

*Proposition présentée par les députées :
Mmes Christina Meissner, Magali Orsini*

Date de dépôt : 28 novembre 2016

Proposition de motion

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

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

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

invite le Conseil d'Etat

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

La société évolue, les comportements et les modes d'habiter aussi. Afin de promouvoir, par exemple, l'entraide intergénérationnelle (étudiant habitant chez une personne âgée), de faciliter la vie d'un proche aidant un parent plus âgé, de permettre aux personnes en situation de handicap de vivre dans un logement adapté, d'améliorer la cohabitation parents/enfants devenus adultes et ne pouvant se payer ou trouver un logement individuel, de permettre à des parents divorcés d'accueillir leurs enfants chez eux, il est nécessaire de pouvoir adapter les typologies de logements.

En partageant les espaces en commun, salon, salle à manger, bureau, etc. un logement peut devenir aussi meilleur marché. Dans des villes comme Genève où les loyers sont très élevés, la vie « communautaire » ou le « co-living » est une alternative intéressante qu'il s'agirait de promouvoir.

Mais pour promouvoir des appartements modulables ou des pièces partagées, une adaptation de la législation concernant le logement est nécessaire. A Genève, c'est le RGL, règlement d'application de la loi sur le logement (https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/s/rsg_I4_05p01.html), qui sert de référence. Or ce règlement est d'une telle rigidité que toute velléité de changement est tuée dans l'œuf.

Exemple 1 Chacun chez soi et point d'ouverture

Les plus petites tentatives permettant de moduler l'espace par des portes ou parois coulissantes (en fonction de la présence ou non d'un enfant dont on a la garde partagée par exemple) font l'objet d'un rappel à l'ordre de la part de l'office des autorisations de construire. *« La nomenclature de la pièce nommée "chambre/bureau" doit être modifiée en "chambre" et la cloison doit être complètement fermée côté séjour. Veuillez modifier cette typologie. »*

Exemple 2 Une baignoire sinon rien !

L'art. 2 du RGL règlement d'application de la loi sur le logement, impose non seulement le nombre de salles d'eau d'un logement mais aussi le type d'équipement exact que ces dernières doivent comporter. Ainsi, il est impossible de construire un studio, un deux ou trois-pièces sans baignoire. Les baignoires sont imposées alors même que ces dernières sont coûteuses,

qu'elles prennent de l'espace, qu'elles ne sont pas souhaitables du point de vue de l'économie de l'eau et qu'elles le sont encore moins de point de vue de la sécurité des personnes âgées (sortir d'une baignoire est infiniment plus dangereux que sortir d'une douche !).

L'office des autorisations de construire (OAC) n'hésite pas à se plonger dans les plus petits détails : *« La deuxième porte de la salle de bain est inutile, et ne permet pas d'installer un bac à linge ou autre. Et finalement, il serait plus agréable de continuer le plan de travail jusqu'au mur de la chambre afin d'offrir plus de rangement, dont une armoire à balai et l'emplacement du frigo. Veuillez modifier la typologie de ces appartements afin de leur offrir des pièces qui respectent la LGL et une meilleure habitabilité ».*

L'autorité ne pourrait-elle pas se contenter de spécifier la nécessité de disposer de cuisine ou de salles d'eau équipées ?

L'OAC est-il encore dans sa mission de base quand il se réfère à l'habitabilité pour imposer moult modifications mineures mais majeures en termes de renchérissement de coût du logement puisqu'il oblige l'architecte à remettre l'ouvrage sur le métier ?

Ce ne sont que deux exemples parmi tant d'autres

Cette rigidité réglementaire dont les deux exemples ci-dessus ne sont qu'une mise en bouche, amène d'une part des biais particuliers spécifiques : La taille des pièces a la fâcheuse tendance à se rétrécir, et ne permet d'autre part aucune adaptation en fonction de l'évolution de la famille et des modes d'habitation.

La qualité, c'est l'espace à disposition et non le nombre de pièces

A Genève, en matière de logement et de protection des locataires, ce n'est pas le nombre de mètres carrés mais le nombre de pièces qui est déterminant pour tous les calculs relatifs à l'occupation, la subvention, la surtaxe, et même au nombre de baignoires.

Dans ces conditions, il est impossible de concevoir à coût acceptable des « clusters » ou modes d'habitation comportant d'une part des pièces et espaces privatifs et d'autre part des salles à manger, salon, terrasse, etc. partagés par plusieurs personnes seules ou par plusieurs couples. Or, ces alternatives doivent être favorisées pour les raisons évoquées en tête de l'exposé des motifs.

Pour que cela soit possible, il est nécessaire de proposer des mesures incitatives et d'assouplir les différentes dispositions prévues par le règlement

d'application de la loi sur le logement. Celles-ci devraient être considérées comme des lignes directrices modulables et ne devraient pas constituer un carcan strict et rigide, peu adapté à la diversité concevable en matière de constructions de logements répondant à des besoins diversifiés et à une politique innovante.

On peut notamment mentionner les dispositions suivantes dont l'application devrait être modulable :

- L'art. 1 al. 6 du règlement d'application de la loi sur le logement détermine la manière de calculer le nombre de pièces d'un logement, en particulier la surface minimale que chaque pièce doit avoir pour être prise en considération comme une pièce. Ces règles sont appliquées de manière très stricte et ne laissent aucune place pour créer des logements modulables pouvant s'adapter à l'évolution des besoins des occupants.
- L'art. 4 al. 2 du règlement d'application de la loi sur le logement prévoit que « *Par surface nette du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, à l'exclusion des gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins* ». Cette disposition empêche en conséquence toute prise en considération d'éventuelles pièces communes.
- L'art. 5 al. 1 du règlement d'application de la loi sur le logement spécifie « *Dans les immeubles soumis à la loi, tous les appartements, studios et chambres individuelles, doivent être séparément offerts et donnés à bail* ». Comment dès lors intégrer des pièces partagées ? A qui les attribuer ? Qui les financera ?

En conclusion

Même si le titre peut porter à sourire, le sujet est sérieux et les enjeux considérables. Il est temps d'accorder un peu plus de souplesse en matière d'innovation architecturale pour répondre aux différents modes d'habiter. L'objectif étant que les incitations ou modifications apportées permettent l'émergence de davantage de logements répondant aux moyens et aux besoins de la société et des habitants de Genève.

Pour y parvenir, la présente motion invite le Conseil d'Etat à revoir et à simplifier la réglementation relative au logement en vue de permettre des pratiques innovantes et donc l'émergence de nouvelles formes d'habitats.

Pour ces raisons, je vous remercie, Mesdames et Messieurs les députés, d'accorder votre soutien à la présente motion.