétation de certaines phrases. Il comprend que les transformations évoquées restent donc dans la mesure du possible. Ils sont avant tout des commerçants et un client est un client, qu'il soit handicapé ou non. Pour certains établissements, comme par exemple La Clémence, il n'y a pas de solution possible compte tenu de l'infrastructure existante. Le restaurateur, s'il en a la possibilité, va faire les transformations nécessaires mais cela ne doit pas être obligatoire. Le fait d'avoir un accès pour les personnes handicapées est un atout pour le commerçant et donc ce dernier va le faire s'il en a les moyens techniques et financiers. Néanmoins, il est inutile de créer une loi spécifique pour cela. Auparavant, il avait la discothèque de la SIP et, dans cet établissement, ils refusaient parfois des personnes handicapées car la présence de plusieurs personnes handicapées est, en cas de panique, problématique et requiert donc plusieurs membres du personnel pour les faire sortir. Ils ont dû limiter le nombre de personnes handicapées, et donc parfois en refuser pour des questions de sécurité. Chacun doit faire comme bon lui semble, en particulier pour les vieux établissements où il y a plus de difficultés à transformer.

M. Bedonni explique que l'association prône la logique d'un choix volontaire de la part du commerçant, mais pas nécessairement des normes d'obligation, car cela constitue une boîte de Pandore que l'on ne maîtrise pas. Si un commerçant a investi beaucoup pour se mettre aux normes Energie 2000 et doit ensuite procéder à de nouveaux travaux pour s'adapter à ce nouveau PL, il ne pourra peut-être pas surmonter les frais occasionnés par les transformations demandées. En outre, la notion de rétroactivité est quelque chose qu'ils désirent rayer du texte de loi.

Discussion

Un député Vert indique qu'il ne voit pas le mot « rétroactivité » dans le projet. Une partie de la commission estime qu'il n'y a aucune différence pour les établissements publics entre la loi votée en 2011 et ce nouveau PL. La loi votée en 2011 a-t-elle posé un problème particulier ?

M. Bedonni répond qu'il n'y a pas eu de problème particulier.

Le député Vert souligne que ce qui est différent est que la loi concerne en particulier le logement alors qu'elle reste la même pour les établissements publics. Personne ne force les commerçants à effectuer des changements impossibles. Si les adhérents de l'association n'ont pas connu de problème avec la loi de 2011, il n'y aura pas de problème avec ce nouveau PL.

M. Dumont souligne ne pas s'être vraiment senti concerné par le PL, mais toutefois certains termes changent malgré tout par rapport à la loi actuelle et l'interprétation de ces termes pourrait être « mesquine ».

Une députée socialiste relève que, en termes de restauration et d'hôtellerie, il existe un véritable marché pour les personnes handicapées et qu'il est économiquement intéressant de procéder aux transformations nécessaires.

M. Dumont est en accord avec cela, mais il convient de laisser la liberté au restaurateur de décider s'il s'agit ou non d'un atout économique.

Un député UDC se demande si M. Dumont est régulièrement confronté à des problèmes avec des personnes handicapées. Il désire savoir si, tous les jours, il y a des problèmes avec des personnes en situation de handicap. La question est de pouvoir estimer la fréquence de ce type de cas.

M. Dumont indique qu'il avait un client handicapé régulier et fidèle qui venait à la SIP. Deux employés s'occupaient de lui et il n'y avait aucun problème, mais il ajoute que cela ne peut néanmoins pas s'appliquer de manière générale. Ces questions ne se posent en tout cas pas tous les jours. Lorsqu'une personne handicapée vient et est satisfaite du service, elle va

revenir comme n'importe quel client. Il n'y a aujourd'hui pas de souci car tout le monde va naturellement aider les personnes ayant besoin d'aide.

Le député UDC considère que certaines personnes ont tendance à dire qu'il y a beaucoup de rejets de personnes handicapées et cela crée une mauvaise réputation pour la restauration.

M. Bedonni observe que le poids des réseaux sociaux est aujourd'hui conséquent et donc que le rejet d'une personne handicapée se saurait rapidement et pourrait créer le « buzz ». Les commerçants trouvent donc toujours une solution. Si tous les restaurateurs doivent avoir les infrastructures adaptées, il y aura des problèmes avec le domaine public. Il cite un exemple d'effet pervers qu'il faudrait maîtriser dans le cadre de cette loi : le café du Lyrique a installé deux rampes d'accès ; il a été estimé que le domaine public était empiété et le commerce a été surtaxé.

M. Dumont indique qu'il n'a jamais été confronté en 35 ans de travail à un problème avec une personne handicapée. Les personnes appellent souvent à l'avance pour savoir quelles sont les possibilités d'accès. Il est humain d'aider et cela est bien mieux que de devoir mettre des rampes partout. M. Dumont considère que la loi actuelle est parfaite.

Un député PLR est heureux d'entendre des personnes « du terrain ». Il observe que l'alinéa 5 peut en effet faire un peu peur. Un petit groupe d'établissements pourrait-il devoir fermer à cause d'un manque de moyens pour financer les travaux rendus obligatoires ? Par ailleurs, le GPRH considère-t-il que les simples restaurateurs devraient aménager les nouveaux établissements aux normes pour personnes handicapées ?

M. Dumont considère que, si l'on prévoit de telles normes pour construire un nouveau restaurant, il s'agit de quelque chose de positif. Pour un ancien établissement, il ne faut pas rendre les aménagements obligatoires ; la construction de rampes et certains travaux pourraient le cas échéant mener un établissement à la fermeture.

M. Bedonni ajoute que les aménagements en question ne sont pas possibles pour tous les vieux bistros.

Le député PLR comprend que le PL actuel effraye, mais aussi les projets qui vont suivre.

M. Dumont confirme.

Un député MCG observe que le PL parle de deux choses : les nouvelles constructions et les anciennes. Il existe une certaine souplesse prévue dans le PL pour ces dernières. L'accessibilité des lieux pour les personnes handicapées ne concerne pas seulement les rampes d'accès mais aussi

notamment les toilettes. Il désire savoir à combien ils estiment les transformations nécessaires, y compris les toilettes.

M. Dumont indique que la construction de WC pour personnes handicapées lui a coûté 17 000 F il y a 17 ans. Ils ont eu la chance de ne pas devoir abattre de mur, ce qui n'a donc pas augmenté le coût des travaux.

Le député MCG souligne la souplesse mentionnée dans le PL, par rapport aux anciens bâtiments.

M. Bedonni désire apporter une réflexion philosophique sur le système des dérogations. Si l'on continue à aller dans cette logique de dérogation, l'on entrera selon lui dans un monde bureaucratique et de fonctionnariat. On est sorti du système pur de dérogation avec la nouvelle loi sur la restauration en permettant notamment au restaurateur de choisir sa plage horaire sans devoir à chaque fois faire une demande à l'Etat. Il serait mieux de rester dans un monde de souplesse plutôt que de devoir faire obligatoirement une démarche pour obtenir une dérogation pour tout.

Le député MCG considère que cette réflexion est juste et part du principe que le département a du bon sens. Néanmoins l'article stipule que le département *peut* ordonner ; il souligne que le PL prévoit que ce soit le département qui sollicite les établissements et pas que ce soit ces derniers qui doivent obligatoirement entreprendre les travaux.

M. Dumont observe que, si la construction de rampes devient obligatoire, l'on dénaturera beaucoup d'endroits. Le regard porté sur la personne handicapée pour laquelle la rampe a été construite sera différent de celui porté sur elle jusqu'à aujourd'hui. La notion de « difficulté technique majeure » a été remplacée par celle d'« obstacle technique important » qui répond mieux à l'esprit de la loi, mais qu'est-ce que cela veut dire concrètement ?

M. Bedonni estime que le vivre-ensemble passe par plusieurs concessions ; le fait que la loi impose par exemple des rampes d'accès deviendra un argument de conflit pour la personne handicapée qui se rendra dans un établissement ne disposant pas de cette rampe.

M. Dumont souligne qu'il passe actuellement 20% de son temps à remplir des formulaires : il a voulu par exemple mettre provisoirement un tapis rouge à la Clémence et il n'a pas pu le faire.

Un député Vert souligne que ce PL est nécessaire car la Constitution a changé et la loi de 2011 avait été votée pour se mettre en conformité avec la loi fédérale sur le handicap. Il relève que le député PLR a réussi à leur faire dire qu'il craignait l'alinéa 5, alors que ce dernier introduit, selon lui, de la souplesse, puisqu'il stipule « ...et pour autant qu'elle n'altère pas de manière

importante la qualité des espaces bâtis ». Nous sommes effectivement passés de la notion de « difficulté technique majeure » à celle d'« obstacle technique important » et cela constitue à nouveau une plus grande souplesse. L'esprit principal de la loi est dans une logique d'assouplissement.

M. Bedonni indique qu'ils sont d'humbles commerçants et ne maîtrisent donc pas tous les outils législatifs, mais ce qui leurs importe est de savoir comment cette loi va les toucher dans leur quotidien. Ils expriment ce qu'ils ressentent à partir de l'expérience de terrain, et donc il ne veut pas entrer dans un combat de partis ou d'interprétation. Les petits bistrotts ne sont pas des mines d'or et il pourrait y avoir, à la longue, des bistrotts en moins à cause de la multiplication des normes à respecter. La loi votée en 2011 n'a posé aucun problème mais l'on parle ici du futur.

Une députée socialiste précise que de plus en plus de personnes sont vieillissantes et donc que de plus en plus de personnes sont en chaise roulante. Certaines situations sont compliquées et ces questions ont déjà été prises en compte en 2011 car, pour les nouveaux établissements et dans les projets de rénovation, il convenait en effet déjà de réfléchir à l'accessibilité de tous. Ce type de sujet de société a-t-il déjà été abordé au sein de l'association ?

M. Bedonni indique qu'ils n'ont pas abordé ce type de sujet et il s'en réjouit. Il explique cette absence de thématique par le fait que l'accueil des personnes handicapées ne pose actuellement pas problème. L'exigence du meilleur accueil possible pour les personnes handicapées pourrait constituer un article à insérer dans la loi sur les établissements publics. Lorsque l'on va dans un établissement public, le vivre-ensemble doit permettre d'aider la personne qui n'est dès lors plus seule.

Audition de la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG)

M^{me} Antonietta Frangi, présidente de la Fédération des artisans, commerçants et entrepreneurs de Genève

M. Charles Lassauce, membre de la direction de la CCIG

M. Lassauce indique qu'il se concentrera sur les aspects techniques et juridiques tandis que M^{me} Frangi abordera plutôt les questions plus pratiques. Il relève tout d'abord que le principe mis en avant par le PL est à suivre autant que possible, mais il convient néanmoins de prendre en compte la question des coûts des différentes mesures qui pourraient être entreprises. Il est nécessaire de distinguer deux grands domaines : les nouvelles constructions et les anciennes. Il est important de soutenir une attitude

volontariste pour les nouvelles constructions, mais il convient de maintenir un régime dérogatoire suffisamment large afin de ne pas entraver inutilement l'acte de construire et notamment tenir compte des particularités spatiales. En ce qui concerne les anciennes constructions, l'espace est déjà délimité par le bâtiment existant et donc les travaux de mise aux normes peuvent engendrer des coûts démesurés ; une exigence systématique de mise aux normes est donc démesurée.

Concernant les autres types de constructions, M. Lassauce estime qu'il convient de faire une distinction selon l'usage du bâtiment en question. L'exemple doit être montré autant que possible lorsqu'il s'agit de bâtiments publics où l'objectif est de délivrer une prestation publique. Par contre, la CCIG considère qu'il y aurait un problème important si la loi devait concerner l'ensemble des établissements, dont les commerces. Les petits commerces ont des moyens souvent limités, ils louent souvent leurs locaux et donc, face aux coûts engendrés par des obligations d'accessibilité, se poserait la question du positionnement du locataire et du propriétaire, qui pourrait s'opposer à des rénovations et donc mettre en péril l'exploitation du commerce. L'empiètement d'une rampe d'accès sur le domaine public pourrait engendrer de nouvelles taxes et il s'agit d'une question parmi d'autres qui n'est pas traitée dans le PL. La CCIG rejette une interprétation large de la notion d'ouverture au public et considère que la loi ne devrait pas être appliquée systématiquement à l'ensemble des commerces. Par ailleurs, la CCIG s'oppose à la faculté donnée au département d'imposer de telles mesures en dehors de toute procédure d'autorisation demandée par un commerçant.

M^{me} Frangi estime que la personne handicapée est toujours un client et donc que le commerçant va toujours faire au mieux pour la servir. Le commerce de détail a toujours réfléchi à servir le mieux possible les personnes souffrant d'un handicap, cela peut même prendre la forme de marketing ; elle mentionne notamment les loupes sur les cadis de certains supermarchés. La grande majorité des commerces sont locataires de leur arcade et certains commerces se trouvent à l'étage. Il faut déjà se demander si l'ascenseur est aux normes pour accueillir les personnes handicapées, ce qui constitue une lourde problématique. Concernant le commerce de plain-pied, le PL stipule qu'il ne doit pas y avoir d'obstacle à franchir, ni de seuil ; or une porte de commerce contient toujours un seuil, il y a parfois un battant ou deux ou alors une porte automatique, coulissante, etc. La solution la plus simple serait donc un seuil amovible, ce qui demande une adaptation sur les systèmes anciens, mais qui reste néanmoins une solution provisoire. Une solution plus durable serait une modification de la porte ou alors l'installation

de rampes d'accès. Se pose alors la question du classement du bâtiment et des possibilités techniques, et cela risque d'être peu esthétique. Ensuite, il y aura aussi une emprise sur le domaine public, sur les trottoirs notamment, ce qui va générer des taxes supplémentaires. Elle relève qu'une mauvaise adaptation d'un accès peut devenir quelque chose de dangereux. Quelle serait la responsabilité du commerçant ou du bailleur en cas d'accident ? Elle explique que, dans les faits, les petits commerces de détails ont leurs clients habitués, dont des personnes handicapées que l'on aide. On se trouve dans une tendance évoluant vers le commerce par internet et la livraison à domicile. Le loyer reste une charge difficilement compressible pour les commerces, malgré les chiffres d'affaires en baisse. Beaucoup d'investissements ont été reportés depuis la crise de 2008 et si l'on demande à tous les établissements de se mettre aux normes, sans garantie de clients handicapés en plus, on risque de se retrouver devant une fronde de la part des commerçants. Le propriétaire aura-t-il l'obligation de faire les adaptations pour ses arcades ? Quand la LDTR sera-elle mise en œuvre ? Les baux commerciaux seront-ils augmentés afin que le propriétaire ne souffre pas trop de ces adaptations techniques ? Ce PL soulèvera-t-il la question d'une aide à la rénovation, comme cela a été le cas pour les isolations thermiques ?

Discussion

Un député Vert observe que la loi a été modifiée en 2011 afin d'être en conformité avec la loi fédérale sur le handicap. L'application de cette loi a-t-elle posé un quelconque problème pour les membres de la CCIG ?

M. Lassauce indique qu'à sa connaissance il n'y a pas eu de problème, mais il doute que l'application de cette loi ait été effectuée avec toute la rigueur possible.

Le député Vert relève que le PL en question modifie un article. Quelles sont les nouveautés concernant les établissements publics de ce PL qui poseraient problème selon la CCIG pour ses adhérents ?

M. Lassauce mentionne la suppression des seuils prévue notamment sur le nombre de logements et le nombre de places de travail.

M^{me} Frangi souligne que ce n'est pas le PL qui pose problème mais son règlement d'application.

Un député PLR comprend qu'ils affirment qu'un petit patron ne pourrait pas forcément s'offrir le luxe d'assumer ce genre d'obligations. Cela pourrait-il conduire à la fermeture de certains établissements et favoriser les grandes enseignes ?

M. Lassaue estime qu'en effet une différenciation pourrait se faire entre ceux qui peuvent assumer les transformations obligatoires et ceux qui ne le peuvent pas.

M^{me} Frangi indique qu'il existe une suite logique dans l'urbanisation de la ville en faveur des personnes handicapées. On ne peut néanmoins pas « parachuter » une loi sur les bâtiments anciens. Un service de qualité existe déjà actuellement auprès des personnes handicapées dans les petits commerces de proximité.

Une députée socialiste observe que très peu de choses ont changé en ce qui concerne les bâtiments publics. Par ailleurs un fonds cogéré par l'Etat et un partenaire privé existe pour les travaux d'aménagement liés au handicap. Elle indique ensuite que le commerce de proximité offre une qualité de prestations que l'on ne retrouve pas sur internet. Des approches, comme par exemple le Slow Food, où l'on va vers la qualité et un traitement plus individualisé du client, sont aussi en vogue. Elle désire savoir si une réflexion similaire existe au sein de la CCIG.

M^{me} Frangi souligne que l'ABCGe qui regroupe les artisans boulangers est très active dans le handicap, mais les associations de handicap tendent plutôt à aller acheter leurs petits pains dans les grandes surfaces pour des questions de prix. On peut donc jouer le jeu jusqu'à un certain point mais ensuite, il y a toujours la problématique du prix qui revient. La NODE a beaucoup œuvré dans les commerces à taille humaine pour les aînés et les personnes handicapées. Mais elle ne croit pas une minute que les 70 000 handicapés de Genève vont venir sauver les commerces de Genève.

Une députée socialiste relève que M^{me} Frangi a montré les écueils du projet en ce qui concerne les rénovations de bâtiments anciens. Dans la pratique de la CCIG ont-ils eu des retours sur ces questions, lorsqu'il s'agissait justement de rénover une arcade ? Les commerçants se sont-ils retournés vers eux afin de partager leurs craintes quant au fait que le département les oblige à procéder aux transformations d'accessibilité exigées ?

M^{me} Frangi indique que, lors d'une rénovation, l'on essaye d'être au maximum aux normes car on ne sait pas quand on pourra le faire par la suite, en particulier car la visibilité économique actuelle n'est aujourd'hui que de douze mois. Par ailleurs, le matériel pour personnes handicapées évolue également. Les commerçants vont toujours penser à mettre aux normes de manière correcte. Les rénovations sont faites par des professionnels de manière à prendre en compte les normes, afin que les travaux ne soient faits qu'une seule fois et bien.

M^{me} Frangi explique que l'on a demandé à des artisans ayant un bail qui arrivait à échéance le long de la voie CEVA de se mettre aux normes. Ils ont fait opposition, car ils savaient qu'ils n'allaient jamais rentabiliser les travaux, puisqu'ils n'avaient plus que trois ans d'exploitation. Elle a mentionné cet exemple car elle n'en a pas en ce qui concerne le handicap. La question de la taxe sur le domaine public va forcément revenir sur la table.

Audition de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB)

M. Nicolas Rufener, secrétaire général de la FMB

M. Rufener comprend que le PL concerne les installations ouvertes au public et pas seulement les bâtiments publics à proprement parler. Techniquement, du point de vue des entreprises, tout est bien entendu envisageable, mais il reste toutefois la question du surcoût engendré par ces adaptations. L'exposé des motifs suggère des estimations faibles de coûts mais, pour sa part, on pourrait néanmoins être dans des proportions plus importantes. S'agissant de bâtiments ouverts au public, la question sera de savoir qui paye et avec quelles contraintes. Concernant l'al. 5 de l'art. 109, pour un restaurant, celui qui paye peut être soit le restaurateur, soit le propriétaire. Dans les deux cas il s'agit d'un privé et donc cela soulève la question de la justification de l'imposition de telles mesures. On tend à se donner avant tout bonne conscience en mettant en place des dispositifs législatifs, mais leur application pratique reste toutefois fort complexe. Il relève ensuite que l'al. 3 de l'art. 5 prévient de la disproportion des coûts des mesures par rapport à l'utilité, et il souligne qu'elles ne doivent pas altérer de manière importante la qualité des espaces bâtis. Il affirme avoir un problème avec le « et » car il se demande si ce dernier est cumulatif ou alors alternatif. Il se demande donc s'il y a plusieurs conditions qui doivent être atteintes quant à la mesure de la disproportion. Concernant l'alinéa suivant, la systématique légale est quelque un peu curieuse puisque le département peut déroger aux prescriptions du présent article et qu'il peut décider d'ordonner l'adaptation. Cela revient donc à donner un pouvoir exorbitant à l'administration ; beaucoup de choses renvoient à la réglementation. Cette dernière existe déjà et est actuellement extrêmement précise. Il voit donc un risque que des normes de plus en plus restrictives s'imposent, se cumulent, voire s'opposent, et que l'administration ait de la peine à appliquer cela avec la cohérence requise. Par ailleurs, toute la problématique du logement préoccupe également la FMB, et il se demande dans quelle mesure on ne va pas trop loin dans l'adaptation des logements, de surcroît dans un canton qui voit la production de logements être insuffisante, selon la FMB, à cause

d'une réglementation beaucoup trop dense. Enfin, ne faudrait-il pas prévoir une période transitoire afin de permettre aux projets qui ont déjà fait l'objet de développements de bénéficier du régime transitoire, sachant que les demandes d'autorisation de construire en cours d'instruction ne seront pas touchées par ce PL puisqu'elles ont été déposées sous l'ancien régime.

Discussion

Un député Vert se demande si la loi votée en 2011 pose un quelconque problème aux yeux de la FMB.

M. Rufener indique que, techniquement, cela ne pose aucun problème. Néanmoins c'est dans l'approche plus globale de la mise en conformité que la question doit selon lui se poser.

Le député Vert se réfère à l'al. 5 mentionné précédemment. Ce dernier est en fin de compte le même que l'ancien al. 4 avec comme seul ajout « ...et pour autant qu'elles n'altèrent pas la qualité des espaces bâtis. » Il comprend donc que si le « et » est cumulatif, la loi est donc plus souple, ce qui conviendrait à la FMB.

M. Rufener lui répond par l'affirmative, mais il souligne que la mesure de la proportion sera influencée par ceci, ce qui donne une mesure plus difficile à percevoir.

Le député Vert considère que, si l'on passe à une situation plus souple et qu'il n'y a pas eu de problèmes particuliers auparavant, il ne devrait pas y en avoir avec cette loi. Par ailleurs, l'alinéa 6 est au fond l'ancien alinéa 5 avec simplement la lettre d en plus. Donc, on tend à ouvrir encore plus le champ de la dérogation.

M. Rufener estime pour sa part qu'il s'agit de dispositions cumulatives, par analogie à l'al. 5, il faudra non seulement qu'il y ait tous ces éléments, mais en plus que ce soit de nature à compromettre la qualité d'usage, alors la loi devient plus restrictive.

Le député Vert considère que, lorsqu'il y a des lettres, elles ne sont généralement pas cumulatives.

Un député PLR comprend qu'il y a tout de même le risque, en ce qui concerne les anciennes constructions, que les patrons de petits commerces doivent renoncer à l'exploitation de leur activité en cas d'incapacité à suivre les demandes de mise aux normes.

M. Rufener suppose que cela pourrait en effet se produire et que, compte tenu des marges limitées d'un certain nombre de commerces, ces derniers auraient de la peine à assumer ce type de surcoûts.

Une députée socialiste indique avoir du mal à suivre l'argumentation de M. Rufener autour de la formule de « le département *peut* ordonner... ». Elle se demande pourquoi M. Rufener ne considère pas l'al. 5 comme subséquent aux alinéas 1 et 2.

M. Rufener souligne que le département peut ordonner *en outre* et donc que c'est bel et bien cumulatif. La rédaction n'est pas claire et non seulement le département va prescrire un certain nombre de choses dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire, mais il peut aussi ordonner en dehors de toute procédure. En plus, le département peut apporter des dérogations. La rédaction du PL n'est pas optimale et il craint l'application qui pourra être faite.

Audition de la Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI)

M. François de Marignac, architecte et past-président de l'Association genevoise d'architectes (AGA)

M. Patrice Bezos, architecte et vice-président de la FAI

En présence de M. Alain Mathez, attaché de direction à l'office des autorisations de construire

M. Bezos indique que la FAI a été interpellée par le PL car, bien que le PL pose peu de problèmes en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments publics, il en va néanmoins autrement des bâtiments dédiés au logement. La FAI a créé une commission spéciale pour travailler sur cette question, avec notamment l'OAC (M. Mathez) et HAU (M. Planche et M. Nemeth), dans le but d'arriver à un accord sur les points qui leur ont été soumis. M. de Marignac a présidé cette commission et il est important à ses yeux qu'ils puissent, en tant que techniciens, prendre position sur ce type de question.

M. de Marignac souligne qu'il y a eu une lecture théorique sur le PL et une discussion sur le règlement. Par chance, plusieurs membres de la FER ont travaillé sur une mise en pratique du PL, afin de bien comprendre ses implications. La nouvelle loi comporte peu de modifications en ce qui concerne les bâtiments publics, mais il en va autrement du logement. La FAI peut donc soutenir les enjeux liés à cet objet en ce qui concerne les bâtiments collectifs et publics. Le premier projet sur lequel il avait travaillé avec le département proposait qu'il n'y ait pas de mode dérogatoire possible. Or ce mode dérogatoire reste un élément important, pour les objets patrimoniaux ainsi que pour les topographies spécifiques. La FAI juge fondamental l'octroi de dérogations, sur préavis des commissions ad hoc, car lorsque l'on élabore une loi il n'est pas possible de penser à toutes les situations. Toutefois ce mode dérogatoire a été supprimé du PL en cours de route et il s'agit donc

d'un problème. Une dérogation doit faire selon lui l'objet d'une analyse par un panel de professionnels, afin de s'assurer qu'elle soit possible. L'inspecteur en charge, par défaut, ne va pas déroger, car cela va engager ses propres responsabilités et il a donc meilleur temps de refuser en bloc les dérogations. Il s'agit donc d'une lacune du PL qui peut poser des problèmes, notamment pour des situations spécifiques, mais pourrait aussi entraver la recherche de qualités spatiales innovantes.

M. Bezos observe que, dans des cas extrêmes, se pose le problème de la proportionnalité pour un certain nombre de bâtiments. Ils sont comme tout le monde favorables à une accessibilité maximale pour les personnes à mobilité réduite, mais ils considèrent néanmoins qu'il faut pouvoir déroger à la règle pour certains cas particuliers.

M. de Marignac souligne que le gros travail effectué par la commission créée a concerné principalement le logement et en particulier le logement social, sur lequel le PL aurait selon lui une implication forte. Ce débat a suscité des discussions avec le département, parfois de manière houleuse, mais ils ont finalement reçu un courrier du conseiller d'Etat, qui s'engage à prendre en compte les demandes de la commission dans la mise en place du PL.

M. Mathez précise que, dans l'art. 109, il y a déjà trois types de dérogations prévues. Dans le cadre des discussions, une quatrième sorte de dérogation est envisagée, compte tenu du « durcissement » de la loi. La loi actuelle prévoit pour certaines dérogations une consultation de la commission d'architecture et de la CMNS, disposition qui a été retirée dans le PL, et il prend bonne note de la remarque de la FAI à ce sujet.

M. Bezos observe qu'il est plus facile pour une commission composée de 12 personnes d'examiner les demandes de dérogations que pour un fonctionnaire seul, qui pourrait se voir par la suite reprocher sa décision.

Discussion

Un député Vert rappelle que la loi a été modifiée déjà en 2011. L'application de l'art. 109 a-t-il posé des problèmes particuliers en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments publics ?

M. Bezos souligne que beaucoup de bâtiments publics ne sont toujours pas accessibles à tous et il est donc positif de renforcer la loi dans ce sens, néanmoins en prévoyant des exceptions. S'il n'y a pas de loi à caractère contraignant, on restera relativement en arrière par rapport à d'autres pays.

Le député Vert estime que les alinéas 5 et 6 du PL prévoient plus de dérogations et il se demande si cela leur semble satisfaisant.

M. Bezos lui répond par la négative car il explique que la FER préférerait que les dérogations soient délivrées par la commission ad hoc et non par un fonctionnaire.

Le député Vert désire entendre des cas où l'on a forcé quelqu'un à faire des transformations et pour lesquels l'on a refusé une dérogation.

M. Bezos indique que de tels exemples n'existent pas encore car la loi n'oblige pas aujourd'hui à procéder aux transformations en question. Pour les bâtiments publics, il ne se passe pas grand-chose pour le moment ; c'est à l'Etat d'inciter les directeurs de musées et d'institutions à faire les travaux nécessaires.

Une députée socialiste comprend que le PL conviendrait à la FER, dans la mesure où l'on rajoute la consultation auprès d'une commission ad hoc pour les dérogations.

M. de Marignac ajoute qu'ils ont aussi demandé des ajustements pour le logement au niveau quantitatif, au niveau des surfaces ainsi que des plans financiers. Il y a encore des appréciations divergentes entre leur analyse et celle du département qui estime les augmentations de surface de logements de 0% à 0,1%, alors qu'ils estiment pour leur part ces augmentations à 3% à 5%. Leur analyse a identifié que le PL avait un fort impact sur le logement social. Si les conséquences de cet impact ne sont pas tirées, il y a des risques de détérioration de la qualité de logement. M. Hodggers s'est engagé à travailler avec la FER, de manière à éviter justement une péjoration de la qualité des logements.

La députée socialiste se demande s'ils connaissent la raison de la suppression des préavis de la commission au sein du projet.

M. de Marignac explique que cette mention a été faite dans le premier PL proposé par le département, mais qu'elle a été néanmoins retirée depuis ; il y a peu d'explications à ce sujet dans l'exposé des motifs et il s'en étonne quelque peu.

M. Bezos considère que le département estime sans doute qu'il est plus simple et plus confortable de maîtriser les dérogations à l'intérieur de l'administration. La FER pense le contraire : il est plus facile pour une commission de juger de la pertinence d'une dérogation.

La députée socialiste se demande si actuellement, lorsque les commissions donnent un préavis, l'on peut s'écarter de cet avis.

M. Bezos explique que, dans la commission d'architecture, il y a un représentant de HAU qui examine les dossiers, et beaucoup de préavis de la commission d'architecture contiennent des réserves quant à l'accessibilité des personnes handicapées. L'OAC fait respecter en général les demandes et les préavis de la commission. Les bâtiments publics sont déjà là, pas grand-chose n'est donc fait à ce sujet, mais il en va autrement des nouveaux bâtiments, puisque l'on est tenu de suivre notamment les normes SIA 500.

Un député PLR se demande s'ils craignent que l'aspect du PL au sujet des dérogations se fasse à la tête du client et en outre s'ils craignent que le fonctionnaire pense avoir meilleur temps de dire directement non à toute dérogation.

M. de Marignac souligne que l'expérience a montré que l'amélioration d'un projet peut appeler à des dérogations. En octroyant une dérogation, l'inspecteur, seul, prend un risque et il a donc meilleur temps de ne rien octroyer.

Le député PLR désire savoir ce que signifie, selon eux, l'alinéa 5 qui stipule « ...si les mesures ordonnées ne sont pas disproportionnées par rapport à leur coût ».

M. Bezos souligne qu'il est difficile de traduire cette notion dans un texte de loi ; c'est la raison pour laquelle les dérogations doivent rester en mains d'un panel de professionnels et de représentants de personnes handicapées. Il y a toujours une pesée d'intérêt à effectuer et chaque cas est particulier.

Le député PLR comprend par ailleurs qu'un tel PL pourrait mettre en péril certains petits commerces.

M. Bezos indique que, dans certains cas, une grande somme dédiée à de telles transformations pourrait en effet causer des difficultés pour un petit commerce.

Un autre député PLR comprend que le préavis de la commission d'architecture ne s'applique qu'à l'art. 109, al. 6, lettre c, alors que M. Mizrahi avait affirmé que ce préavis concernait tous les points de l'article.

M. de Marignac pense pour sa part que toutes les dérogations sont soumises à la commission de l'architecture.

M. Mathez confirme cela.

Le député PLR observe que les préavis donnés par la commission, dans un grand pourcentage, ont été suivis par l'administration.

M. de Marignac lui répond que c'est le cas dans une très grande proportion. Il est très rare que le département donne une dérogation alors que la commission y était défavorable.

M. Mathez précise que les préavis sont actuellement consultatifs. La FAI propose que ces préavis soient obligatoires, comme c'est actuellement le cas au sujet par exemple des surélévations. Le département resterait libre d'écarter le préavis, mais il devrait néanmoins avoir l'obligation de consulter les commissions ad hoc pour leur préavis.

Le député PLR indique être en accord avec le fait qu'une commission est plus à même de statuer de manière plus objective sur une demande de dérogation, mais cela fait aussi perdre du temps.

M. Bezos souligne que, tous les mardis, la commission a lieu et que l'ordre du jour est épuisé à chaque séance.

Un député UDC se demande, d'une manière générale, si l'on peut dire que la FAI n'a pas attendu la modification de la loi pour avoir des locaux adaptés pour tous. Estiment-ils qu'il faut vraiment changer la loi pour être conforme à la Constitution, laquelle demande que les bâtiments publics soient accessibles à tous, dans la mesure du possible ?

M. Bezos indique que le PL concerne principalement deux volets très différents : le logement social, pour lequel il y aura avec ce PL un changement important, et les bâtiments publics, où il y a moins de changements. Pour le logement social, on travaille toujours au m² et, au fil du temps, on a tendance à réduire la surface habitable et le potentiel de variabilité typologique ; on ne peut pas ad aeternam charger le logement social de toutes ces contraintes sans en réviser les bases. M. de Marignac s'est battu pour arriver à des solutions avec les différents délégués de la commission et cela va être possible. Par ailleurs, le vieillissement de la population et la volonté de l'Etat tendent à laisser les personnes âgées le plus longtemps possible dans leurs propres logements. Le fait que les différentes pièces puissent rester utilisables malgré une mobilité réduite est quelque chose d'important ; cependant il faut viser un juste équilibre, de manière à ne pas péjorer la qualité et les typologies. Le PL va dans le bon sens à condition que l'on puisse arriver à un bon équilibre de ces éléments.

M. de Marignac souligne qu'en France il y a eu une grande réflexion sur l'implémentation de l'accessibilité, sans tirer néanmoins les conséquences de l'impact sur le logement social ; Genève ne doit pas faire la même erreur.

Le député UDC se réfère à l'al. 5 qui stipule « En outre, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments... », et il se demande s'il y a déjà eu des cas où l'Etat ordonne des transformations.

M. Bezos lui répond par la négative et explique que c'est à l'occasion de travaux importants que l'on demande d'adapter au maximum le bâtiment pour les personnes à mobilité réduite.

Un député PLR se dit surpris par le PL dans lequel certains éléments, selon lui, vont plus loin que la Constitution. L'exposé des motifs du PL indique que le terme « accessibles au public » n'était pas assez précis et a donc été remplacé par « ...ouverts au public ». Or la Constitution évoque pour sa part la notion d'accessibilité. Il a le sentiment que l'on est déjà allé très loin dans les modifications de la loi avec le PL 10659 et il est inutile de revenir avec des contraintes supplémentaires. Que pense la FAI des transformations exigées pour les bureaux, notamment ceux qui sont loués, et de la question de la prise en charge des coûts de ces transformations ? Enfin, comment envisagent-ils les rénovations dans le temps, notamment l'éventualité d'une obligation d'adaptation qui pourrait voir le jour par la suite ?

M. Bezos observe qu'à la commission d'architecture, lorsque ces éléments sont analysés, les représentants de HAU sont relativement raisonnables et ne demandent rien de disproportionné. Le dialogue s'instaure donc bien au sein de la commission. Concernant les mesures d'adaptations raisonnables, la commission sait que c'est le bon moment pour les faire, lorsque des travaux sont prévus, car cela représente, sur le long terme, un confort supplémentaire pour les locataires ainsi qu'une plus-value pour le propriétaire. Il s'agit du même problème que celui des fenêtres à isoler. Il faut donc être proportionné et raisonnable dans cette marche en avant en analysant les situations, au cas par cas.

Le député PLR relève que cette discussion existe donc déjà aujourd'hui.

M. Bezos souligne qu'il n'y a pas de problème pour les bâtiments neufs et que c'est sur les cas de rénovations d'anciens immeubles que les discussions vont surtout porter. Ces adaptations ont par ailleurs une incidence assez faible sur le niveau de loyer, mais il s'agit d'un effort qui doit être partagé par tout le monde.

M. de Marignac observe que, pour les bureaux, le PL n'apporte rien de fondamental, mais qu'il en va autrement du logement.

M. Bezos indique que dans les logements existants, il y a beaucoup de gens qui ont des problèmes d'adaptation. Dans les nouveaux projets, on dit que l'on va faire x % de logements équipés, mais cela ne fonctionne pas car les logements adaptés ne sont pas « fluides » et donc ils ne sont que rarement disponibles au moment où ils devraient l'être. Il vaudrait mieux faciliter les choses pour tout le monde, avec une base possible pour pouvoir équiper à moindres frais.

Le député PLR considère que les problèmes concernent aussi les petits bâtiments privés, comme les villas.

M. Bezos indique qu'il est exagéré de dire que les villas jumelles sont des immeubles.

Audition de la Fédération des entreprises romande (FER)

M^{me} Delphine Trunde-Jaccard, directrice-adjointe du département de politique générale de la FER

M. Yannic Forney, chef de projet et délégué de la FER

M. Forney souligne qu'il est pour eux difficile de se prononcer sur le PL puisqu'ils n'ont pas à disposition le règlement d'application de la loi en question ; cela crée un certain climat d'incertitude qu'ils déplorent. Le risque est grand pour les commerces modestes et les restaurants, car ces derniers ont souvent des ressources limitées et des frais auxquels ils ne peuvent se soustraire, et ils ne peuvent donc pas toujours assumer les transformations demandées. Il n'est par ailleurs pas précisé qui devrait prendre en charge les transformations (locataire ou propriétaire). Il évoque la question de l'empiètement sur l'espace public, qui pourrait générer des taxes supplémentaires pour les commerçants. La notion de « bâtiments ouverts au public » est une interprétation large de la loi et le PL concernerait, en définitive, l'ensemble des commerçants.

M^{me} Trunde-Jaccard observe que les commerçants n'ont aucun intérêt à restreindre l'accès de leurs commerces aux seules personnes valides. Néanmoins il est plus rationnel d'aider les personnes en situation de handicap à accéder aux établissements, plutôt que d'obliger les commerces à procéder systématiquement à des transformations. La FER ne voit pas l'intérêt que les commerçants ont à payer eux-mêmes les coûts de ces transformations et arrive donc à la conclusion que le PL n'a pas lieu d'être et que la loi actuelle et la norme SIA 500 sont suffisantes. La situation économique est difficile pour un certain nombre de commerces genevois, en particulier ceux qui ont été touchés par une baisse du tourisme d'achat. L'année 2016 ne s'annonce pas sous les meilleurs auspices et, dans ce contexte, le PL viendrait encore rajouter une épine dans le pied des commerçants, toujours confrontés à un nombre croissant de normes rigides. Chacun est favorable à ce que des mesures soient prises pour faciliter l'existence des personnes handicapées, à condition que ces mesures soient réalistes et réalisables d'un point de vue économique.

Discussion

Un député Vert observe que l'on parle ici de bâtiments publics. Compte tenu du fait que la formulation du PL à ce sujet est identique à celle de la loi votée en 2011, la FER a-t-elle constaté des problèmes particuliers depuis l'entrée en vigueur de cette dernière, notamment des entreprises ont-elles été forcées à faire des transformations ?

M. Forney répond par la négative.

M^{me} Trunde-Jaccard imagine que l'esprit de la loi est de rendre accessible aux handicapés l'ensemble des bâtiments publics ; un certain nombre de commerces auraient des difficultés à remplir ces obligations et seraient malgré tout forcés d'une manière ou d'une autre.

Le député Vert souligne qu'il n'y a rien d'impératif de prévu dans le PL ; il n'y a donc aucune obligation. Il serait intéressant de faire état des problèmes survenus au cours de ces derniers 4 ans.

M. Forney relève que leurs membres ne leur ont pas transmis de sollicitations particulières et les solutions pragmatiques et proportionnées vont au fond dans l'ordre des choses. Il est clair que les commerçants ne vont pas être d'accord de mettre systématiquement des rampes devant leurs commerces si, en contrepartie, ils doivent mettre de l'argent sur la table.

Un député socialiste s'étonne que les commerces soient touchés par cette loi compte tenu du nombre de dérogations qui sont prévues. On peut facilement concevoir dans les plans d'un centre commercial qu'il y ait des rampes d'accès pour les personnes handicapées, mais il en va autrement, par exemple, pour les petits commerces de la Vieille-Ville. Les membres de la FER ont tout intérêt à avoir aussi des clients handicapés.

M^{me} Trunde-Jaccard répond par l'affirmative.

Le député socialiste estime que les personnes handicapées doivent avoir les mêmes droits que tous et pense que la FER serait un soutien important pour la mise en place d'une telle loi.

M^{me} Trunde-Jaccard souligne que cela dépend de la souplesse du règlement d'application.

Un député PLR observe que M^{me} Trunde-Jaccard a relevé que les handicapés sont aussi des clients. Pour les plus petits commerçants, le fait que le PL stipule que « le département peut déroger aux prescriptions... » est-il quelque chose d'effrayant ? Il désire en outre connaître le point de vue de la FER sur l'expression de l'al. 5 « lorsque les mesures ordonnées ne sont pas disproportionnées... ».

M. Forney indique que la première formule ne dérange a priori pas la FER, mais plutôt le fait que les demandes de dérogations doivent être motivées.

M^{me} Trunde-Jaccard ajoute que la question de proportion relève d'un haut degré d'interprétation, d'où leur incertitude.

Un autre député PLR souligne qu'auparavant le préavis sur une demande de dérogation était donné par la commission d'architecture, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Doit-on craindre que le fonctionnaire en charge hésite à octroyer une dérogation, de peur de prendre de trop grandes responsabilités ?

M. Forney observe que cela fait en effet partie de leur craintes, notamment que le département prenne un certain nombre de décisions sans consulter les commerçants.

Le député PLR désire savoir si leurs craintes portent aussi sur les changements juridiques qui pourraient arriver plus tard.

M. Forney indique que leurs craintes se situent également à ce niveau.

Un député Vert rappelle que la commission a reçu des représentants des personnes handicapées et que la commission a appris beaucoup d'éléments intéressants. Il se demande si les auditionnés connaissent le nombre de personnes handicapées en Suisse et à Genève.

M^{me} Trunde-Jaccard lui indique que cela n'a a priori pas été publié.

Le député Vert souligne que, tous handicaps confondus, 10% de la population suisse souffre d'un handicap et que 70 000 personnes sont handicapées à Genève. Par ailleurs, quelqu'un qui a subi un accident doit aussi être considéré. Cette population est importante et doit être prise en compte par les commerçants. La loi fédérale doit donc être appliquée. Les auditionnés n'estiment-ils pas que les membres de la FER pourraient aussi être intéressés par l'accessibilité aux personnes handicapées ?

M. Forney ne nie pas le fait que des membres de la FER à un moment ou un autre peuvent être confrontés au handicap, mais les normes actuelles suffisent et le libre choix du commerçant d'aménager ou pas son établissement doit primer. Ils pensent que le fait de rajouter des normes supplémentaires, voire de les imposer, n'apportera rien en termes commerciaux.

Une députée socialiste se demande, compte tenu de la pratique de l'ancienne loi, si la FER serait rassurée que les commissions ad hoc soient à nouveau consultées. Par ailleurs, elle se demande si les membres de la FER sont au courant de l'existence du fonds Helios visant à aider les lieux ouverts au public à se mettre en conformité.

M^{me} Trunde-Jaccard répond par l'affirmative à la première question et indique que l'existence de ce fonds est très positive, mais elle craint toutefois que ce dernier ne soit pas assez doté. La FER a une vision pragmatique de la question et elle ne veut pas que les commerçants soient obligés de procéder à des transformations.

Audition de la Société des cafetiers, restaurateurs et hôteliers de Genève (SCRHG)

M. Laurent Terlinchamp, président et directeur des cours de la SCRHG

M. Terlinchamp observe que ce PL est une adaptation à la loi existante visant à ce que l'accessibilité des personnes handicapées soit plus large. L'accès aux personnes handicapées a toujours été un problème pour beaucoup de commerces compte tenu des caractéristiques du bâti des vieux établissements. Les nouveaux établissements ont bien moins de difficultés à créer des infrastructures pour les personnes à mobilité réduite. Il est favorable à une telle initiative, d'autant plus que les personnes à mobilité réduite font partie de la clientèle des commerces membres de la société qu'il représente. Par ailleurs, depuis des années, ils se donnent du mal pour accueillir le mieux possible les personnes handicapées. Il conviendrait, par rapport à un commerce qui souhaiterait mettre quelque chose en place, de prévoir un accompagnement du projet. Les représentants des handicapés ont une volonté d'être partenaires ici et là ; il serait prétentieux de prévoir des aménagements sans consulter les personnes les plus concernées. Il y a un gros besoin d'aide pour les indépendants, avant de savoir ce qu'il est possible de faire ou pas, notamment au sujet des acteurs qu'il faudrait solliciter et avec qui il faudrait collaborer pour mettre en œuvre les travaux nécessaires. Il convient donc d'ajouter ces éléments au projet, afin de trouver, à travers l'Etat, un répondant capable d'orienter les restaurateurs et tous les commerces voulant mettre en œuvre les transformations nécessaires. Ce PL ne constitue pas du tout un frein pour sa profession et il s'agit d'une piste à creuser, en bonne intelligence. Il y a quelque chose à faire pour rendre ces travaux plus faciles. Qu'il y ait une loi ou pas, l'accueil fait partie intégrante du commerce. Une aide à la mise en œuvre des transformations serait positive afin de convaincre certains commerçants qui pensent que les travaux sont nécessairement trop chers. Il est pleinement pour un partenariat avec les associations concernées, dans le but d'identifier les priorités des personnes handicapées.

Discussion

Un député Vert désire savoir comment les choses se passent, dans la pratique, depuis la mise en œuvre de la loi de 2011. Certains allèguent que des problèmes ont eu lieu au sujet d'une accessibilité soi-disant imposée.

M. Terlinchamp souligne que ce sujet n'existe pas ; il est avant tout question de communication et d'économie. Un grand nombre de lois sont basées sur de bonnes intentions et les grandes structures qui viennent et s'installent à Genève ont de la facilité à prévoir les infrastructures nécessaires. Il conviendrait de prévoir de l'aide de la part de l'Etat pour les commerces plus petits et plus anciens.

Le député Vert relève que M. Terlinchamp, de par son travail, voit la réalité de la population et il se demande si toutes les personnes du métier sont aussi réalistes que lui.

M. Terlinchamp souligne que les restaurateurs sont du même acabit que le reste de la population et qu'il y a des bons commerçants qui jouent le jeu et d'autres qui sont tordus ou idiots. Pour tout ce qui se fait déjà tout seul, il n'y a pas d'amélioration à apporter, mais il va peut-être falloir inciter certains commerçants à aller dans le sens de l'accessibilité pour tous. Personne n'a été harcelé pour transformer des locaux. Aucun handicapé ne s'est plaint envers lui des problèmes d'accessibilité dans les restaurants et il ne s'agit donc pas d'un problème actif. Les représentants des personnes handicapées semblent toujours rechercher des solutions possibles, mais on ne peut pas changer le secteur de la restauration dans sa totalité.

Une députée socialiste retient de l'audition la nécessité d'informer les membres de la SCRGH. M. Terlinchamp est-il au courant de l'existence du fonds Helios, géré par l'Etat et la fondation Wilsdorf et visant à aider les lieux publics à répondre aux normes ?

M. Terlinchamp indique qu'il connaît l'existence de cette structure, sans pouvoir néanmoins mettre un nom sur ce fonds. Il est par ailleurs important que, de temps en temps, les politiques soulignent le fait que des commerces font des efforts, par exemple en intervenant dans la presse. Il convient de parler d'accompagnement, d'aide au financement et de retour sur investissement pour pouvoir réellement « lancer la machine ».

Un député PLR comprend qu'il n'y a actuellement pas de plaintes de personnes handicapées mal reçues.

M. Terlinchamp confirme. Par ailleurs, il a plutôt l'impression qu'une clientèle particulière, les personnes âgées, privilégie les établissements qui soignent l'accueil et où elle aura l'impression d'avoir une vie sociale.

L'accueil de ces personnes n'a jamais créé de problèmes particuliers, mais certains locaux, avec un accès difficile, peuvent poser d'autres problèmes.

Le député PLR relève que l'al. 5 du PL souligne que « le département peut ordonner des adaptations... » ; il se demande si cela lui fait peur, notamment pour les petits commerces.

M. Terlinchamp rappelle que l'on sait tous que certains vieux établissements sont difficilement adaptables. Ce n'est pas parce qu'il y a certains établissements pour lesquels des travaux ne sont pas possibles que d'autres ne pourraient pas être aménagés avec un accompagnement. Certains souhaiteraient peut-être obliger les commerçants à procéder aux travaux demandés, or l'Etat doit d'abord se charger lui-même de ces questions. Il comprend donc la loi comme quelque chose donnant avant tout une impulsion et non comme un outil visant à sanctionner.

Le député PLR relève que le département pourrait déroger à cette quasi-obligation de transformer, pour autant que les mesures ne soient pas disproportionnées. Ces dernières ont-elles été abordées à la SCRHG ?

M. Terlinchamp indique qu'il ne peut pas répondre précisément car cela dépend des cas et des possibilités de financement. Il ne se sent pas « pris » par ce genre de texte. La loi pourrait peut-être porter à interprétation, mais un commerçant qui serait sommé de procéder à des transformations pourrait toujours défendre ses droits à l'aide d'un avocat.

Le député PLR indique qu'il comprend que les cafetiers-restaurateurs s'occupent déjà des personnes handicapées, mais sont-ils anxieux à l'idée que cette loi soit votée, ou pas ?

M. Terlinchamp souligne que la plupart ne sont même pas au courant de l'existence de cette loi. La loi permet les recours et il ne la juge donc pas trop restrictive. Il considère pour sa part que le terme « lieux ouverts au public » est positif et affirme qu'il attache une grande importance aux lieux vitaux. Ce PL est positif s'il peut donner une impulsion à l'Etat pour créer une cité ouverte aux handicapés, à travers une augmentation des lieux ouverts à tous.

Un député UDC relève qu'il s'agit au fond d'un non-problème. M. Terlinchamp considère-t-il que la loi actuelle est largement suffisante ?

M. Terlinchamp estime que la loi actuelle en effet est suffisante. L'association représentant les handicapés s'adresse à beaucoup de monde. Ce qui va être déterminant est ce que l'on va faire de cette nouvelle loi pour essayer de faire avancer la problématique. Si ce PL peut faire avancer les choses, alors il convient de le soutenir. La loi actuelle à ce sujet est peu connue car elle a généré peu de plaintes. Il convient de communiquer différemment pour voir si l'on peut faire mieux.

Un député Vert réitère ses compliments à M. Terlinchamp pour sa vision qu'il juge réaliste.

M. Terlinchamp indique que sa prise de position relève surtout du bon sens.

Audition de l'Association des communes genevoises (ACG)

M. Thierry Apothéloz, président de l'ACG

M. Philippe Aegerter, juriste de l'ACG

M. Apothéloz indique que l'ACG s'est penchée sur le PL et l'a unanimement approuvé le 11 janvier dernier. Le PL correspond à la volonté du législateur de voir la Constitution genevoise mettre en œuvre un certain nombre de ses articles et, en particulier, l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Ils ont bien noté la distinction réalisée entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants, ainsi que la possibilité donnée au Conseil d'Etat de fixer par voie de règlement des seuils, à partir desquels les constructions nouvelles comprendraient des logements ou des places de travail, qui pourraient tomber sous le coup de la loi. L'ACG ne peut qu'appuyer cette proposition de loi et l'extension que prévoit le PL au sujet des conditions permettant de déroger aux prescriptions. Le PL est le fruit d'un travail en commun avec les associations de défense de personnes en situation de handicap, ce qui le réjouit.

Discussion

Un député UDC demande à M. Apothéloz en tant que conseiller administratif, s'il a peur que la loi l'oblige à mettre aux normes l'ensemble des bâtiments publics de sa commune (Vernier) et qu'il doive donc investir des sommes immenses en ce sens.

M. Apothéloz relève que ces éléments existent déjà dans la loi actuelle pour les bâtiments neufs. Pour les bâtiments plus anciens, notamment classés, un arbitrage est réalisé entre la sauvegarde du patrimoine et cette norme législative. Il n'a pas peur de devoir mettre aux normes des bâtiments pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Il assume volontiers l'idée qu'il faut être au clair à ce niveau et respectueux de la Constitution genevoise.

Un député PLR indique qu'il trouve que la loi est en effet bonne pour les nouveaux bâtiments, mais il en va autrement pour les petits et vieux commerces genevois qui pourraient se voir, selon lui, obligés d'investir des sommes immenses qu'ils ne pourraient peut-être pas assumer. L'ACG

serait-elle prête à aider les petites PME à se mettre à jour, au cas où elles n'arriveraient pas à assumer les travaux ? Par ailleurs, les restaurateurs ont affirmé que, dans la plupart des cas, les personnes handicapées téléphonaient au préalable pour s'informer sur l'accessibilité des lieux où elles désiraient aller et que, dans la majorité des cas, les lieux n'étaient pas accessibles, mais qu'on leur proposait néanmoins une aide. Toutefois le PL prévoit que le fonctionnaire pourrait ordonner des travaux d'adaptation. M. Apothéloz a-t-il peur que les petits bistrot des communes aient de la peine à suivre ?

M. Apothéloz indique que l'ACG n'est pas prête à entrer en matière sur un subventionnement des petites PME et des cafés et restaurants des communes, car ce n'est pas le rôle de l'ACG. Il considère que ces commerces peuvent disposer de l'aide du fonds Helios, pour les transformations à effectuer pour l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Ce fonds est en outre très peu utilisé.

M. Aegerter souligne que, selon la loi actuelle, le département peut déjà ordonner l'adaptation d'un bâtiment. Cette disposition est rendue plus restrictive par le PL proposé par le gouvernement puisque la qualité des espaces bâtis est désormais prise en compte, et il croit savoir par ailleurs que la nouvelle loi sur la restauration, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016, contient aussi une disposition spéciale au sujet de l'accessibilité aux établissements publics des personnes en situation de handicap. Cette loi comprend aussi le principe de proportionnalité, qui peut être mis en avant par les commerçants, afin de ne pas être confronté à une obligation de modifier leurs locaux ; il serait donc intéressant de poser la question à ce sujet au chef du DSE.

Une députée socialiste se demande si les communes genevoises ont un programme particulier au sujet de l'accessibilité des personnes en situation de handicap, par exemple avec la collaboration de HAU.

M. Apothéloz indique qu'il n'y a pas de programme spécifique visant à souligner dans chaque commune les points qui ne vont pas. Cela dit, il souligne que l'ACG est particulièrement attentive à l'accessibilité des personnes en situation de handicap, notamment à l'école, dans le but d'une meilleure inclusion de tous les enfants. Une newsletter destinée aux communes attire l'attention de ces dernières sur un certain nombre de choses. Plusieurs Villes, dont Vernier, ont mené une série d'analyse sur leurs bâtiments, afin d'avoir connaissance des bâtiments communaux et de faire en sorte de casser les barrières existantes, dans les anciens bâtiments étant propriétés de la Ville. Il donne l'exemple de l'accessibilité du Conseil municipal et souligne que l'ascenseur demandé par la commune avait été à l'époque refusé par la CMNS, mais qu'une rampe a finalement été installée,

bien qu'elle ait fait grincer des dents. Il évoque ensuite la remarque d'une conseillère municipale, qui l'avait particulièrement heurté : cette dernière avait affirmé qu'il n'y avait pas besoin de dépenser de l'argent pour une rampe puisqu'il y avait des « viennent-ensuite ». La rampe a finalement pu être installée malgré ce type de réticences.

Un député Vert observe que la loi n'est pas toujours appliquée dans les nouveaux bâtiments. Les communes de l'ACG attirent-elles l'attention de leurs mandataires sur le respect des normes, par exemple SIA 500 ?

M. Apothéloz indique que cela est la pratique, en tout cas à Vernier, mais que cette pratique se heurte à deux contraintes majeures : tout d'abord, les normes autour de la préservation du patrimoine, mais aussi d'autres normes qui s'appliquent et qui empêchent de procéder à ce type de travaux. Pour exemple, un promoteur voulait construire un immeuble de logement, comprenant une crèche et une chapelle, proche du Pont de l'Ecu et des voies CFF, avec une entrée présentant trois marches d'escalier. Le Conseil administratif a attiré son attention sur le fait qu'il fallait prévoir un immeuble accessible à tous et l'architecte, qu'il juge de bonne foi, a indiqué que les normes OPAM se déroulant sur cette portion de territoire empêchaient de construire de plain-pied car il y avait des risques d'écoulement de produits toxiques, qui pourraient se répandre à l'intérieur de l'immeuble. L'ACG est donc en permanence dans ce type de problématique.

Audition de l'office des autorisations de construire

M. Alain Mathez, adjoint de direction

M. Mathez indique tout d'abord qu'il a déjà eu l'occasion de présenter le PL et qu'il ne va pas revenir en détail dessus. En ce qui concerne les bâtiments publics, il y a peu de modifications, mais ces dernières concernent plutôt le logement. Concernant la mise en application de la loi, il va parler de trois catégories d'objets. Premièrement, il mentionne les bâtiments à construire pour lesquels il y a une application claire de l'art. 109 (avec toujours les 3 dérogations possibles). Il y a ensuite les bâtiments existants dont le locataire ou le propriétaire souhaite effectuer des transformations (le département regarde s'il est possible d'adapter les transformations selon les normes de l'art. 109) et pour lesquelles il y a une pesée des intérêts. Enfin, il reste les bâtiments construits, non conformes à l'art. 109, et pour lesquels il n'est pas prévu qu'une transformation soit effectuée. Ils n'ont eu qu'un cas pour lequel ils ont dû ordonner à une commune de mettre en conformité un bâtiment. Il s'agissait d'effectuer des transformations afin que l'une des classes de l'école communale puisse permettre l'accès à un nouvel élève en

chaise roulante. Le département n'a pas les moyens de faire la police et lorsqu'il reçoit une plainte, il regarde sous l'angle de la proportionnalité s'il est pertinent d'intervenir ou pas. Par ailleurs, l'association HAU a tendance à chercher directement des solutions avec les propriétaires, de manière à ce que le lieu en question soit mis en conformité avec les normes actuelles. Avec ce PL, il n'y a pas de raisons d'être ni moins strict, ni plus strict. Enfin, concernant les projets de transformations, le rôle du département sera avant tout de vérifier si ces dernières permettent l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Discussion

Un député PLR estime que M. Mathez est plein de pragmatisme et de bon sens, mais il désire néanmoins savoir qui, au sein du département, peut ordonner que des travaux soient entrepris.

M. Mathez répond que la compétence est donnée à l'office des autorisations de construire (OAC) ; il fonctionne avec trois chefs de région et plusieurs inspecteurs. Le courrier, s'il y en a un, est reçu par le chef de service, qui donne ses instructions à l'inspecteur, lequel ensuite donne son avis au chef de service, lequel prend une décision si le cas est simple et, si la question est plus épineuse, il transmet le dossier à la direction de l'OAC, voire même dans de rares cas, au magistrat. Il existe donc un système d'échelonnement.

Un député UDC désire savoir si l'exemple mentionné concernant une école est au fond une intervention du département devant un refus de mise en conformité de la part de la commune.

M. Mathez souligne que le département a reçu un courrier de la part de la famille de l'enfant handicapé qui devait intégrer l'école de la commune.

Le député UDC comprend que la commune n'a pas pris les devants pour mettre aux normes l'accessibilité.

M. Mathez répond par l'affirmative ; néanmoins ces cas sont heureusement rares et c'est justement pour cette raison que le département intervient généralement peu. Il y avait, dans ce cas précis, plutôt un refus de s'exécuter dans un premier temps et, par la suite, la situation a pu être arrangée.

Le député UDC observe que M. Mathez a indiqué qu'il ne devrait pas y avoir de problème avec des bâtiments neufs. Or, la FéGAPH a signalé que des cas existaient. Comment peut-on obtenir une autorisation de construire lorsque les normes ne sont pas respectées et que les personnes à mobilité réduite ne peuvent pas accéder aux bâtiments ?

M. Mathez souligne qu'il peut arriver parfois qu'un élément n'ait pas été relevé par l'OAC. Par ailleurs, il n'existe plus de permis d'occuper et c'est donc l'architecte qui atteste de la conformité du bâtiment. Le projet a peut-être évolué et on a omis de prendre en compte certaines normes liées à l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Par ailleurs, des petits travaux effectués au fil du temps font aussi parfois que ces normes ne sont plus respectées non plus.

Une députée socialiste demande, par rapport aux lieux que l'on découvrirait non conformes après coup, notamment l'exemple du café Chevrier, si l'habitude est d'envoyer des inspecteurs. Par ailleurs, au sujet des nouvelles constructions non soumises à la commission de l'architecture, elle désire savoir si quelqu'un du département se charge spécifiquement des questions d'accessibilité.

M. Mathez relève qu'il y avait à l'époque une personne chargée des questions d'habitabilité, elle était aussi attentive aux questions d'accessibilité, mais cette personne est partie à la retraite et n'a pas été remplacée. Il n'y a donc plus cette spécificité ; la charge a été reprise par les inspecteurs, qui doivent regarder cet élément dans le cadre de leur préavis sur la conformité des gabarits, etc. La commission de l'architecture a aussi un regard sur ces questions, notamment avec une personne membre de HAU. Cette commission révisé tous les immeubles à construire, mais pas forcément les transformations d'immeubles. Dans ces cas, c'est l'inspecteur qui doit vérifier les plans. Enfin, une inspection après coup dépend au fond de l'objet, notamment sa taille. C'est donc de la compétence de l'architecte que de fournir l'attestation de conformité. Le département peut néanmoins faire un contrôle sur place et fait le nécessaire, en cas de plainte.

Un député Vert observe que les représentants de la FéGAPH ont parlé d'immeubles récents qui présentent des problèmes. Il y a donc une procédure, mais les résultats ne sont pas toujours conformes, et il se demande ce que l'on peut faire dans ces cas-là.

M. Mathez observe qu'il faut d'abord vérifier si le département a accepté une dérogation en disant qu'il s'agissait d'un lieu difficile à mettre aux normes et que l'on n'exige donc pas de transformation. Cependant, cela ne concerne pas les cas de bâtiments neufs. S'il y a une non-conformité dans l'autorisation de construire constatée par l'association, il convient alors d'envoyer un courrier à l'OAC afin qu'un inspecteur se rende sur place.

Un député UDC demande quelle est la valeur juridique de la conformité avancée par l'architecte. Lorsqu'un architecte est dénoncé par une association, à quoi s'expose-t-il ?

M. Mathez explique que cet élément a été prévu dans le cadre d'une simplification des procédures et de la responsabilisation des architectes. La déclaration de conformité est un document légal. Un architecte peut en effet être exposé à de graves sanctions et être notamment dénoncé devant le procureur pour faux dans les titres. Si la situation peut se régler plus facilement, l'architecte ne s'expose alors qu'à une simple amende administrative. Le département se prononce toujours en connaissance de cause et avec le principe de proportionnalité. Il y a d'abord des mesures et ensuite, le cas échéant, des sanctions. Beaucoup d'infractions sont dénoncées dans les zones villas ou également en zone agricole. Toutefois, des infractions suite à des travaux réalisés et une attestation de conformité de l'architecte sont beaucoup plus rares.

La Présidente souligne que, lorsqu'un projet est déposé, celui-ci est visionné par le département et renvoyé au bureau pour exécution. Quand il y a une modification de projet, l'architecte dépose un complément si la modification est importante et, si la transformation est minime, des plans conformes à l'exécution sont alors déposés à la fin du chantier auprès du département. En principe, on voit sur ces plans la hauteur des marches, la largeur des portes, etc.

M. Mathez indique qu'en effet les plans conformes à l'exécution, pour de petites modifications, sont tout à fait acceptables. Néanmoins, les architectes savent qu'il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation supplémentaire pour des modifications plus importantes, comme une pièce de plus ou encore un étage de plus.

Un autre député UDC demande, lorsqu'il est question de problématiques architecturales pour des bâtiments anciens, si l'OAC est obligé de soumettre la demande à la CMNS.

M. Mathez indique que la CMNS va obligatoirement être consultée dans le cadre de ce type d'aménagement. La CMNS fera une remarque lorsque l'architecte prévoit un aménagement pour handicapés, si cela peut dénaturer le bâtiment. Dans le cas contraire, où l'architecte n'a rien prévu, l'inspecteur va alors s'en inquiéter, consulter la CMNS et il fera une demande de projet modifié, si la CMNS estime que cela est nécessaire. C'est la discussion à l'interne, entre les différents services, qui permettra de prendre une décision.

Le député UDC demande si l'OAC peut passer outre une décision de la CMNS.

M. Mathez précise que l'OAC peut en effet passer outre une de ses décisions, tout comme un préavis venant d'ailleurs. C'est parfois le cas, lorsque deux politiques publiques sont contradictoires, comme par exemple le

patrimoine et l'écologie, à propos des panneaux solaires. La jurisprudence dit qu'il convient plutôt de privilégier l'écologie, au détriment du patrimoine. Il souligne enfin que c'est leur quotidien que de devoir trancher entre deux préavis contradictoires.

Préavis

La Présidente ouvre les débats de positionnement sur le préavis à rendre à la Commission du logement au sujet de la part « bâtiments ouverts au public » du PL.

Un député PLR observe que la commission a eu beaucoup d'auditions pour cet objet et comprend que le Conseil d'Etat doit s'attaquer à la problématique compte tenu des changements de la Constitution. Il reconnaît avoir peut-être mal interprété le PL car ce dernier est mal fait et il laisse croire qu'il y a beaucoup de modifications, alors qu'il y en a peu, même s'il s'agit d'éléments qui, selon lui, péjorent la situation actuelle. Le PL ne tient pas compte des appréciations que certains pourraient avoir, notamment le préavis de la commission d'architecture, supprimé de l'alinéa 6 de l'art. 109. Ce n'est pas en changeant quelques termes que l'on va améliorer la loi. On a modifié « accessibles » par « ouverts aux publics », « par rapport à leurs coût et leur utilité » par « par rapport à leurs coût ainsi que leur utilité », « disposition » par « prescription », « par rapport à » par « en fonction de », ou encore « difficultés techniques majeures » par « obstacles techniques trop importants ». Il a l'impression que l'on a essayé de changer les choses simplement pour changer. Il ne convient pas de soutenir ce PL car il s'agit de la porte ouverte à encore plus de réglementation et de complication. En matière de logement, on a clairement dit qu'on souhaitait introduire dans la loi l'impossibilité pour le Conseil d'Etat de fixer des règles, par exemple le nombre de logements construits dans les bâtiments. Une partie du groupe PLR préavisera donc défavorablement ce PL.

Une députée socialiste relève que la commission doit donner un préavis sur un texte existant et elle se demande si la commission peut proposer une recommandation d'amendement. Les socialistes avaient également travaillé sur le PL 10659, qu'elle considère comme une avancée en 2011. Elle a été également quelque peu étonnée par les changements de termes prévus par le PL, mais elle souligne qu'il convient parfois de dépoussiérer les textes, d'autant plus qu'il y a eu entre temps une nouvelle Constitution. En ce qui concerne les bâtiments ouverts au public, elle a bien compris la posture visant à mettre l'accessibilité pour tout un chacun comme base d'appréciation. Les personnes qui ont écrit le PL, ou celles qui devront le porter, ont montré qu'il

fallait prendre en compte le principe de base de l'accessibilité pour tous le plus souvent possible, mais néanmoins avec des dérogations importantes, comme la proportionnalité des coûts dans les transformations. C'est la raison pour laquelle elle n'a pas de craintes majeures à ce que ce PL se traduise par une obligation de transformer et de tout mettre aux normes. La commission a vu qu'il existait à Genève le fonds Helios, relativement peu sollicité, mais néanmoins ouvert à tous, notamment aux commerçants ; une occasion, pour ceux qui en ont la nécessité de demander de l'aide pour la réalisation de transformations. C'est aussi l'occasion de voir que les choses peuvent changer en matière d'appréhension des difficultés de mobilité des personnes. Que cela soit des problèmes de naissance, suite à un accident ou à cause de l'arrivée de la vieillesse, le manque de mobilité touche et concerne de plus en plus tout un chacun. Les socialistes émettront donc pour toutes ces raisons un préavis positif pour ce PL.

Un député UDC indique que l'art.16 de la Constitution, selon lui, se suffit à lui-même. Il se demande pourquoi tant de débats si cet article est très clair. Le PL ne sert à rien et il considère qu'il est même dangereux car l'on tend de plus en plus vers le caractère obligatoire de l'application. Finalement, lorsque tout sera obligatoire et qu'il n'y aura plus de marge de manœuvre, on ne fera plus rien. On sait qu'il y aura toujours des lieux où les personnes handicapées n'iront jamais et il est donc inutile de modifier la loi, laquelle se suffit à elle-même. Par ailleurs, lorsqu'il y a un collaborateur qui devient handicapé, par exemple à cause d'un accident, l'Etat met tout en œuvre pour lui garantir sa place de travail. La problématique des bâtiments neufs pose encore des questions. Il semblerait que le nouveau bâtiment administratif de Lancy n'est pas conforme. Il y a vraiment des problèmes et il conviendrait d'axer les débats sur la conformité, au niveau des autorisations de construire. L'UDC refusera de légiférer pour éviter de tout rendre obligatoire et préavisera donc négativement le PL.

Un député Vert estime pour sa part qu'il n'y a aucun changement entre ce PL et la loi de 2011. Cette dernière a permis de faire des aménagements dans des bâtiments neufs et anciens. Des mots de ce PL changent par rapport à l'ancienne loi, mais cela vise au fond, selon lui, à rendre la loi plus dérogatoire. Il observe que l'art.109 a été réécrit, mais les modifications ne concernent que le logement. La FAI a indiqué qu'elle aimerait bien que la commission d'architecture soit plus écoutée, dans ses préavis sur les travaux à mener.

La Présidente indique que, dans le premier projet de loi, la dérogation pouvait être délivrée par la commission d'architecture, mais que cette disposition a été supprimée.

Le député Vert observe que M. Terlinchamp, qui représente la plus grande association de cafetiers et restaurateurs, a indiqué qu'il n'y avait pas de problèmes et que plusieurs de ses membres étaient particulièrement au fait de cette problématique. Il souligne qu'il va donc, pour ces raisons, préavisier positivement ce PL.

Un député PLR est en accord sur le fait que le PL ne change rien et affirme être déçu de la perte de temps infligée à toutes les personnes auditionnées ; il s'agit de quelque chose de scandaleux. Il relève en outre qu'ils sont des politiciens de milice et qu'ils doivent être avertis, lorsque la commission doit se prononcer sur des changements cosmétiques pour éviter l'organisation d'une série d'auditions inutiles. Si ce PL est voté, d'autres lois cosmétiques vont s'ajouter par la suite.

Le député PLR observe que l'on a annoncé le chiffre de 70 000 personnes handicapées à Genève ; il avait demandé que la commission obtienne le détail des handicaps dont souffrent ces personnes. Cette information est importante car il y a divers handicaps et il craint que l'on doive à l'avenir adapter tout ce qui relève de la vie courante à tous les différents handicaps.

La Présidente rappelle que la commission n'a pas vu le règlement d'application, mais que la Commission du logement s'est engagée à ne pas entamer ses travaux tant qu'elle ne reçoit pas ce règlement.

Un député socialiste ne comprend pas bien le débat en cours car le PL tend à augmenter les éléments dérogatoires.

Le député socialiste relève qu'il est aujourd'hui plus facile d'intégrer des éléments d'adaptabilité pour tous dans les nouveaux bâtiments. Il considère donc qu'à moindre coût on va améliorer la vie de tous.

La Présidente rappelle qu'il n'y a aucun problème pour les bâtiments neufs car ces derniers doivent déjà respecter, entre autres, la directive de la norme SIA 500. Elle précise que les doutes qui ont été exprimés concernent les bâtiments existants dont l'adaptabilité pourrait être exigée.

Un député Vert indique qu'il suffit d'aller sur le site de la Confédération pour avoir accès aux statistiques en matière de handicap et même par types de handicap. La commission s'achemine a priori vers un préavis négatif et il désire attirer l'attention du futur rapporteur qui devra, selon lui, fournir des éléments clairs sur le motif d'un tel refus.

Un député PDC constate que la commission se prend la tête alors que, sur le fonds, il n'y a pas de changement majeur ; il s'agit d'un PL technocratique et il fait confiance à la Commission du logement pour prendre la décision qui s'imposera ; dans ce sens, le PDC s'abstiendra.

Un député MCG indique que, sur le fonds, tout a déjà été dit, et le PL n'apporte en effet pas de grands changements. Des craintes ont été relevées par certaines personnes auditionnées au sujet d'éventuelles adaptations, mais les commerçants auraient, au cas où le département demande ces modifications, la possibilité de faire recours. Le MCG va soutenir le PL car il s'agit de modifications nécessaires, par rapport à la nouvelle Constitution.

Une députée d'Ensemble à Gauche indique que son groupe va également soutenir ce PL sur les mêmes arguments donnés par les socialistes et les Verts. On parle ici de l'autonomie des personnes handicapées et il s'agit d'un droit fondamental qui prime sur la crainte de rendre des adaptations obligatoires. La commission a appris que les nouveaux bâtiments ne respectaient pas toujours les normes, et donc ce PL est d'autant plus nécessaire.

La Présidente demande à la commission si elle souhaite que le préavis mentionne le fait que la commission recommande de remettre les dérogations entre les mains de la commission de l'architecture. Elle rappelle que l'on a vu qu'un fonctionnaire d'Etat avait souvent du mal à accorder sa dérogation car il doit en prendre la responsabilité.

Un député Vert considère qu'il s'agit d'une excellente proposition.

La proposition est acceptée à l'unanimité.

Préavis positif sur la partie concernant les bâtiments ouverts au public du PL 11718 (article 109, alinéa 5) :

Pour : 8 (3 MCG, 3 S, 1 Ve, 1 EAG)

Contre : 5 (2 UDC, 3 PLR)

Abstentions : 2 (1 PDC, 1 PLR)

Avec comme complément :

Réintroduction de la commission d'architecture dans le cadre de l'article 109, alinéa 6 qui devrait intervenir pour donner son avis sur les dérogations



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
 Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
 Le Conseiller d'Etat

ANNEXE 1

DALE
 Case postale 3880
 1211 Genève 3

FAI c/o FER
 Rue de Saint-Jean 98
 Case postale 5278
 1211 Genève 11

A l'attention de
 M. François de MARNAC

N^o réf. : AH/OCLPF/MBU/rp
 Aigle n° 500772-2016

Genève, le 19 janvier 2016

Concerne : Modification 109 LCI – PL 11718 – votre courrier du 2 décembre 2015

Cher Monsieur,

Faisant suite aux différents échanges relatifs au PL visé sous rubrique, qui ont eu lieu entre votre Fédération et le département, dont notre séance du 11 décembre dernier, j'ai l'avantage de vous apporter les précisions suivantes.

Le travail d'analyse qui a été partagé nous permet d'arriver aux conclusions que :

- les modifications envisagées ont des répercussions en particulier sur les dimensions des espaces sanitaires, d'une chambre et, selon les cas, pour les couloirs;
- ces incidences, qui ne peuvent pas être chiffrées de manière générale, puisqu'elles dépendent des projets, demeurent dans des ordres de grandeur relativement faibles. Mon département les estime de l'ordre de 0,2 m²/sbp/pièce alors que les études menées par votre Fédération les évaluent entre 0,5 et 1 m²/sbp/pièce, soit une augmentation de 3% à 5%. Ce point devra donc encore être étudié plus finement en collaboration avec votre Fédération, en tenant compte des effets de la teneur de l'art. 17 du projet de règlement dans sa dernière version;
- même s'il n'y a pas d'impact systématique sur la taille des logements, des contraintes morphologiques autant que le souci légitime de préserver la qualité du logement, notamment des espaces communautaires, font que, dans certains cas, les logements seront plus grands.

En marge du régime dérogatoire prévu par le projet de loi, dont on rappellera qu'il permet de renoncer aux exigences permettant l'adaptabilité du logement pour des motifs relevant aussi bien des contraintes techniques que des aspects de qualité, le problème soulevé est celui de la prise en compte de cette augmentation de surface en particulier au regard des immeubles de logement projetés en zone de développement et/ou au bénéfice de prestations prévues par la loi.

Référence est faite ici en particulier à la pratique administrative de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après l'Office) sur la typologie des logements (pa/si/037.01) qui fixe en principe la surface brute de plancher des logements à 25m²/pièce.

Je souligne ici que l'esprit de cette pratique s'inscrit dans la volonté d'avoir un usage ménager du territoire. La surface indiquée doit être comprise comme un objectif. Cette pratique administrative prévoit d'ores-et-déjà des dérogations fondées sur des contraintes architecturales ou économiques.

De fait, comme vous avez pu le voir à l'examen de plusieurs projets, l'Office a admis des projets de plus de 25m²/sbp/pièce. Il continuera *a fortiori* d'appréhender les projets qui lui seront soumis dans un esprit d'ouverture.

Pour faire suite au Rapport divers 1108 (RD), cette pratique sera revue dans le cadre des travaux sur la qualité du logement, que l'Office va conduire dans le premier semestre 2016, et qu'il souhaite mener avec votre Fédération et la Commission d'architecture. Compte tenu du délai d'adoption du PL et du régime transitoire prévue dans le projet de règlement (6 mois après la parution dans la FAO), des solutions pourront ainsi être trouvées en tenant compte des cas complémentaires qui seront étudiés, en particulier ceux qui ont été examinés par votre Fédération. Il est en effet nécessaire de comprendre l'écart qui sépare les évaluations de l'Office des vôtres pour en tirer cas échéant les conclusions qui s'imposent, notamment un objectif corrigé pour tenir compte des impacts avérés. Cela étant, en marge des instructions données à l'interne, le département s'engage à modifier dans l'immédiat le libellé de la pratique susmentionnée de la manière suivante :

la let. b aura la teneur suivante :

Détermine un objectif de 25m² de surface brut de plancher par pièce dans les logements. Des contraintes économiques ou architecturales, de même que les qualités d'usage ou spatiales du logement peuvent justifier un dépassement de l'objectif.

la let c sera modifier ainsi :

Accorder des dérogations aux pourcentages prévus aux lettre a et b ci-dessus notamment en cas de contraintes économiques ou architecturales particulières. S'agissant des surfaces, des dérogations de plus grande importance sont admises lorsque le respect de l'objectif est de nature à compromettre les qualités d'usage ou spatiales du logement.

Par ailleurs, comme cela a été indiqué dans une séance de travail du 6 novembre, l'Office souhaite préciser le mode de calcul de la SBP. C'est pour faire suite aux réflexions menées avec certains de vos confrères sur les questions de qualité qui ont permis d'alimenter les travaux des rencontres du logement et dont les lignes clés figurent dans le RD. Il s'agit de pouvoir prévoir une marge de calcul, de l'ordre de 3%, qui permet à l'architecte et à son maître d'ouvrage d'effectuer certains choix de projet.

Je vous transmets d'ores-et-déjà le projet de pratique qui pourra alimenter les discussions sur ce point.

S'agissant des coûts induits votre courrier fait état d'une incidence de 190 F/p/an, liée à l'augmentation de surface.

L'Office s'engage à répercuter les coûts supplémentaires induits par les exigences nouvelles que ce soit en termes de surface ou de qualité. Ce sera sur la base d'éléments factuels. Il conviendra également de définir la quotité de l'augmentation. Ce travail se fera dans le cadre de la nouvelle pratique sur les loyers cibles.

En l'état, il a besoin de comprendre et d'analyser le montant qui lui a été communiqué.

Il sera rappelé que l'Office accepte aujourd'hui déjà la répercussion dans les plans financiers de surcoûts, ce qui peut justifier un déplafonnement des loyers, lorsque ceux-ci sont établis.

Je précise que les travaux qui seront engagés par l'Office (qualité et loyer cible) devraient aboutir dans le courant 2016. En tout état, les pratiques qui feront règle lors de l'entrée en vigueur du règlement devront tenir compte des impacts objectivement constatés qui seraient occasionnés par cette nouvelle réglementation. L'Office prendra contact prochainement avec vous pour convenir du calendrier.

Par ailleurs, j'ai pris bonne note que votre Fédération n'a plus d'objections à formuler au sujet du projet de règlement (ver. 6) tel qu'il vous a été transmis en vue de notre séance du 11 décembre et qu'il en approuve en conséquence le contenu.

Je vous remercie de me confirmer que, sur le vu de ce courrier, la FAI à l'instar d'HAU apportera son soutien au PL visé sous rubrique, sous réserve de l'amendement que vous souhaitez voir introduire en faveur d'une consultation de la Commission d'architecture pour les cas de dérogation et sous confirmation du résultat des études menées conjointement par l'Office et par votre Fédération..

Je suis persuadée que les travaux à venir permettront de développer un partenariat qui nous permettra de promouvoir ensemble la recherche et le développement de la qualité du logement à Genève.

Je vous prie de croire, cher Monsieur, à l'assurance de ma parfaite considération.



Antonio Hodgers

Modification 109 LCI – PL 11718

Impact sur la taille des logements



Ce que l'OCLPF a annoncé

- La prise en compte des nouvelles exigences dépend des projets.
- Les coûts effectifs sont pris en compte par les futurs loyers cibles (RD 1108).



Echanges FAI - OCLPF

- Examen de la mise en œuvre de ces principes
- Rappel du cadre :
 - Répondre aux besoins de la population
 - Assurer un usage mesuré du sol
 - Préserver la qualité et la diversité des logements



Echanges FAI - OCLPF

- Constats partagés :
 - Pas d'impact systématique des nouvelles normes
 - Dans certains cas: permettre des logements plus grands
 - Par conséquent: intégrer les nouvelles exigences dans la prise en compte des spécificités de chaque projet



Ce que prévoit le RD 1108

- Un objectif de loyer ciblé pour chaque projet, tenant compte de ses caractéristiques propres soit :
 - Charge foncière (contexte)
 - Échelle du projet (gabarit)
 - Qualité (surface, qualité d'usage)



Accord OCLPF-FAI sur le mode de faire

- Cible de SBP/pièce = une fourchette :

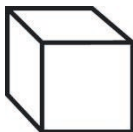
22.5 m² SBP/pièce à 26.5 m² SBP/pièce

- Loyer cible: tient compte de la charge foncière, de l'échelle du projet et de sa qualité, notamment de sa SBP moyenne par pièce

➤ **RESULTAT :**

IL N'Y A PLUS DE "PRIME A LA PETITE PIECE"

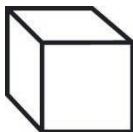




Mise en œuvre du RD 1108 Point de situation

& 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)

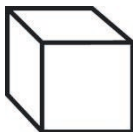
- Rapport prix – qualités
Enrichir le système actuel (habitabilité + usages)
Part du prix de sortie selon nombre de points:
de 0 à 300 F/pièce/an
 - SBP moyenne / pièce
Prix de sortie différencié
Nouvel objectif: fourchette entre 22.5 et 26.5 m²
Prise en compte du PL 11718
-



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)
-



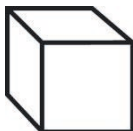


PL 11718

**Présentation de la pratique administrative
de l'OCLPF sur le calcul de la surface brute
de plancher (SBP)**

Commission du logement

Genève, le 16 octobre 2017



Qualité du logement

■ Historique des travaux initiés par le DALE

■ Pratique administrative sur le calcul de la SBP

■ Mesures prises au RD 1108: liens avec le PL
11718, la M 2360 et le PL 12075





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



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 de la surface brute de plancher

(mesure 33 du RD 1108 → pratique administrative)

- Explication détaillée de la pratique.

Cf. document de travail distribué



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
- Dérogations: 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

- Automne 2017:
 - Nouvelle pratique administrative sur la SBP
 - Loyers tenant compte de la qualité (grille)
 - RGL modifié



Merci pour votre attention



PL 11718

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

Amendements proposés par l'USPI Genève et l'APCG

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, 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 plus d'un des logements, à l'exclusion des immeubles sis en zone villa.

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~~ être accessibles, 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 de 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 ;

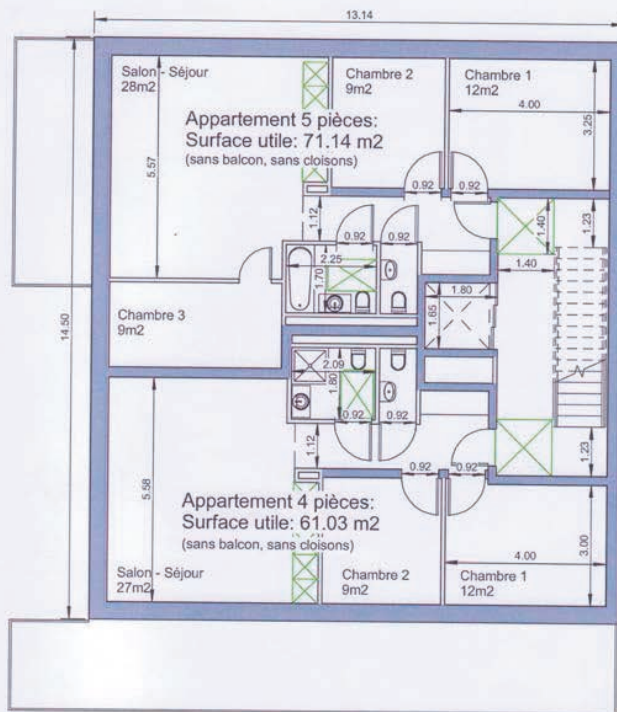
d) est de nature à compromettre les qualités d'usage ou spatiale d'un logement, alors que son utilisation par des personnes en situation de handicap demeure possible.

Les demandes de dérogation doivent être motivées.

Art. 156 al. 3 et 4 (nouveau)

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.

⁴ Les demandes d'autorisation déposées à la suite d'un plan localisé de quartier qui, lors de l'adoption de la présente loi, était déjà mis à l'enquête public, ne sont pas concernées.



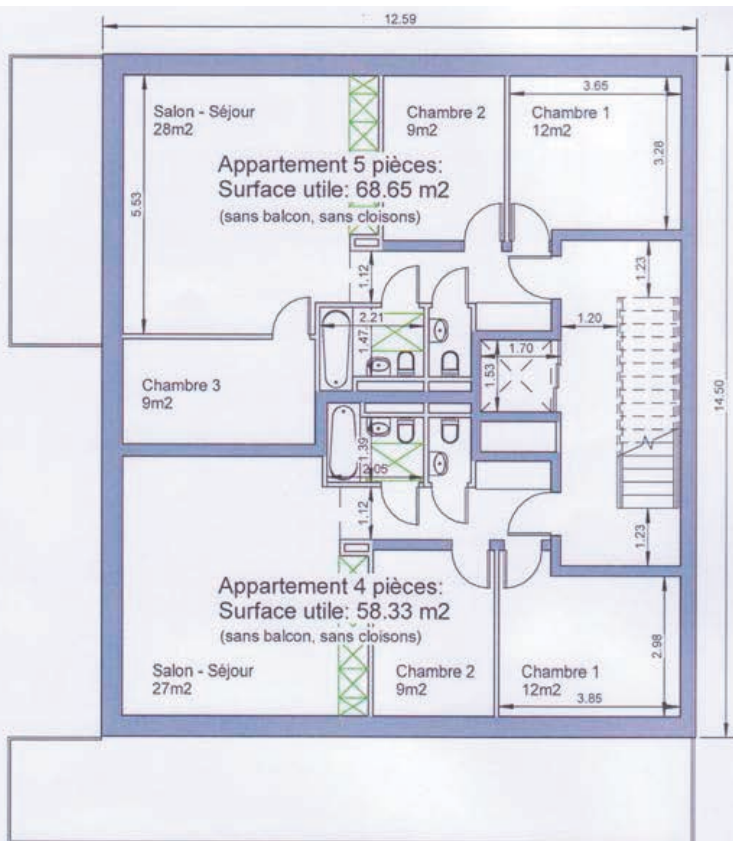
RGL - I 4 05.01 respecté dans les 2 cas

Surface de plancher: 190.53 m²: Augmentation de 7.97m²
par rapport à la version 'surfaces minimales'

PLAN SELON NOUVEAU PROJET DE LOI

- Chambre 1: 12m², chambre 2: 9m², chambre 3: 9m²
- Salon/ cuisine 4 pièces: > 27m²
- Salon/ cuisine 5 pièces: > 28m²
- Salle de bain: min 1.70m x 2.25m, salle de douche min: 1.8m x 1.8m
- Gaine d'ascenseur min 1.65m x 1.80m, cabine: 1.10m x 1.40m
- Cage d'escalier: min AEAI + 1.40m de dégagement

GENEVE - LEGISLATION HANDICAPES



Surface de plancher: 182.56 m²

PROJET SELON ANCIENNE LOI
VERSION MINIMALE

- Chambre 1: 12m², chambre 2: 9m², chambre 3: 9m²
- Salon/ cuisine 4 pièces: > 27m²
- Salon/ cuisine 5 pièces: > 28m²
- Salle de bain: min GEBERIT
- Cage d'escalier: min AEAI

Accessibilité des personnes en situation de handicap

Augmentation des surfaces de 25

	Augmentation du coût total pour deux appartements de 4 et 5 pièces					
	ZD Loc		HM		HBM	
	+ 13.5 m2 SBP		+ 13.5 m2 SBP		+ 13.5 m2 SBP	
11. Terrain	688 F/m2	9'660 F	688 F/m2	9'660 F	688 F/m2	9'660 F
12. Construction	680 F/m3	32'130 F	640 F/m3	30'260 F	625 F/m3	29'510 F
13. Aménagements extérieurs	130 F/m2	0 F	130 F/m2	0 F	130 F/m2	0 F
14. Taxes	115 F/m2	1'550 F	115 F/m2	1'550 F	115 F/m2	1'550 F
15. Frais Financiers	2.0%	920 F	2.0%	880 F	2.0%	870 F
16. Honoraires promotion	2.8%	1'020 F	2.8%	970 F	2.8%	940 F
17. Imprévus	2.0%	920 F	2.0%	880 F	2.0%	870 F
18. Coût total	+ 46'200 F		+ 44'200 F		+ 43'400 F	

	ZD Loc : 20 % de fonds propres						Z	
	Pratiques Actuelles			Projet de Loi 11718				Pratiques Actuelles
	9 pièces	6'150 F/p	55'360 F	9 pièces	6'386 F/p	57'470 F		9 pièces
Etat Locatif	9 pièces	6'150 F/p	55'360 F	9 pièces	6'386 F/p	57'470 F	9 pièces	
Intérêt 1er rang	65%	4%	26'200 F	65%	4%	27'400 F	50%	
Intérêt 2ème rang	15%	4%	6'050 F	15%	4%	6'320 F	0%	
Charges	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	
Rendement net / fonds propres	20%	7.0%	14'110 F	20%	7.0%	14'750 F	50%	
Amortissement	15%	25 ans	6'050 F	15%	25 ans	6'320 F	0%	
Disponible			8'060 F			8'430 F		
Investissement	1'007'500 F			1'053'700 F			981'000 F	

	HM : 20 % de fonds propres						Z	
	Pratiques Actuelles			Projet de Loi 11718				Pratiques Actuelles
	9 pièces	5'300 F/p	47'700 F	9 pièces	5'516 F/p	49'640 F		9 pièces
Etat Locatif	9 pièces	5'300 F/p	47'700 F	9 pièces	5'516 F/p	49'640 F	9 pièces	
Intérêt 1er rang	65%	4.0%	22'870 F	65%	4.0%	24'020 F	50%	
Intérêt 2ème rang	15%	4.0%	5'280 F	15%	4.0%	5'540 F	0%	
Charges	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	
Rendement net / fonds propres	20%	6.0%	10'550 F	20%	6.0%	11'080 F	50%	
Amortissement	15%	25 ans	5'280 F	15%	25 ans	5'540 F	0%	
Disponible			5'270 F			5'540 F		
Investissement	879'500 F			923'700 F			860'000 F	

	HBM : 20 % de fonds propres					
	Pratiques Actuelles			Projet de Loi 11718		
	9 pièces	4'500 F/p	40'510 F	9 pièces	4'712 F/p	42'410 F
Etat Locatif	9 pièces	4'500 F/p	40'510 F	9 pièces	4'712 F/p	42'410 F
Intérêt 1er rang	65%	4.0%	18'620 F	65%	4.0%	19'740 F
Intérêt 2ème rang	15%	4.0%	4'300 F	15%	4.0%	4'560 F
Charges	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F
Rendement net / fonds propres	20%	6.0%	8'590 F	20%	6.0%	9'110 F
Amortissement	15%	25 ans	4'300 F	15%	25 ans	4'560 F
Disponible			4'290 F			4'550 F
Investissement	716'000 F			759'400 F		

12 SBP/pièce à 26.5 m2 SBP/pièce

Conséquence financière sur les plans financiers de l'OCLPF

Loc : 50 % de fonds propres				ZD Loc : 100 % de fonds propres					
Lies		Projet de Loi 11718		Pratiques Actuelles			Projet de Loi 11718		
58'050 F	9 pièces	6'707 F/p	60'360 F	9 pièces	6'800 F/p	61'200 F	9 pièces	7'082 F/p	63'740 F
19'620 F	50%	4%	20'540 F	0%	4%	0 F	0%	4%	0 F
0 F	0%	4%	0 F	0%	4%	0 F	0%	4%	0 F
9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F
29'430 F	50%	6.0%	30'820 F	100%	5.5%	52'200 F	100%	5.5%	54'740 F
0 F	0%	25 ans	0 F	0%	25 ans	0 F	0%	25 ans	0 F
29'430 F			30'820 F			52'200 F			54'740 F
		1'027'200 F			949'000 F			995'200 F	

HM : 50 % de fonds propres				HM : 100 % de fonds propres					
Lies		Projet de Loi 11718		Pratiques Actuelles			Projet de Loi 11718		
47'700 F	9 pièces	5'521 F/p	49'690 F	9 pièces	5'300 F/p	47'700 F	9 pièces	5'521 F/p	49'690 F
17'200 F	50%	4.0%	18'080 F	0%	4.0%	0 F	0%	4.0%	0 F
0 F	0%	4.0%	0 F	0%	4.0%	0 F	0%	4.0%	0 F
9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F	9 pièces	1'000 F	9'000 F
21'500 F	50%	5.0%	22'610 F	100%	4.5%	38'700 F	100%	4.5%	40'690 F
0 F	0%	25 ans	0 F	0%	25 ans	0 F	0%	25 ans	0 F
21'500 F			22'610 F			38'700 F			40'690 F
		904'200 F			860'000 F			904'200 F	

PL11718 répercussion sur les typologies, mars 2016

adaptabilité des logements et logement en zone de développement

BSA Bund Schweizer Architekten
FAS Fédération des Architectes Suisses
Federazione Architetti Svizzeri
FAS Genève

**soucieux de la question de la qualité
des projets
et du chemin pour y parvenir**

chemin parcouru

tests sur différents projets en cours

appel des architectes à être consultés par la FAI

participation à la finalisation du règlement avec l'Etat et HAU

prise de position FAI transmise à l'Etat

pas de réponse

loi votée

interpellation du magistrat

séance de travail sur règlement avec l'Etat et HAU

promesse du magistrat

ce que signifie cette loi dans l'application concrète



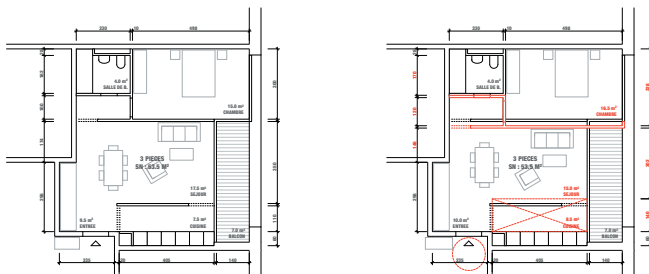
la typologie: un savoir-faire

implication sur les typologies

qualités spatiales menacées

habitabilité en question
cuisine sur séjour

deux lieux et un mur écran support de bibliothèque
ou
vivre dans sa cuisine?

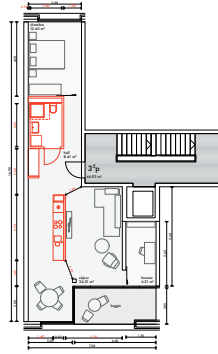
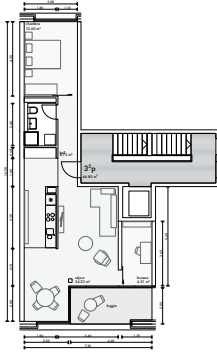


Règlement d'application concernant l'accessibilité des constructions et installations (art. 109 LCI)
326-A / TEST LOGEMENT (3P) SUBVENTIONNÉ

BASSICARELLA ARCHITECTES AVANT-PROJET	Indice:	
	Echelle : 1:100	Date de création : 20.10.14
Dimension : A4, 29,7 x 21 cm	Date de modification : 11.03.15	Dessin : NE
Plan : 326_ALL_BATIMENT A GENERAL_HANDICAPES.pln		

Conclusions:
- Salle de bains et couloir devant chambre doivent s'agrandir - la chambre devient plus large et les espaces communs ont une surface de 23.6m² au lieu de 20m² demandé par le RGL.
- La séparation entre la cuisine et le séjour doit être supprimé pour avoir un dégagement de 1.40m devant le plan de travail

discrétion de l'ouverture sur l'intimité de la salle de bain en question
et
mauvaise hiérarchie des passages
+ séjour trop petit



Conséquences :

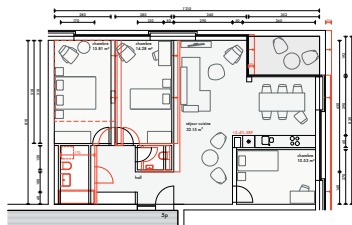
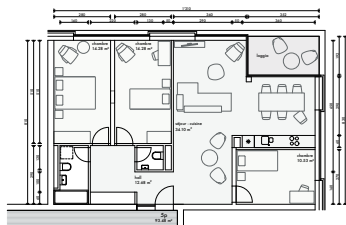
- le couloir d'1m 10 qui relie la chambre au séjour et auquel est connectée la salle-de-bain est révisé à 1m au profit des sanitaires, et la porte de la salle de bain doit être ouverte sur le séjour
- l'implantation de 120 à 140 cm du vide devant les meubles de cuisine appuyés contre un mur réduit le séjour et ses accès à des dimensions qui ne sont plus acceptables ;
- pour modifier ces typologies il serait nécessaire d'agrandir le bâtiment, qui dégrèverait ainsi aux limites du PCQ

<p>Centre d'habitat méditerranéen des Alpes 1000 178 00 00 Centre d'habitat méditerranéen des Alpes 1000 178 00 00</p>	<p>25,5 m2/P</p>
<p>Text logement HM éch. 1:100</p>	
<p>Éléments d'application concernant l'accèsibilité des constructions (art. 109 12)</p>	



pour maintenir la qualité spatiale d'un hall lumineux devant les chambres et
d'un séjour aux proportions justes:

agrandir la SBP de minimum 3%



André Kerner architecte en libéralité 022 784 38 et 1
info@kernerarchitecte.ch 022 784 38 et 1

25,5 m²/P

Test logement ZDloc échelle 1:100

Règlement d'application concernant l'accessibilité des constructions et installations (art. 109 LCJ)

**l'adaptabilité entre en conflit avec le RGL
en particulier pour les typologies inventives**

un assouplissement du règlement est nécessaire

il est plus simple de rendre accessible une salle de bain entière

que

de rendre accessible un bain - lavabo et un wc séparé:

- les deux locaux séparés prennent beaucoup de surface

- ou doivent être logés l'un à côté de l'autre séparés par une paroi démontable, solution qui sera privilégiée et contribuera à uniformiser les typologies

sanitaires minimum:

Art. 2⁽¹²⁾ Equipement
L'équipement des logements doit être adapté au type d'appartement considéré et comprendre :

a) l'équipement sanitaire :



Minimum pour studios,
2 et 3 pièces



Minimum pour 4 et 5 pièces



Minimum pour 6 pièces



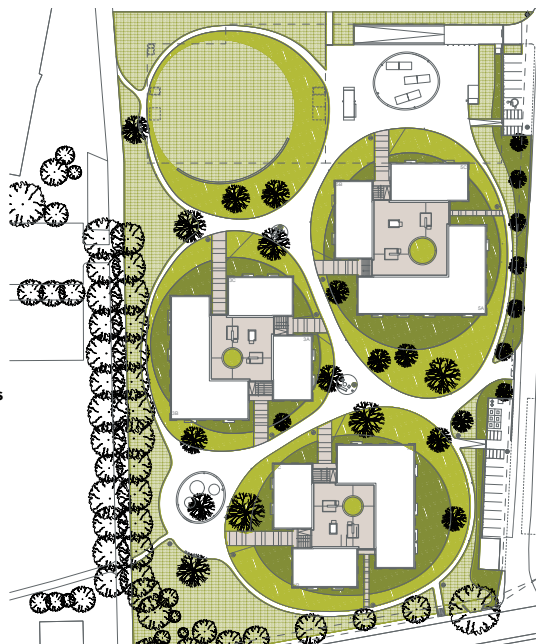
Minimum pour plus
de 6 pièces

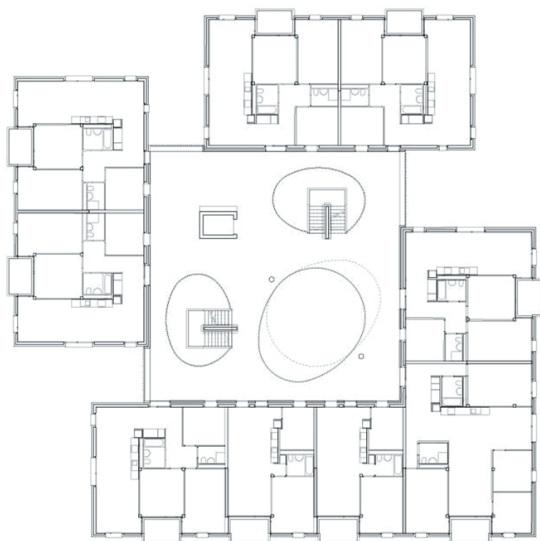
1. qu'en est-il de la diversité typologique?

2. est-ce que la loi devrait être mise en vigueur avant les conclusions liées aux journées du logement?

1. qu'en est-il de la diversité typologique?

3 exemples





les accès se font par des grands plateaux lumineux

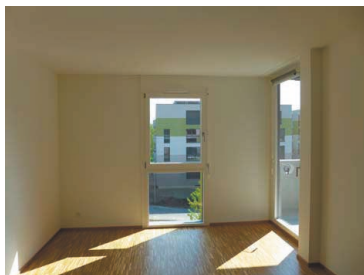
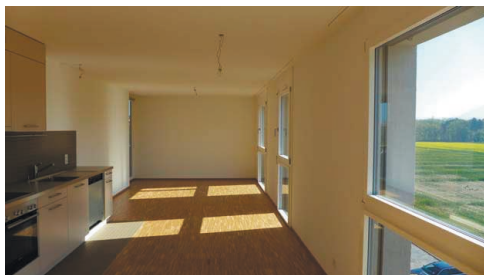
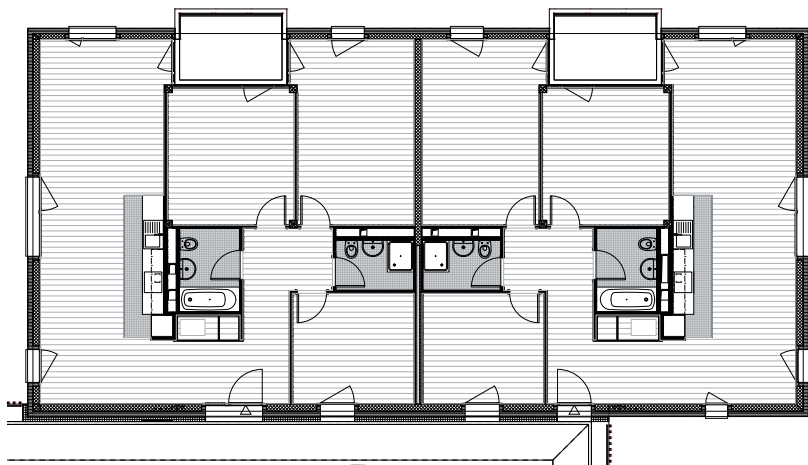
0 1 2 5 10m

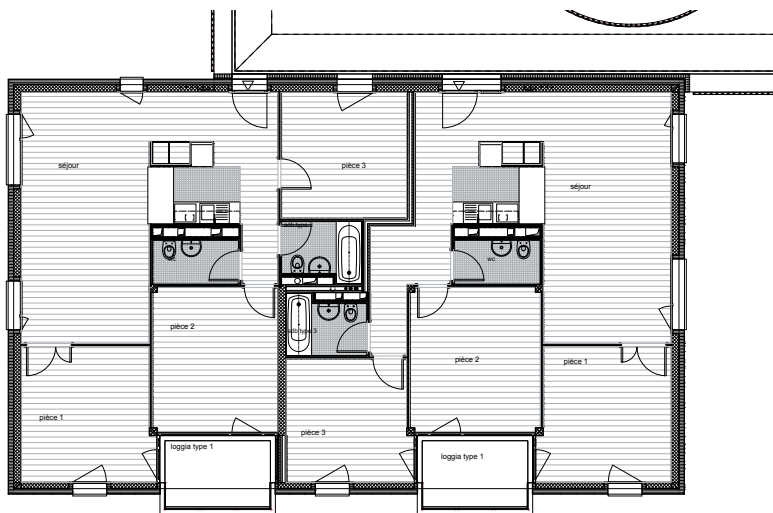
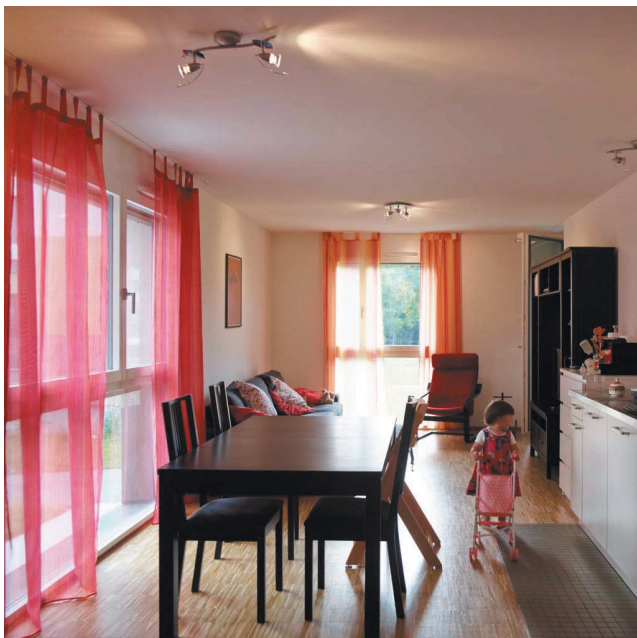


offrir des lieux de transition généreux pour se rencontrer, jouer
importance de donner une identité, un caractère au lieu où l'on habite

zd 3 ZDLoc

avec une SBP de 25,5 m²/p, l'adaptation est aisée dans ce cas





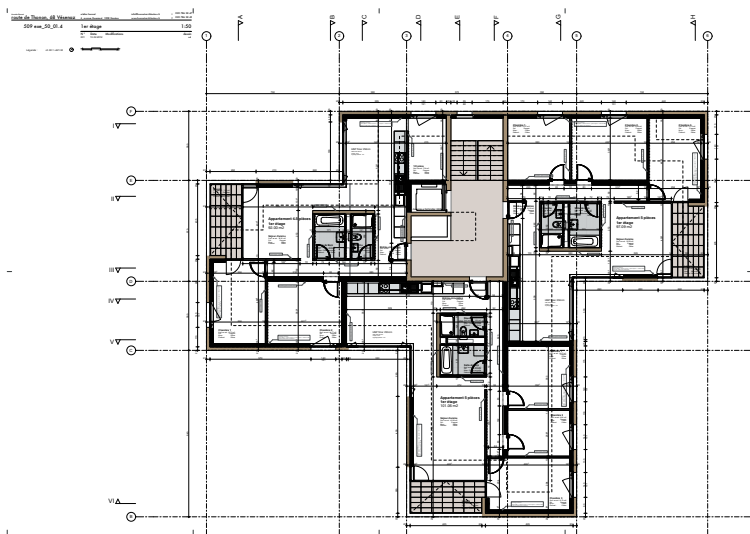
zd 3 HM / LUP

avec une SBP de 22.65 m²/p, l'adaptation nécessite une augmentation de + 1,7 m²/pièce
= + 8% SBP



petit immeuble de 10 logements à Vézenaz

zd 4B ZDLoc



3 appartements rayonnants par étage
différenciés les uns des autres par leur orientation

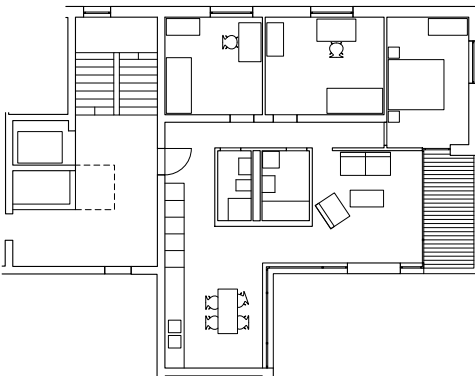


deux lieux collectifs - deux caractères différents
voir son propre appartement depuis chez soi



recherche de diversité des typologies: une façon d'apporter beaucoup de qualités dans un habitat:

- 4 façades, 3 orientations
- un angle rentrant et un angle rayonnant
- séjour en deux parties différenciées et reliées
- entrée discrète, ni ouverte sur partie nuit ni sur partie jour
- chambres et sanitaires séparés de espaces partagés
- parcours en boucle, pas d'impasse
- une chambre sur loggia
- complicités entre les espaces...



adaptabilité

SBP 26,7 m²/p

ou

SBP 27,75 m²/p en intégrant la cage d'escalier au rez dans le calcul

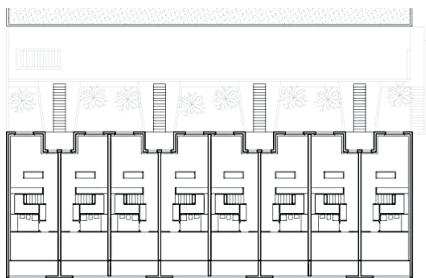
les dimensions d'une salle de bain sont adaptées

mais un wc supplémentaire devrait prendre la place de la machine à laver

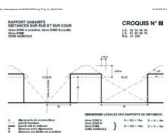
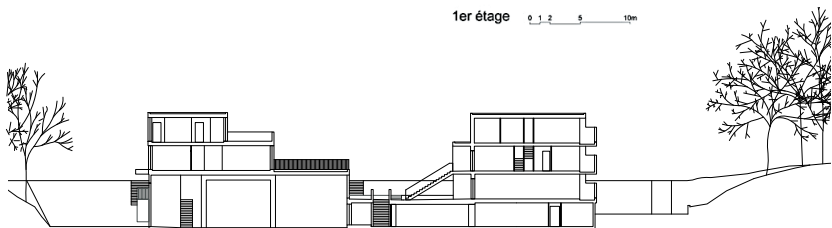
et l'adaptation des couloirs demanderait une augmentation de 30 cm sur la longueur de chaque appartement

**logements à Corsier
zone 4B ZDLoc**

**distribution extérieure
un caractère particulier**



1er étage 0 1 2 5 10m



petits projets à bas gabarit H 10m

bâtiment qui nécessiterait 4 ascenseurs avec la nouvelle loi

constat

plus la surface des appartements est généreuse, plus l'adaptation est aisée

les logements de petite taille (HBM HM / LUP)

dont l'augmentation du dimensionnement est difficile pour des raisons économiques,

sauf à reconsidérer l'équation financière,

sont ceux dont le défaut d'habitabilité sera le plus aigu dans les espaces séjours

si une augmentation des surfaces (et des coûts correspondants) n'est pas admise

et ce d'autant plus pour les personnes à mobilité réduite!

pour permettre une certaine diversité typologique

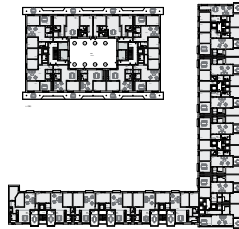
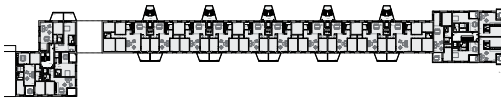
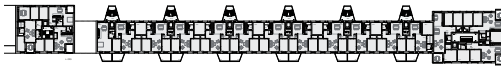
pour construire une culture et un patrimoine durable

une souplesse sur la question des surfaces (et des coûts correspondants) est nécessaire

quels sont les facteurs de nuance face à des cas de figure spécifiques?

quels sont les moyens à mettre en place pour encourager cette recherche de qualité?

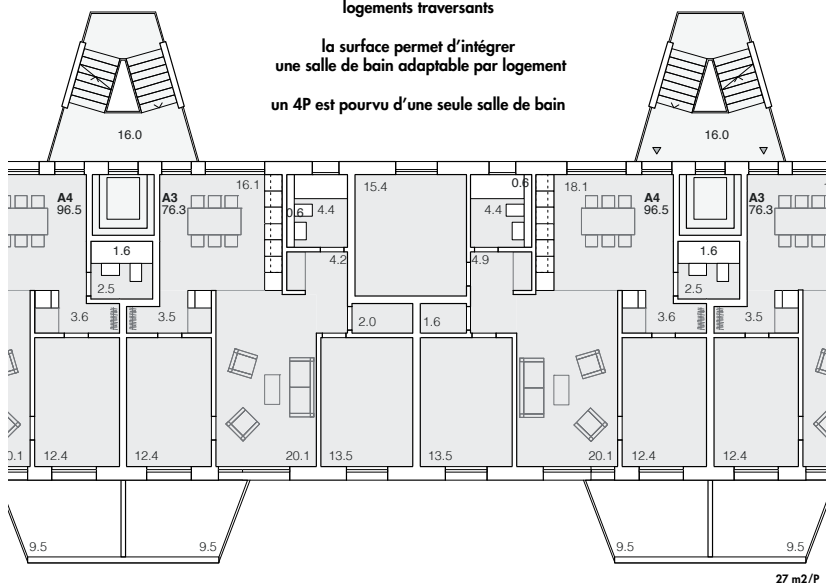
de l'autre côté de la Suisse
des processus inspirants à identifier?



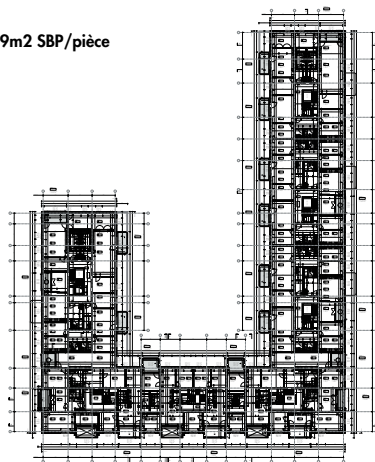
- Glattpark / POOL : 320 logements coopérative / moyenne 27m2 SBP/pièce

logements traversants

la surface permet d'intégrer
une salle de bain adaptable par logement
un 4P est pourvu d'une seule salle de bain

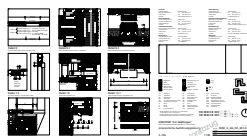


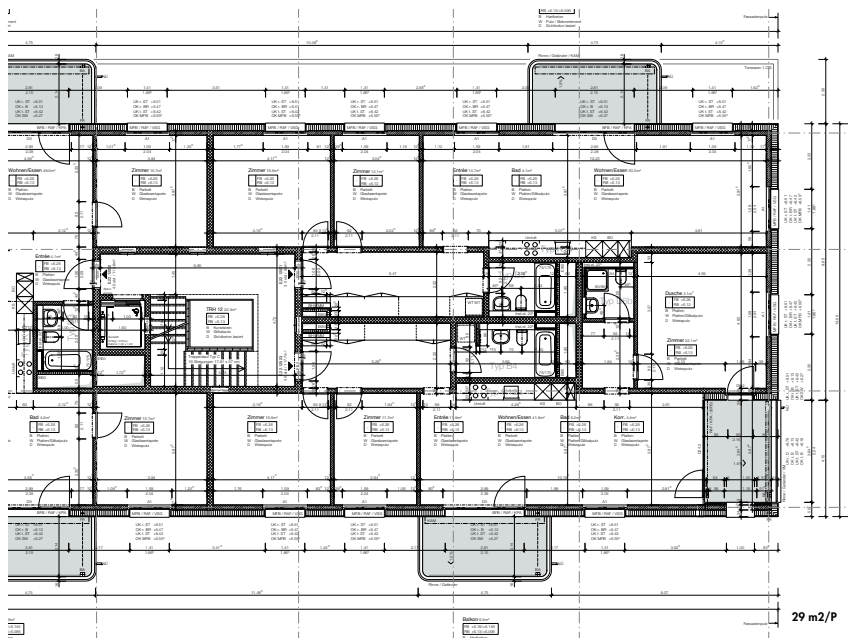
- Asig / POOL : 230 logements coopérative / moyenne 29m² SBP/pièce



logements d'angle

la surface permet d'intégrer
une salle de bain adaptable par logement
un 4P est pourvu d'une seule salle de bain





constat

souplesse et variété

différents types d'appartements au sein d'un même bâtiment, par exemple:

- 4P eco: pour jeune famille avec enfants et salaire bas
- 4P + 10m2: un peu plus cher mais plus spacieux pour couple + âgé avec plus de moyens

objectifs définis au départ du projet:

**les projets font l'objet d'une discussion entre le MO, les architectes et les autorités
le MO définit ses objectifs, à quel type de population ses appartements sont destinés**

minimum défini pour l'adaptabilité:

**si le nombre d'appartements ne dépasse pas 8 dans un immeuble,
il n'est pas nécessaire d'appliquer la norme sia 500**

2. est-ce que la loi devrait être mise en vigueur avant les conclusions liées aux journées du logement?

pour mémoire

2013

semaine de la densité organisée par la FAS à sici

un appel du magistrat à l'expérimentation et à travailler à la qualité du logement

2014

les rencontres du logement organisées par l'Etat de Genève

mettre en lien les enjeux de qualité et les contraintes

un nouvel élan pour les concepteurs et les acteurs du logement

dans un contexte trop contraignant

les rencontres du logement 2014 - 2015

volonté politique de maintenir un élan qui tend à la qualité

objectif qualité

- favoriser l'expérimentation et la qualité spatiale et redonner une place au dialogue et à l'élaboration de valeurs communes
- identifier les normes qui présentent un potentiel de simplification et une structure de référence pour l'élaboration de critères de qualité

outils

- loyer cible moyen en lieu et place de loyer plafond
- mieux tenir compte des spécificités et qualités du projet (coût foncier, taille du projet, financement, qualité)
- admettre une marge de 2% sur le calcul de la SBP totale du projet (projets innovants ou selon composition de la façade)
- identifier, selon les cas, la surface nette plutôt que la SBP
- loyer cible en CHF/m²
- réactualiser les normes RGL
- critères de qualité évalués conjointement par la Commission d'architecture et l'OCLPF

suite du processus

poursuivre sur le long terme un dialogue fructueux entamé lors de ces journées

fin 2014

**les rencontres du logements
un nouveau souffle**

décembre 2014

introduction du projet de loi sur l'adaptabilité

début 2015

**premières discussions HAU - DALE et architectes FAI
constatation des incidences spatiales**

un cours-circuit

logiques indépendantes

pour des enjeux intimement liés

2016

**La poursuite des rencontres du logement est une
opportunité de mise en cohérence
des prérogatives d'adaptabilité
avec les enjeux de qualité**

dans la majeure partie des cas, l'adaptabilité nécessite plus de surface, c'est mathématique
une reconnaissance des implications sur les plans financiers par les services de l'état
et un assouplissement du RGL qui va dans le sens de plus de liberté
sont nécessaires

nécessité d'intégrer la problématique de la prise en compte de l'adaptabilité
dans les rencontres du logement en cours

construire des logements
une responsabilité hautement importante
vis-à-vis

des habitants
des maîtres d'ouvrage
de la culture urbaine de Genève

pour plusieurs décennies



Le logement collectif est la brique constitutive de la ville

demande d'amendement:

les projets liés à une dérogation doivent passer devant la CA

les concepteurs de logement devraient être intégrés à la finalisation du règlement avec HAU

compléments



la question des transformations / rénovations commence par l'accessibilité

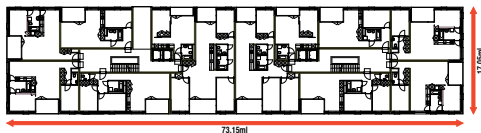
augmentation des surfaces

implication sur le plan financier

projet DD103584 - Onex - concours sia 2010

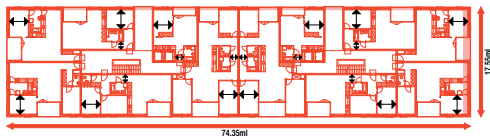
HM LUP

Variante 1 dépassement de la SBP



SBP 1'102m²/étage
 SP 25m²/pièce
 Coût total : 38'935'000.-
 50 logements - 348 pièces
 loyer moyen 5'000.-/Pièce
 état locatif : 2'082'400.-
 rendement net : 4.42%

Variante 1 / projet DD103584 modification pour l'adaptabilité : conservation du nombre de pièces - augmentation des surfaces



SBP 1'158m²/étage = augmentation +4.8%
 SP 23.2m²/pièce
 Coût total : 40'145'000.-
 50 logements - 348 pièces
 loyer moyen 5'124.-/Pièce
 état locatif : 2'125'449.-
 rendement net : 4.42%

+124.-/Pièce = +2.5%

CUBE sia 116 + 1935m³

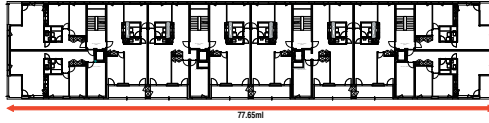
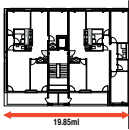
↔ Elargissement

Problème : dépassement de la Surface brut de plancher autorisée par le PLQ 28600 / + 4.5%

projet DD106544 - Thônex - concours sia 2012 - accepté le 12.12.2015

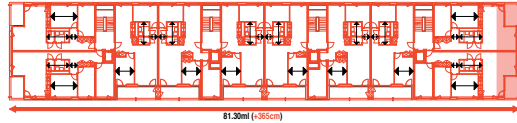
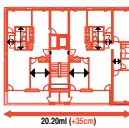
Zdloc

Variante 1 dépasement de la SBP



SBP 1'342m²/étage
 SP 25m²/pièces
 Coût total : 34'053'000.-
 50 logements - 230 pièces
 loyer moyen €150.-/Pièce
 état locatif : 1'735'280.-
 rendement net : 5.16%

Variante 1 / projet DD106544 modification pour l'adaptabilité : conservation du nombre de pièces - augmentation des surfaces



SBP 1'404m²/étage = augmentation +4.5%
 SP 25.8m²/pièces
 Coût total : 34'975'000.-
 50 logements - 230 pièces
 loyer moyen €318.-/Pièce
 état locatif : 1'773'952.-
 rendement net : 5.16%

CUBE sia 116 + 1'180m³

↔ Elargissement

+168.-/Pièce

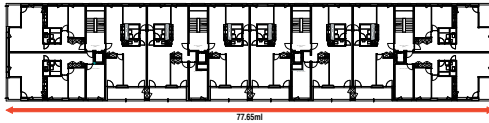
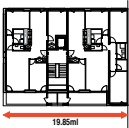
rendement net : 5.16% garanti

Problème : dépasement de la Surface brut de plancher autorisée par le PLU 2864 / + 4.5%

projet DD106544 - Thônex - concours sia 2012 - accepté le 12.12.2015

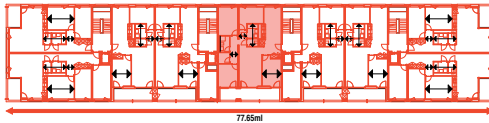
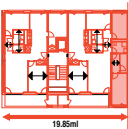
Zdloc

Variante 2 SBP conservée



SBP 1'342m²/étage
 SP 25m²/pièces
 Coût total : 34'053'000.-
 50 logements - 230 pièces
 loyer moyen €150.-/Pièce
 état locatif : 1'735'280.-
 rendement net : 5.16%

Variante 2 / projet DD106544 modification pour l'adaptabilité : modification du nombre de pièces - conservation des surfaces



SBP 1'342m²/étage
 SP 25.8m²/pièces
 Coût total : 34'053'000.-
 46 logements (-4) - 222 pièces (-8)
 loyer moyen €330.-/Pièce
 état locatif : 1'725'953.-
 rendement net : 5.16%

+180.-/Pièce + 3%

↔ Elargissement

Problème : diminution du nombre de logements construits

norme sia 500

avant-propos:

OÙ doit-on construire **sans obstacles**: les lois et les prescriptions, au niveau fédéral, cantonal ou communal, fixent à quelles **constructions** la présente norme s'applique.

Les maîtres de l'ouvrage et les auteurs de projets s'intéresseront donc, avant le début d'un projet, à savoir si la présente norme est applicable, quelle partie de la norme est applicable, quelles parties du projet sont concernées et quelles mesures les maîtres de l'ouvrage désirent réaliser de leur plein gré en plus des mesures obligatoires.

0.1.2

La présente norme est déterminante dans le cas des **constructions** pour lesquelles la Confédération, le canton, la commune ou le maître de l'ouvrage prescrit qu'elles doivent être **sans obstacles** ou adaptées aux personnes handicapées. On déterminera de cas en cas si la norme s'applique ou non à un projet.

FAAG

Fondation pour la Formation des Aînés et des Aînées de Genève
p/a UOG, 3, place des Grottes, 1201 Genève
e-mail : faag@uog.ch, www.faaq-gs.ch, tél. 022 919 40 61



Hans Peter Graf

079 33 68 913, graf-huned@bluewin.ch

Dr.sc. pol., gérontologue, retraité actif

Membre du (comité) de moult associations d'aînés genevoises dont du Conseil de la FAAG

Audition de la FAAG par la Commission du logement du Grand Conseil - 07.03.16

Message 1

Le PL 11718 n'intéresse et ne concerne pas seulement les handicapés, mais une frange bien plus large de la population, notamment les aîné-e-s, voire tout le monde

1.1. aussi à Genève : un nombre croissant de personnes âgées et surtout très âgées

Fin 2014 : Personnes âgées 65 ans ou plus : 79'300 sur 482'500, soit 16.4% = 1 personne sur 6
dont 80 ans ou plus : 23'100

Projections démographiques du canton de Genève de 2010 à 2040. Population résidante âgée de 65 ans ou plus, selon le groupe d'âges et le scénario (OCSTAT, édition 2011) :

en 2030

65 ans ou plus: entre 120'500 et 130'000

dont 80 ans et plus: entre 42'700 et 44'900

Le nombre des 80 ans+ va doubler !

Nombre de lits offerts en EMS : 3'824 (juillet 2014)

environ 2'000 personnes en appartements adaptés / protégés : immeubles à encadrement pour personnes âgées (IEPA), résidences telles que Colladon, Les Jardins du Rhône, La Gradelle, Franchises,

→ à Genève, la plupart des personnes âgées, même à un âge très avancé, continuent à vivre dans leur "logement de Madame et Monsieur tout le monde", généralement là où elles ont vécu au cours de leur étapes antérieures de leur vie

→ seule une minorité vit dans un habitat spécialement dédiée aux personnes âgées.

Or pouvoir vieillir dans son logement dépend notamment d'un environnement d'habitat propice.

Éléments clé : accès facilité au logement, configuration adéquate de la salle de bain et de la cuisine, un lit à bonne hauteur, accès aux services, commerces, loisirs, ...

→ Une bonne accessibilité du logement est une condition indispensable pour pouvoir rester à son domicile en avançant en âge, garder son autonomie et prévenir des accidents même lorsque on est confronté-e à des conditions de fragilité, de difficultés motrices, sensorielles de déplacement / et ou de dépendance ;

→ elle permet l'accès de visites par des tiers, elle constitue également une condition essentielle pour éviter l'isolement et la solitude, dont souffrent bon nombre de personnes âgées confinées à leurs quatre murs.

Or en 2016 à Genève ces conditions sont loin d'être remplies :

Par exemple sur les 38 participants au Jeudi de la FAAG du 24.09.2015 consacré à "Adapter mon domicile à mes besoins et situations de vie : quelles questions se poser et que faire ?",

20 affirmaient habiter dans un logement non accessible en chaise roulante / déambulateur, 14 affirmaient qu'ils ne pourraient accéder à leurs sanitaires / salle de bains avec un déambulateur.

Ces proportions confirment les résultats d'une enquête menée en 2003, dans les villes de Genève, d'Onex et de Versoix, seules données à notre connaissance disponibles pour notre canton : "47,5% de la population ayant un handicap ou une limitation de ses capacités physiques déclarent avoir des difficultés à accéder à son immeuble, tandis que 28,8% a des difficultés pour accéder à son logement."

- Xavier Bonnefoy "L'enquête LARES de l'OMS à Genève" [Conf. de presse DARES, Habitat et santé 08.12.04]

http://ne.ch/dares/Silverpens/WebFileServer/habitat_sante_enquete_lares_oms.pdf?ComponentId=rkmali518&SourceFile=1125043382342.pdf&MimeType=application/pdf&Directory=Attachment/images

1.2. Nous sommes tous des handicapé-e-s (= en situation de handicap) !

Groupe de Personnes en mobilité réduite (PMR)	Nombre en Suisse
Personnes aveugles	6'000
Personnes malvoyantes	80'000
Personnes sourdes	8'000
Personnes malentendantes	700'000
Personnes en fauteuil roulant	35 - 40'000
Personnes âgées avec un ambulateur	65'000
Personnes âgées avec une canne anglaise	170'000
Personnes accidentées, temporairement PMR (avec béquille,...)	1'000'000 / an
..... Accompagnants de personnes pas ou peu autonomes, Enfants, Femmes enceintes, Parents avec poussette, Parents portant un enfant,	Tous
Personnes portant des commissions ou munies de bagages	Tous
Personnes utilisant un baladeur ou un téléphone portable	5'500'000

extrait de MORO Igor, HAENY Gaëlle, *Un espace public pour tous. Guide pour une planification cohérente*, Genève : Equitem, Octobre 2007, p 7

1.3. Une meilleure accessibilité : des gains pour tout le monde

- > un gain de qualité de vie pour les habitants et les visiteurs
- > une plus-value pour les propriétaires immobiliers

Message 2

Les coûts bénéfiques d'une bonne accessibilité sont énormes, aussi bien pour les personnes concernées que pour les collectivités publiques:

une bonne accessibilité permet de

- > retarder / éviter des déménagements (généralement coûteux, vu qu'impliquant hausse du loyer, et risquant de déraciner les personnes âgées ...);
- > retarder / éviter et une entrée en EMS (coûts EMS selon Budget cantonal 2012 ; au total 311 mio CHF dont 124.5 subventions directes 151.1 mio subventions indirectes : prestations complémentaires, 40.1 mio subventions indirectes : subsides LAMal - [RD 952 de novembre 2012](#), p. 18, Figure 6);
- > limiter la construction coûteuse d'habitats spécifiques et éviter ainsi une mise à part / stigmatisation de toute une frange de la population.

Message 3

Au-delà de l'adaptation de la LCI en vue d'une meilleure accessibilité, une prise de conscience suivie d'actions s'impose de manière plus générale sur la question de l'adaptation de l'habitat et du cadre de vie bâti à tous les âges et situations de la vie.

Or cette question reste jusqu'ici largement ignorée par toutes les parties prenantes: collectivités publiques, milieux immobiliers, ... voire les personnes concernées !

Pour les personnes prenant de l'âge :

- se poser la question à 85 ans à la sortie de l'Hôpital avec une hanche cassée = trop tard,
- se la poser la question à temps = "la meilleure assurance vie".

Pour les pouvoirs publics :

- le volet habitat de la politique de la personnes âgées ne saurait se limiter à la construction et au subventionnement d'EMS et à la construction d'IEPA – Immeubles avec encadrement pour personnes âgées et au développement des services d'aide et soins à domicile ;
- le non-respect – hélas répandu des exigences d'accessibilité formulées dans le *Règlement genevois concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction* de 1992 revient à "se tirer une balle dans le pied" : largeur des portes souvent 65-70 cm au lieu des 80 cm, ascenseurs plus petits que le minimum exigée de 110x 140 cm, entrées avec marches et gradins, absence mains courantes dans l'escalier, emplacement et configuration WC, seuils vers balcons; standard 12 ou 14 au lieu de 2.5 cm, couloirs trop étroits, ne permettant pas de se retourner en chaise roulante ;
- enfin assurer un suivi aux **Recommandations pour l'habitat destiné aux seniors** formulées par la PLATEFORME des associations d'aînés de Genève en juin 2007, téléchargeables sur www.ge.pro-senectute.ch → Conseils → Habitats destinés aux seniors ou www.plateforme-seniors.ch → La PLATEFORME → Commission Habitats seniors

MECHKAT + BOULDIN ARCHITECTES

POUR UN HABITAT TOUS USAGES

POUR UN HABITAT TOUS USAGES

CONSTAT
REFLEXIONS
ANALYSE

ETUDES COMPARATIVES

Une sélection de plans de logement
issus des cahiers de théorie 4/ 5

Construire des logements *l'habitat
collectif suisse 1950-2000* de
l'ITHA-EPFL ©2000PPR

Pour une comparaison, il a tiré de
TRACÉS n°22 du 14 novembre 2001 et
les cahiers de la CIA / SOCOMAS des
mois d'avril 1996 et mai 1997 des plans
récents à Genève: les immeubles du
Pommier au Grand-Saconnex dont le
PLQ et les bâtiments ont fait l'objet de
concours d'architecture afin d'obtenir
des logement de la plus grande qualité.

L'analyse de ces plans à porté sur leur
capacité à accueillir des personnes à
mobilité réduites, soit des personnes en
fauteuil roulant. Il devient impératif que
le changement de mobilité en cours de
vie ne soit pas pénalisé par un
déménagement imposé.

La plupart des plans suisses possèdent
des locaux sanitaires qui satisfont à la
norme SN 521 500, et des
dégagements généreux dans leurs
dimensions. Certains de ces plans
nécessitent des augmentations de
surface sensibles (Diener). D'autres
voient leur générosité réduite par
l'introduction d'un ascenseur (Zbinden),
etc. mais l'esprit du plan n'a pas été
remis en question.

A première vue, les plans récents du
PLQ du Pommier sont moins généreux
que les logements exemplaires situés
en suisse allemande. De plus près,
l'adaptation des dimensions des
sanitaires provoquent d'importantes
augmentation de surface ou empêchent
la flexibilité des chambres permutables.

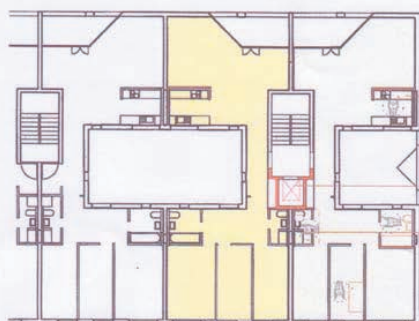
Un commentaire précise les qualités
caractéristiques du plan et les faits
d'obsolescence ou d'inadaptation du
point de vue de son utilisation par des
personnes fragilisées ou réduites dans
leur mobilité, ainsi que des propositions
de modifications et leur incidence sur
l'augmentation des surfaces, et donc,
des coûts qui sont de l'ordre de 3 à 6 %
selon les cas.

MECHKAT + BOULDIN ARCHITECTES

POUR UN HABITAT TOUS USAGES

1:100

BUCHGRINDELSTRASSE / T. HOTZ / 1979-85

pièce de 11,16 m² > 9 m²

Surfaces brutes

Surface logt 1	128,5 m ²
Surface escaliers	21,8 m ²
Surface logt 2	125,3 m ²
Surface totale	275,2 m ²

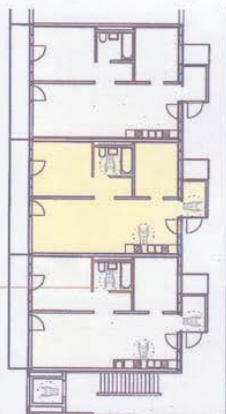
Nombre de pièces 10 27,5 m²/pCuisine
Déplacement de la cloisonInstallation d'un ascenseur (inexistant)
suppression du vestiaire d'entréePorte poêlères en vis-à-vis
Pallier plus grand mais plus présent
(passage délogé devant la porte
d'entrée pour passer des chambres au séjour)

Suppression de la douche

Déplacement axe wc à 60 cm du mur
(+20cm)
et des autres appareils en conséquence
avec réduction de la chambre

LAUFENBURG / M. BURKHALTER + C. SUMI / 1989-96

- 4 à 6 appartements par étage
- entrées sur coursives
- sans vis-à-vis ni côte-à-côte
- cage d'escalier en façade avec petit ascenseur
- pas de chambre permutable
- cuisine cuisine habitable en continuité avec le séjour
- sanitaires borgnes

espaces communitaires
de 25 m² > 28 m²

SURFACES BRUTES

Surface escaliers	0,0 m ²
Surface logt 1	82,0 m ²
Surface logt 2	82,0 m ²
Surface logt 3	82,0 m ²
Surface totale	246,0 m ²

Nombre de pièces 12 20,5 m²/p

MECHKAT + BOULDIN ARCHITECTES

POUR UN HABITAT TOUS USAGES

RIEHENRING / DIENER + DIENER / 1982-85

- 2 appartements par étage
- entrées en vis-à-vis
- cage d'escalier en façade avec petit ascenseur
- pas de chambre permutable
- cuisine habitable
- logement traversant avec cuisine traversante l
- sanitaires borgnes, la salle de bain n'a pas de wc



→ Aggrandissement du Wc (séparé mais unique)
→ déplacement du bloc des chambres de 55 cm

→ supplément de 10,8 m² / cage d'escalier

Surfaces brutes

Surface logt 1 110,0 m²Surface escaliers 20,8 m²Surface logt 2 110,0 m²Surface totale 240,8 m²

Nombre de pièces 8 30,1 m²/p

HELMUTSTRASSE / ADP / 1989-91

- 3 appartements par étage
- entrées côte-à-côte
- plan traversant avec demi cour ouverte
- cage d'escalier extérieure sans ascenseur
- 2 chambres permutables possibles
- cuisine laboratoire ou habitable
- sanitaires borgnes ou en façade
- terrasse commune avec paliers escalier

→ Aggrandissement salle de bain
→ déplacement mur intérieur de 14 cm
→ réduction dimension pièces

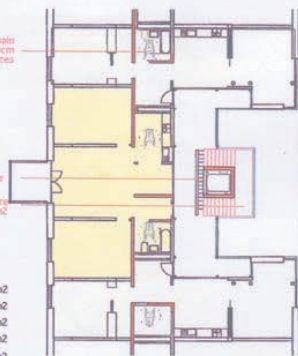
Ascenseur extérieur

Palier intermédiaire
→ supplément de 11,5 m²

SURFACES BRUTES

Surface logt 1 74,9 m²Surface escaliers 0,0 m²Surface logt 2 99,5 m²Surface logt 3 74,9 m²Surface totale 249,3 m²

Nombre de pièces 9 27,7 m²/p



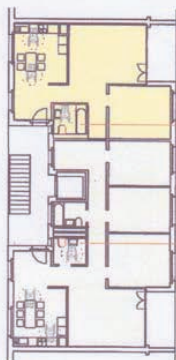
MECHKAT + BOULDIN ARCHITECTES

POUR UN HABITAT TOUS USAGES

0 1 2 3 4 5

RUETHOF / METRON / 1991-97

- 2 appartements par étage
- entrées en vis-à-vis
- cage d'escalier extérieur avec petit ascenseur
- pas de chambre permutable
- cuisine habitable
- sanitaires éclairés et ventilés naturellement



Aggrandissement de la salle de bain
-> réduction du hall et
suppression de l'espace pour un meuble

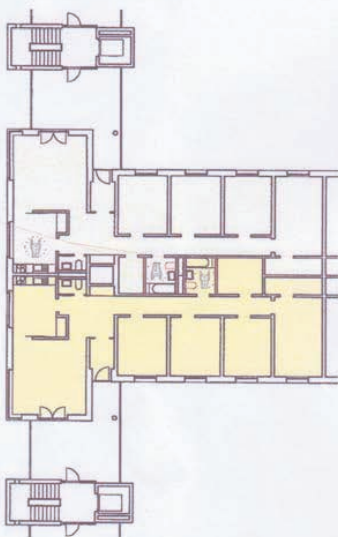
Déplacement de la cuvette de wc

Surfaces brutes

Surface logt 1 75,6 m²Surface escaliers 5,5 m²Surface logt 2 122,1 m²Surface totale 203,12 m²Nombre de pièces 8 25,4 m²/p

SELNAU / SPÜHLER / 1985-95

- 2 appartements par étage
- entrées en vis-à-vis mais par la terrasse (distance, filtre) et sas d'entrée (froid)
- cage d'escalier indépendante avec petit ascenseur
- pas de chambre permutable
- cuisine habitable
- sanitaires borgnes
- très grandes terrasses



Aggrandissement salle de bain
-> déplacement cloisons
-> réduction dimension réduits

SURFACES BRUTES

Surface logt 1 161,0 m²Surface escaliers 0,0 m²Surface logt 2 163,0 m²Surface totale 324,0 m²Nombre de pièces 12 27,0 m²/p

MECHKAT + BOULDIN ARCHITECTES

POUR UN HABITAT TOUS USAGES

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

BROELBERG / GIGON + GUYER / 1994-96

- 2 appartements par étage
- entrées en vis-à-vis
- cage d'escalier en façade avec petit ascenseur
- pas de chambre permutable
- cuisine laboratoire avec espace de salle à manger distinct de la cuisine ou du séjour
- sanitaires borgnes contenues dans une tranche éloignée de la façade



wc cloche
Cloison à déplacer en -s
pour assurer l'espace entre mur et wc (aide-soignante)
(axe Wc à 60 cm)

cloison pour vestiaire à
aligner avec cloison déplacée du Wc

wc bain
Cuvette à implanter
à l'axe à 60 cm au mur

wc impraticable par une personne en fauteuil roulant
modification facultative (2e wc)

agrandissement interdit
par l'accès à la chambre

wc bain
Cuvette à implanter
à l'axe à 60 cm au mur

Surfaces brutes

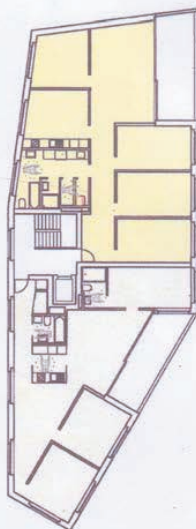
Surface logt 1 172,8 m²Surface escaliers 30,3 m²Surface logt 2 146,2 m²Surface totale 349,4 m²Nombre de pièces 9 38.8 m²/p

KAPUZNERSTRASSE / P. MÄRKLI / 1993-95

- 2 appartements par étage
- entrées sans vis-à-vis ni côte-à-côte
- cage d'escalier en façade avec petit ascenseur
- pas de chambre permutable
- cuisine laboratoire ou cuisine habitable
- sanitaires borgnes ou
- sanitaires en façade (dimensions larges)
- grandes terrasses (table à manger)

Démolition cloison
suppression du réduit
Déplacement de la cuvette de wc

Déplacement de la cloison



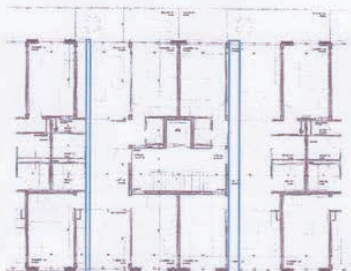
Surface totale

Surface logt 1 159,3 m²Surface escaliers 31,7 m²Surface logt 2 134,0 m²Surface totale 319,0 m²Nombre de pièces 11 29 m²/p

POMMER / METRON + COLLECTIF D'ARCHITECTES / 1991-97

TRACES n°22 / 14 nov 2001

- 2 à 3 appartements par étage
- entrées en vis-à-vis et à l'angle
- cage d'escalier intérieure petit ascenseur
- chambre indépendante possible
- cuisine habitable en façade
- continuité spatiale séjour-hall-cuisine
- sanitaires borgnes



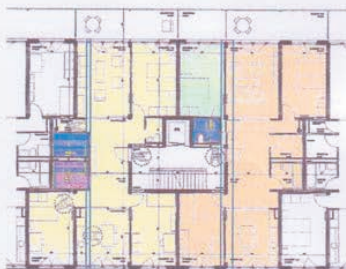
SURFACES BRUTES

Surface logt 1 116,6 m²Surface escaliers 25,2 m²Surface logt 2 116,6 m²Surface bâtie 258,5 m²(Surface à ajouter 18,2 m²)(Surface bâtie augmentée 276,7 m²)

Nombre de pièces	10	25,9 m ² /p	(27,7 m ² /p)
------------------	----	------------------------	--------------------------

La salle de bain de la chambre indépendante
obstrue le passage d'accès à la chambre
→ Elargir la trame structurale de 80 cm → +14,2 m²

Aggrandissement de la salle de bain
→ réduction de l'espace du hall
→ + 26 cm de largeur
→ +4 m²

18,2 m² à ajouter



Section genevoise ASE
1200 Genève
www.ergotherapie-ge.ch
info@ergotherapie-ge.ch

Genève, le 07 mars 2016

Audition auprès de la Commission du Logement, le lundi 07.03.2016

Concernant le PL 11718 - modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05)

Accessibilité des personnes en situation de handicap

Monsieur Le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission du logement,

Au nom de la section genevoise de l'Association Suisse des Ergothérapeutes, nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de vos travaux relatifs à l'objet cité en référence.

Nous nous permettons de rappeler que l'une des spécificités de l'ergothérapie est de considérer la personne en situation de handicap, en prenant en compte son environnement, tant physique qu'humain, afin de comprendre ce qui constitue le handicap (limitation de la capacité d'action et de participation pouvant concerner toute personne à un moment ou à un autre de son existence) et de pouvoir proposer des solutions personnalisées. L'environnement, au sens large, peut donc être compris à la fois comme un des éléments constitutifs de la situation du handicap (accessibilité limitée d'un lieu pour une personne à mobilité réduite,...), et à la fois comme une ressource, une possibilité de facilitation dans la même situation (possibilité de recevoir de l'aide d'un proche ou d'une tierce personne,...).

Voici les points essentiels de nos commentaires.

Dans le cadre de notre activité professionnelle, nous reconnaissons la référence à la LHand et à la OHand, ainsi qu'à la norme SIA 500, et nous nous réjouissons qu'elles existent comme base de nos interventions et qu'elles sous-tendent les travaux de votre commission.

Nous avons bien conscience de l'importance du critère économique dans cette réflexion au sujet du PL 11718, mais nous relevons aussi l'importance de la qualité de vie, notion pas toujours objectivable, mais qui n'en demeure pas moins importante pour les personnes concernées.

Pour l'alinéa 1, nous souhaitons par exemple revenir sur l'habitabilité des logements et les commentaires à ce sujet, contenus dans l'exposé des motifs, à la 2^{ème} page.

Nous nous étonnons de voir les dimensions mentionnées dans la norme SIA 500, de 14 m² pour une chambre, passer à 12m², dans le document qui nous occupe aujourd'hui, au nom d'études dont les références ne sont pas données.

Notre expérience professionnelle nous fait dire que si ces dimensions permettent, physiquement, l'installation et l'utilisation des différents meubles et moyens auxiliaires nécessaires à une personne en situation de handicap, l'encombrement de l'espace qui en

résulte risque fort de compromettre la qualité de vie de cette même personne et de son entourage.

Imaginez en effet ce que devient le quotidien dans une pièce, quand il y a juste assez d'espace pour se mobiliser, avec l'aide d'appareils et/ou d'un tiers et qu'il faut répéter les mêmes gestes millimétrés plusieurs fois par jour. Les aspects de promiscuité sont importants et peuvent devenir perturbants, pouvant engendrer des émotions négatives qui ne sont pas celles souhaitées dans une chambre, lieu de vie personnel et intime s'il en est.

Par ailleurs, les dimensions restreintes limitent aussi les possibilités d'aménager la chambre avec des objets personnels, relatifs aux souvenirs et à l'histoire de la personne, lui permettant de se sentir réellement bien dans cet espace.

Oui, les normes ont une importance, quand elles donnent des indications sur le minimum nécessaire. Mais elles ne doivent pas nous laisser oublier les dimensions plus humaines, nécessaires elles aussi à la vie d'une personne, soit-elle en situation de handicap.

Dans le point 2 de l'alinéa 1, sous les lettres b) et c), nous pensons qu'il est effectivement important de parler des bâtiments comprenant des places de travail et des logements. Nous estimons qu'il serait également nécessaire de mentionner les différentes étapes du chemin d'accès qui y mènent. Dans le cas d'un immeuble de plusieurs étages, nous soulignons l'importance de l'accessibilité des différents étages, pour des personnes en situation de handicap. Nous voudrions éviter que les places de travail et les logements ne risquent de devenir des espaces inaccessibles ou enfermant pour les personnes qui s'y trouvent (lorsque les ascenseurs sont en travaux, lorsque les portes des allées sont impossibles à ouvrir sans l'aide de tiers...).

Nous relevons également le point 5 de l'alinéa 1, où il est dit que l'une des conditions d'ordonnance de l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants serait « *qu'elles n'altèrent pas de manière importante la qualité des espaces bâtis* ». Nous nous permettons de compléter que, malheureusement, les installations nécessaires altèrent la nature de ce qui est déjà construit, dans la mesure où cela limite l'espace disponible, mais que l'importance de cette altération n'est pas objectivable aisément... Et qu'il peut exister des solutions réversibles, pouvant être installées de manière provisoire dans les situations où l'on craint une atteinte au patrimoine bâti.

Nous espérons que nos commentaires contribueront positivement à votre réflexion.

En vous remerciant de nous avoir entendues, nous restons à votre disposition pour d'autres sollicitations, en formulant le vœu que les demandes nous arrivent dans des délais plus confortables.

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Président, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission du logement, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Pour la section genevoise de l'ASE :

Sophie BRICHET

Myriam FONJALLAZ

Date de dépôt : 7 février 2018

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M^{me} Irène Buche

Mesdames et
Messieurs les députés,

Ce projet de loi a été déposé par le Conseil d'Etat en septembre 2015 avec pour objectif d'adapter l'article 109 LCI aux dispositions topiques de la nouvelle constitution adoptée par le peuple en 2012 et d'améliorer la situation des personnes en situation de handicap.

Dans son exposé des motifs, le Conseil d'Etat a déclaré 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. »

Les dispositions constitutionnelles applicables sont les suivantes :

1) L'art. 209 al. 2 Cst-GE :

Lors de constructions nouvelles, les logements et les places de travail sont rendus accessibles et adaptables aux besoins des personnes handicapées. Lors de rénovations, les besoins de celles-ci sont pris en considération de manière appropriée.

2) L'art. 16 al. 1 Cst-GE :

L'accès des personnes handicapées aux bâtiments, installations et équipements, ainsi qu'aux prestations destinées au public, est garanti.

Ces deux dispositions sont parfaitement claires et ne devraient laisser place à aucun doute quant aux mesures à prendre.

L'art. 209 Cst-GE prévoit en effet que tous les logements neufs et toutes les places de travail nouvelles doivent être accessibles et adaptables aux besoins des personnes handicapées.

Le but est de créer des logements et des places de travail adaptables (et non adaptés) qui permettront ensuite de procéder à des adaptations à des coûts modérés pour différents types de handicaps. La philosophie qui sous-tend ce projet de loi n'est pas de construire quelques logements et places de travail adaptés aux personnes en situation de handicap, mais de construire pour tout le monde, en considérant que chacun peut se retrouver dans cette situation à un moment ou à un autre dans sa vie.

Le principe de proportionnalité est également au cœur de ce projet de loi et lui apporte la cohérence et l'équilibre nécessaires.

Les travaux effectués en commission ont toutefois abouti à un résultat inacceptable, à savoir une péjoration des droits des personnes en situation de handicap.

C'est la raison pour laquelle les partis de gauche n'ont pas eu d'autre choix que de s'opposer au projet de loi tel que voté par la majorité de droite, alors qu'ils étaient favorables au projet de loi déposé par le Conseil d'Etat.

Il est à relever que, avant le dépôt de ce projet de loi, le DALE a effectué un important travail de concertation avec tous les acteurs cantonaux concernés par la problématique, soit notamment l'association Handicap Architecture Urbanisme (HAU) et la Fédération des architectes et ingénieurs de Genève (FAI), mais également l'Association des promoteurs et constructeurs genevois (ACPG), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), la Chambre genevoise immobilière (CGI) et le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL). Aucune de ces organisations n'a exprimé d'opposition au projet de loi avant son dépôt.

Il est donc surprenant et incompréhensible de constater de quelle manière la position de certains milieux a évolué au cours des débats en commission. Il est apparu que la seule préoccupation des représentants de la majorité de droite, porte-parole des milieux immobiliers, était de préserver les intérêts financiers des propriétaires, au détriment des personnes en situation de handicap !

Aveuglée et obsédée par cette préoccupation, cette majorité de droite a complètement dénaturé le projet de loi et l'a vidé de sa substance.

Non seulement le projet de loi sorti de commission ne répond pas aux obligations constitutionnelles, mais, bien pire, il constitue une aggravation de la situation des personnes en situation de handicap par rapport à l'art. 109 LCI actuel !

Pour illustrer cette situation, voici une comparaison entre le texte actuel, le projet de loi et le texte sorti de commission pour les deux dispositions du projet de loi, qui ont subi des modifications inacceptables :

A. Art. 109 al. 2 LCI

Texte actuel

² L'alinéa 1 s'applique à la construction et aux transformations importantes des constructions et installations permanentes ou provisoires suivantes :

- a) constructions et installations accessibles au public;
- b) bâtiments offrant des places de travail;
- c) habitations collectives de logements subventionnées ou non.

Projet de loi

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.

Texte sorti de commission

² L'alinéa 1 s'applique aux nouvelles **constructions permanentes et aux transformations, créatrices de logements**, des constructions et installations existantes suivantes :

- a) constructions et installations ouvertes au public;
- b) bâtiments offrant **plus de 50 places** de travail;
- c) bâtiments comprenant **plus de 8 logements**.

B. Art. 109 al. 3 LCI

Texte actuel

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.

Projet de loi

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.

Texte sorti de commission

*³ Le règlement d'application détermine les mesures à prendre dans les différentes catégories ci-dessus, **en particulier pour permettre lors de transformations importantes une répercussion des coûts conforme aux dispositions du Code des obligations en matière de bail à loyer.***

Il prévoit des exigences renforcées pour tout bâtiment et toute installation propriété des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension.

*Lors de l'élaboration du règlement, le département consulte le département chargé de la politique du handicap et les milieux intéressés, notamment les **associations d'importance cantonale** actives dans la défense des intérêts des personnes en situation de handicap et des personnes âgées, **la défense des locataires, la défense du patrimoine, l'architecture, la défense des propriétaires.***

Conclusions et propositions d'amendements

Les amendements votés par la majorité de droite ont restreint de manière considérable et inacceptable l'application des dispositions constitutionnelles.

Limiter l'application de l'art. 109 LCI à des bâtiments offrant plus de 50 places de travail et à des bâtiments comprenant plus de 8 logements revient à exclure du marché du logement et du marché du travail de nombreuses personnes en situation de handicap. Par ailleurs, la décision de limiter son application aux seules transformations créatrices de logements empêchera toute amélioration du parc de logements existant et constitue également une violation de la constitution genevoise.

La volonté du constituant était de renoncer à tout système de quota au profit du système de l'universalité, ce que la majorité de droite a balayé

comme indiqué plus haut. Il est par ailleurs choquant que cette majorité de droite se soit permis d'adopter une disposition légale favorable aux milieux immobiliers privés tout en prévoyant des exigences renforcées pour les collectivités publiques.

La minorité s'oppose donc fermement à ce projet de loi tel que sorti de commission et demande à l'ensemble des députés de revenir au projet de loi initial. Elle dépose les amendements suivants et vous remercie de leur faire bon accueil.

Amendement à l'art. 109 al. 2 LCI

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.

Amendement à l'art. 109 al. 3 LCI

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, la défense des locataires, la défense du patrimoine, l'architecture et la défense des propriétaires.

Amendement à l'art. 109 al. 4 LCI

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.

Amendement à l'art. 109 al. 5 LCI

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.