



*Signataires : Thierry Oppikofer, Diane Barbier-Mueller, Francine de Planta, Jacques Béné, Geoffray Sirolli, Murat-Julian Alder, Pierre Nicollier, Fabienne Monbaron, Jean-Pierre Tombola, Charles Poncet, Philippe Meyer, Thierry Cerutti, Stéphane Florey, Lionel Dugerdil, André Pfeffer, Daniel Noël, Michael Andersen, Virna Conti, Christo Ivanov*

*Date de dépôt : 26 février 2024*

## **Proposition de motion**

### **Création de logements : compter les mètres carrés plutôt que les pièces**

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

- que la pénurie de logements ne fait que s'accélérer malgré les mesures de contrôle strictes du canton de Genève ;
- que la LGL assigne, en son article 1, une mission claire à l'Etat : « *L'Etat encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi* » ;
- que le peuple, par les nombreux refus en votation populaire de nouvelles constructions, exprime une certaine lassitude face aux nouveaux projets de logements ;
- que des personnes âgées occupent aujourd'hui des appartements devenus trop grands, tandis que les familles ne trouvent pas d'appartements répondant à leurs besoins ;
- que d'autres cantons appliquent un système de fixation des loyers prenant en compte les mètres carrés (au lieu du seul nombre de pièces) et proposent des logements répondant aux besoins prépondérants de leur population,

invite le Conseil d'Etat

- à reconsidérer le calcul des surfaces en fonction des mètres carrés de surface brute de plancher (SBP) plutôt que du nombre de pièces ;
- à proposer un projet pilote pour analyser les retombées d'une telle option sur les problématiques considérées ;
- si le projet est concluant, à en tirer les conséquences nécessaires et à alors adapter la législation et les règlements en conséquence ;
- à mettre sur pied le projet dans un délai d'un an à partir du vote en plénière du Grand Conseil et à en présenter le bilan à la commission du logement.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Genève connaît une forte pénurie de logements. Ce constat a poussé le législateur cantonal à développer de façon exhaustive les lois et les règlements qui régissent la construction et l'exploitation des logements sur le territoire du canton. Dans ce but, une large partie des surfaces ont été soumises à un strict contrôle de l'Etat, afin de promouvoir la diversification des logements et de répondre aux besoins de l'ensemble de la population : c'est la zone de développement.

Cette zone de développement est régie par des lois qui lui sont propres. La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) et la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) régissent les critères en matière de logements subventionnés. Ces lois fixent en particulier des contrôles sur le taux d'effort (conditions de revenu à l'entrée et à la sortie) et sur le taux d'occupation (le nombre de pièces du logement ne doit pas excéder de plus de deux unités le nombre de personnes logées). Suivant le logement, ces barèmes peuvent conduire à la résiliation d'un bail s'ils ne sont pas respectés (c'est le cas notamment pour les logements HBM (habitations bon marché)).

### **Vous avez dit « pièce » ?**

Aujourd'hui, la notion de nombre de pièces conditionne directement le calcul du loyer, l'accès au logement en fonction du nombre de membres du foyer, le plan financier de l'immeuble. Cela ne concerne d'ailleurs pas que le logement social proprement dit, mais aussi les appartements à loyers contrôlés (ZDLoc).

Reste à savoir ce qu'est une pièce. Dans la plupart des cantons, une pièce est un espace fermé avec une ouverture sur l'extérieur, qui peut être utilisé pour dormir ou vivre. Les lois cantonales fixent les dimensions minimales des pièces.

A Genève, c'est la loi cantonale sur les constructions et les installations diverses (LCI) qui énonce que toute pièce utilisée pour l'habitation, ainsi que la cuisine vue chez nous comme une pièce, doit avoir en principe une surface d'au moins 9 mètres carrés, mais au minimum de 6 mètres carrés, et une ouverture verticale donnant sur l'extérieur pour l'aération et l'éclairage. Il y a aussi, dans la pratique, des demi-pièces. Et il est possible, sinon courant, qu'un appartement de « 2,5 pièces » soit en réalité plus petit qu'un appartement de « 2 pièces ».

## **Innover pour simplifier**

La mise sur le marché d'appartements compatibles avec l'évolution des modes de vie actuels et avec l'évolution des besoins réels des locataires au fil du passage des années et des mutations de la société paraît de plus en plus nécessaire. La pandémie, la crise climatique ont induit le développement de nouvelles attitudes par rapport au travail, à la mobilité et au logement. Télétravail, temps partiel, familles monoparentales ou recomposées, colocation, etc., sont d'actualité et il importe de répondre aux besoins de toute la société, notamment des classes moyennes. Or avec un loyer calculé en fonction du nombre de pièces, on crée des différences de traitement (un vaste salon et une petite chambre ont la même valeur) et on empêche par exemple le déplacement de cloisons, permettant d'adapter la typologie de l'appartement aux inévitables changements dans la vie de famille. Un calcul par mètre carré SBP simplifierait à l'évidence les procédures, autoriserait une souplesse d'utilisation et éviterait les disparités criantes entre un « 3-pièces » équilibré et un « 3-pièces » avec une immense chambre à coucher et un minuscule salon, ou l'inverse. Le calcul des loyers et l'adaptabilité des logements seront simplifiés. L'équité et la transparence seront accrues : chaque locataire paiera son loyer en fonction de mètres carrés quantifiables et précis et non de pièces aux dimensions aléatoires.

Un certain nombre de projets de logements à loyer raisonnable et aux surfaces modulables existent déjà à Genève. Les auteurs de la présente motion estiment le moment venu, pour notre canton, de tenter une innovation intelligente, quitte à nous distinguer autrement que par l'attribution du rang de pièce à nos cuisines. Pour ces raisons, ils vous invitent, Mesdames et Messieurs les députés, à apporter votre soutien à cette proposition de motion.