



*Date de dépôt : 5 novembre 2024*

## **Rapport**

**de la commission du logement chargée d'étudier la proposition de motion de 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 : Création de logements : compter les mètres carrés plutôt que les pièces**

*Rapport de majorité de Amar Madani (page 3)*

*Rapport de minorité de Caroline Renold (page 58)*

## Proposition de motion (2997-A)

### **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'accroître 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 nette de plancher, 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.

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de Amar Madani

La commission du logement (ci-après : « la commission ») a consacré huit séances au traitement de la proposition de motion M 2997 « Création de logements : compter les mètres carrés plutôt que les pièces », soit les 29 avril, 6 et 27 mai, 10 et 17 juin, 19 août ainsi que 16 et 23 septembre 2024, sous la présidence de M<sup>mes</sup> Diane Barbier-Mueller et Caroline Marti. M. Francesco Perrella, attaché de direction à la direction générale de l'OCLPF – DT, a assisté à ces séances.

Les notes de séances ont été prises par M<sup>mes</sup> Caroline Dang et Carla Hunyadi, que le rapporteur remercie de leur excellent travail.

### Séance du 29 avril 2024

#### Présentation de M. Thierry Oppikofer, auteur

M. Oppikofer explique que la M 2997 est inspirée du constat que, bien que beaucoup de projets de construction aboutissent, bien qu'une grande partie de la surface du canton soit soumise au contrôle de l'Etat – la zone de développement avec entre autres la LGL et la loi LUP –, bien que tout soit fait pour favoriser la création de logements correspondant aux besoins de la population, il y a toujours pénurie de logements dans notre canton.

Il rappelle que la notion de nombre de pièces, présente dans tous les textes légaux, conditionne directement le calcul du loyer, l'accès au logement en fonction du nombre de membres du foyer, ou encore le plan financier de l'immeuble. Cela concerne à la fois le logement social à proprement dit et les appartements à loyers contrôlés (ZDLoc). Il se trouve que la notion de pièce n'est pas précise du tout. Pour rappel à Genève, selon la LCI, une pièce doit faire au moins 9 m<sup>2</sup>, mais en tout cas pas moins de 6 m<sup>2</sup>, mais on ne précise pas, contrairement à la pratique vaudoise (LPPL), la taille maximale. La cuisine est une pièce à Genève, ce qui n'est le cas nulle part ailleurs. Chaque canton voit les pièces différemment, par exemple à Neuchâtel, on ne considère comme pièce que les chambres et le salon.

Il est courant à Genève qu'un appartement de « 2,5 pièces » soit en réalité plus petit qu'un appartement de « 2 pièces ». Il est possible aussi qu'un 3-pièces comprenne un salon de 50 m<sup>2</sup> et deux chambres de 11 m<sup>2</sup>. Plus étonnant, si plusieurs dispositions législatives évoquent le nombre de pièces

ou le loyer à la pièce par an, des organismes aussi respectables que l'Hospice général ou la Caisse de pension de l'Etat, quand il s'agit de vraiment calculer, calculent en m<sup>2</sup>. C'est aussi le cas des statisticiens, des courtiers en immobilier, des régies publiques ou privées et, pour finir, même des locataires et des propriétaires. La plupart des cantons ont d'ailleurs des pratiques axées d'abord sur les mètres carrés, parfois combinés ensuite avec le nombre de pièces, mais les dimensions minimales et maximales de celles-ci sont fixées dans les textes légaux et réglementaires.

Depuis la pandémie de covid, le développement des connexions informatiques, l'évolution des usages de travail et d'habitat, les citoyens n'utilisent plus leur logement de façon figée. Les couples se séparent, les enfants grandissent, le télétravail se développe, les gens vieillissent et même les actifs aménagent différemment leur vie quotidienne. Pouvoir disposer d'un appartement évolutif, dont on puisse au fil du temps modifier les séparations de pièces, n'est pas une utopie.

Un projet d'immeuble locatif urbain, à la rue Edmond-Vaucher sur la rive droite, est à bout touchant. Il est mené par deux promoteurs privés et la FPLC, et est appelé à être porté par la Fondation pour le logement social de la Ville de Genève. Et il se base justement sur ce type de logement évolutif, dont la surface reste évidemment identique, mais la distribution des pièces et des cloisons peut varier au fur et à mesure du temps. Il est prévu dans le plan financier que les loyers soient fixés au m<sup>2</sup> et non à la pièce. Dès lors, les invites de la motion, signée par des députés de quatre partis différents, prennent tout leur sens puisqu'il y a l'occasion de :

*« 1. Reconsidérer le calcul des surfaces en fonction des mètres carrés de surface brute de plancher (SBP) plutôt que du nombre de pièces ;*

*2. Lancer et étudier un projet pilote pour analyser les retombées d'une telle option ».*

Si le projet est concluant, il faudra modifier quelques lois, mais en aucun cas il ne s'agit d'une mesure à caractère politique de droite ou de gauche. L'idée est qu'un mètre carré est une notion objective, par essence mesurable et identique pour toutes et tous. Il n'y a pas de raison qu'un appartement de 3 pièces de 150 m<sup>2</sup> soit considéré de la même manière qu'un appartement de 3 pièces de 100 m<sup>2</sup>.

Le motionnaire souligne que cette réflexion et cette action pilote demandée à l'Etat a tout son sens et permet d'aboutir à des situations plus claires et plus équitables, dans l'intérêt de tous. En conclusion, cela visera à créer des espaces de vie plutôt que des quantités de pièces. Si le projet pilote est concluant, la

3° invite vise à tirer les conclusions nécessaires et à mettre sur pied le projet dans un délai d'un an après le vote en plénière du Grand Conseil.

### *Questions des députés*

A une question d'un député Vert qui s'interroge sur l'application du projet sur les différentes typologies des bâtiments, M. Oppikofer reconnaît qu'un mur porteur n'est pas déplaçable. En revanche, il est parfaitement possible d'imaginer la création d'une grande pièce lorsque les enfants sont partis. Il dit qu'il appartient aux services de l'Etat de définir s'il s'agit d'une solution à 30% ou à 40%, mais que c'est une solution d'avenir. Il lui semble qu'une grande partie des appartements pourrait être concernée par ce projet.

Le même député s'interroge sur la possibilité de construire deux salles de bains permettant ainsi de pouvoir héberger 2 ménages dans un appartement.

M. Oppikofer affirme être ouvert à tout amendement allant dans ce sens.

Une députée socialiste demande si ce projet s'applique bien uniquement à la LGL et LGZD.

M. Oppikofer répond que cela concerne toutes les lois qui devraient être modifiées pour qu'elles tiennent compte de la surface et plus uniquement du nombre de pièces.

La même députée socialiste s'interroge sur l'impact de ce projet sur la pénurie.

M. Oppikofer dit que cela constitue une base neutre de calcul, ça ne favorise ni une hausse ni une baisse de loyer. Les pièces sont de plus en plus standardisées (18,93 m<sup>2</sup> selon les statistiques fédérales), mais les divergences existent encore.

La même députée socialiste affiche ses craintes de voir que ce projet favoriserait la construction en zone LGZD de très grands duplex, plutôt que des appartements avec des petites pièces, ce dont les gens ont plus besoin.

M. Oppikofer ne partage pas ces préoccupations. Un appartement doit correspondre par sa surface à un prix ou un loyer. Ce n'est en tout cas pas le but.

La même députée socialiste revient sur la modularité des appartements et son rapport avec le calcul au m<sup>2</sup>.

M. Oppikofer répond par l'exemple d'Edmond-Vaucher. Il donne l'exemple des appartements, conçus par des architectes zurichois, qui sont d'une grande souplesse dans la répartition des pièces. Mais le loyer est fixé en fonction du m<sup>2</sup> de surface et il n'est pas tenu compte du nombre de pièces pour

fixer les loyers. Cela pourrait s'adapter mieux aux besoins prépondérants de la population, et aux besoins évolutifs d'une famille à travers le temps.

A une question de la même députée socialiste qui demande pourquoi la motion ne prend pas en compte la surface nette au lieu du brut, M. Oppikofer confirme qu'il serait possible de prendre la surface nette. Ou encore la fameuse surface balayable ou la surface utile principale. Un amendement en ce sens serait possible.

La même députée demande si les autres cantons prennent en compte les m<sup>2</sup> et les pièces dans leurs calculs.

M. Oppikofer répond que, dans le canton de Vaud, le Valais et même la Suisse alémanique, la combinaison des m<sup>2</sup> et des pièces est utilisée. Par ailleurs, l'Hospice général a tendance à calculer les besoins en logement en m<sup>2</sup> et non en pièces uniquement.

Un député LJS craint que certains locataires paient plus cher un appartement avec de grandes pièces, alors qu'il aurait besoin d'un plus petit appartement avec plusieurs pièces.

M. Oppikofer affirme que l'idée n'est pas de revenir en arrière, mais de calculer en unité conforme les appartements à l'avenir.

Le même député dit comprendre que le motionnaire considère que les loyers ne prennent pas en compte les deux éléments que sont les m<sup>2</sup> et la surface. Et que les pièces doivent respecter des surfaces minimales et sont dès lors dans les règles.

Un député UDC demande quels frais cela pourrait engendrer et si les frais de la création d'une nouvelle chambre lors de la naissance d'un enfant, par exemple, incombent au locataire.

M. Oppikofer répond qu'il ne le sait pas, mais que c'est le but de l'étude. Et il lui semble correct que les coûts de la création d'une nouvelle chambre reviennent au locataire.

A une question du même député UDC concernant le cas dans les autres cantons, M. Oppikofer estime que la modularité est relativement peu fréquente, excepté dans certaines coopératives à Zurich.

M. Oppikofer ajoute, en réponse à un député Vert, qu'il faudrait faire l'expérience jusqu'au bout pour savoir s'il faut garder ou non le système actuel.

Le député Vert revient sur la comparaison avec les autres cantons.

M. Oppikofer dit avoir comparé les lois genevoises et vaudoises. A Genève, il est question de dimension minimale d'une pièce, mais les calculs sont ensuite faits en pièces. Dans le canton de Vaud, il est précisé qu'un 3-pièces doit être compris dans une fourchette de m<sup>2</sup> (sans compter la cuisine

qui n'est pas une pièce), il s'agit donc d'un mélange entre les deux. Il est impossible d'évoquer le scénario d'un immense salon avec trois petites chambres, ou l'inverse. Il y a moins de flou et la solution serait le mélange des deux.

Un député MCG comprend le constat selon lequel certains grands appartements peuvent faire le même nombre de pièces que de plus petits, mais, selon sa compréhension, cela concerne uniquement les anciens appartements, car les nouveaux sont standardisés. Il demande quelle serait la plus-value de cette motion.

M. Oppikofer dit que la plus-value serait de faire évoluer le nombre de pièces afin d'éviter de sortir de la règle qui consiste à avoir un nombre de pièces défini par habitant. Par ailleurs, les calculs seraient plus clairs. De plus, cela permettrait d'éviter la construction d'appartements contenant trop de pièces pour un petit espace. Les m<sup>2</sup> sont indiscutables.

Le même député MCG dit partager le constat, et craint que cela risque de créer une usine à gaz.

La présidente ajoute que, si les calculs sont faits en pièces à Genève, les promoteurs font des constructions comprenant des pièces à vivre et des chambres de plus en plus étriquées et qui ne rendent pas la qualité de vie plus confortable. Dans l'optique de ne pas perdre de logements ou de ne pas gaspiller leur utilisation, l'idée serait de délimiter un certain nombre de m<sup>2</sup> par personne. Certains 3-pièces font à peine 40 m<sup>2</sup>, alors que d'autres en font 100. Il s'agirait d'insister sur le fait qu'un 100 m<sup>2</sup> n'équivaut pas à un 3-pièces, mais correspond à un 4 ou 5-pièces. Si les personnes font le choix d'y habiter quand même, le calcul devrait se faire comme avec le ratio du taux d'occupation. Ainsi, il serait peut-être possible de contribuer à la lutte contre la pénurie du logement.

L'audition des personnes travaillant sur le projet pilote serait intéressante à cet égard, à savoir la FPLC, la Fondation de la Ville de Genève et les architectes.

A une question d'un député LJS sur la taille des chambres et sa crainte sur l'impact sur le loyer, la présidente répond que ça n'est pas le cas dans les nouvelles constructions en zone de développement. Les 3-pièces de 100 m<sup>2</sup> sont plutôt anciens et déjà existants. Toutes les nouvelles constructions sont calculées à la pièce et les promoteurs ont tendance à faire les pièces plus petites possible pour rentabiliser leur plan financier.

Une députée socialiste estime que calculer les surfaces nettes serait plus pertinent pour éviter des abus potentiels.

La présidente partage cet avis.

La présidente passe aux différentes propositions d'auditions qui sont :

DT, FPLC, FAI, FVGLS, ASLOCA, le RPSL, CGI, les auteurs du projet à la rue Edmond-Vaucher.

Elle précise que la liste des auditions est claire et qu'en fonction de l'avancée des travaux, il faudra peut-être l'adapter.

## **Séance du 6 mai 2024**

### **Audition de M. Francesco Perrella, attaché de direction à la direction générale de l'OCLPF – DT**

M. Perrella rappelle que cette motion prévoit quatre invites au Conseil d'Etat : la reconsidération du calcul des surfaces brutes de plancher (SBP) en m<sup>2</sup> plutôt qu'en pièces, un projet pilote, en tirer les conséquences nécessaires et, enfin, adapter la législation et proposer un projet à partir d'un an après le vote du Grand Conseil.

A titre liminaire, le DT est favorable au principe du projet pilote qui serait instruit selon deux versions parallèles. L'un serait calculé en m<sup>2</sup>, l'autre en pièces. LE DT est en contact avec la FAI et l'APCG, lesquelles ont travaillé depuis 2023 sur ce projet et ont présenté au Conseil d'Etat et au magistrat chargé du DT un certain nombre de propositions, dont la considération des m<sup>2</sup> fait partie. Le projet est en cours et des groupes de travail sont organisés entre différents offices et départements concernés (département du territoire, mais aussi de la cohésion sociale). Les discussions portent sur la qualité des nouveaux quartiers et de la qualité des constructions individuelles.

Quant à la 1<sup>re</sup> invite, la considération des m<sup>2</sup> plutôt que des pièces est valable, mais la SBP ne semble pas être le bon indicateur. En effet la SBP est considérée en aménagement du territoire pour les droits à bâtir. Cependant, pour apprécier la qualité d'un projet, la surface nette et la surface locative sont plus appropriées. En effet, la surface nette permet de mieux considérer la qualité spatiale des logements puisqu'elle tient compte des pièces éclairées, sans tenir compte de murs. La surface nette a déjà été utilisée lors de la révision du règlement d'application de la LGL en 2018, lorsque le Conseil d'Etat a mis à jour ce règlement dans la partie technique. Ces surfaces ont été légèrement augmentées lors de la mise à jour de ce RGL et donnent donc des informations sur la surface nette d'un appartement ainsi que la notion en parallèle des pièces distinctes selon la LCI. Le RGL a été mis à jour aussi pour prévoir un certain nombre de mécanismes qui favorisent l'amélioration qualitative des logements, surtout en tenant compte d'un plan meublé, mais aussi une mise en cohérence avec le système fédéral (système d'évaluation du logement – SEL). C'est la mise en avant d'un quantitatif minimal de pièces habitables par



habitant dans un logement, mais aussi d'autres équipements pour une qualité minimale. Ce changement de paradigme permettrait aux architectes de proposer des typologies de logements qui sortiraient un peu de l'ordinaire. La réforme du RGL a été accompagnée par la réforme qualité, introduisant une grille qualité pour tous les nouveaux projets, ce qui permet à la commission d'architecture et à l'office cantonal du logement d'évaluer les projets, en reprenant le modèle du SEL.

S'agissant de l'entrée en matière d'un ou plusieurs projets pilotes, par le biais du nombre de pièces calculé par le RGL et la prise en compte de la surface nette minimale, il s'agit déjà d'une première prise en compte de la surface des pièces. Le formulaire qualité intègre également cette notion de surface pour les pièces communes afin de permettre de rentabiliser les qualités spatiales qui ne sont pas rentabilisées dans un plan financier. Indirectement, cela tend à des logements ayant des qualités spatiales plus généreuses.

In fine, le système de validation des états locatifs détaillés utilisé par l'OCLPF est un système de pondération qui tient compte de l'étage, de la taille et d'autres spécificités. Il y a donc la prise en compte de la surface. Concluant sur les autres invites, il affirme que le projet pilote est positif et qu'il faudra voir les conclusions. Le reste suivra en fonction de ce projet.

Un député PLR demande quelle est la pratique des autres cantons en la matière, notamment sur le calcul des différentes surfaces.

M. Perrella répond que Vaud applique les deux méthodes ( $m^2$  et pièces). Le loyer pour les LUP notamment est établi au  $m^2$ . Il dit avoir fait la conversion du loyer moyen des LUP vaudois, cela correspond pratiquement au plafond des loyers par pièce existant à Genève.

A une question d'un député Vert sur la comparaison intercantonale quant à la manière d'appréhender les  $m^2$  et les pièces dans les zones de développement et les plafonds de coût de pièces pour le logement contrôlé, M. Perrella confirme qu'il parle de la comparaison des prix à la pièce, afin de comparer le comparable, et il comprend que la motion ne vise pas à remettre en question les usages genevois.

Un député PLR demande à M. Perrella si d'autres projets qu'il aurait évoqués, et qui sont en préparation, ne sont pas arrivés à ce même constat sur le mode de calcul.

M. Perrella dit que le premier projet à avoir affiché cette volonté sera auditionné par votre commission ce soir. D'autres contraintes sont d'ailleurs au cœur de la discussion que la double approche  $m^2$ /pièces. Les autres projets pilotes ont été évoqués dans les discussions avec la FAI et l'APCG. Il parle d'une intention qui a été confirmée par courrier au Conseil d'Etat.

Un député MCG revient à la pondération qui viserait à fixer les prix du loyer, il demande quels sont les critères.

M. Perrella répond que les trois plus connus sont la surface, l'étage et l'orientation.

Le même député MCG comprend que les prix sont calculés en fonction de la surface de l'appartement.

M. Perrella indique que les loyers sont pondérés selon les critères qu'il a précités. Il explique que c'est un système à points, en fonction des critères. Il dit que le prix est pondéré en fonction de la surface. Il est fixé dans un plan financier initial comme prix à la pièce moyen, et c'est après l'autorisation de construire que le propriétaire demande la mise en location du bâtiment.

Un député Vert craint que ce mode de calcul produise un usage abusif des surfaces.

M. Perrella rappelle que la discussion porte sur les logements en zone de développement. Il doit y avoir une utilisation rationnelle des m<sup>2</sup> de SBP. Pour qu'il y ait la mutation en zone de développement, cela a d'ailleurs été voté par le Grand Conseil, il faut cette utilisation rationnelle pour permettra à ces m<sup>2</sup> de loger la population. Il considère que le passage à un nouveau système de calcul s'accompagnerait de plusieurs garde-fous.

La présidente demande quelles implications il y aurait sur la LDTR.

M. Perrella dit que la LDTR prévoit un loyer à la pièce. Il faudrait des modifications légales en ce sens-là.

Un député LJS demande quelles étaient les raisons du rejet en votation populaire.

M. Perrella dit que le système à la pièce a toujours primé, mais qu'il ne connaît pas les arguments précis.

## **Audition**

- *M<sup>me</sup> Isabelle Bovay, directrice adjointe de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social*
- *M<sup>me</sup> Valentine Pillet, architecture et planification, bureau Pillet Typology*
- *M<sup>me</sup> Mélanie Uldry, architecture et planification, bureau Pillet Typology*
- *M. Damien Clerc, secrétaire général – FPLC*

M<sup>me</sup> Pillet aborde la genèse du projet. Une réflexion s'est menée au sein de l'APCG en 2019 sur le postulat que, à ce jour, la rentabilité d'un projet est calculée selon le nombre de pièces qu'il contient, ce qui contraint

l'architecture, les modes de vie, mais aussi la flexibilité d'aménagement des projets. Une réflexion a été menée afin de démontrer qu'il serait logique de calculer un loyer non pas selon le nombre de pièces, mais selon le nombre de m<sup>2</sup>, d'où la nécessité d'avoir ensuite un projet pilote.

En terminant ses études d'architectures à l'EPFZ en 2019, il lui a été demandé ainsi qu'à certains de ses collègues de réfléchir à une typologie d'appartement qui puisse de transformer au fur et à mesure de la durée de vie du projet et où il ne serait pas possible de définir un nombre de pièces figé. De fait, il serait possible de cloisonner ou décroisonner en fonction des personnes qui y habitent. En réfléchissant à une parcelle qui pourrait accueillir un tel projet, elle dit avoir contacté la FPLC, le copropriétaire à la rue Edmond-Vaucher. Le projet prévoit des allées de PPE, des allées de subventionnés, de ZDloc, et la mixité sociale y est totale. Par conséquent, pour que le projet soit pérenne et puisse perdurer avec les futures générations d'habitants et de locataires, un maître d'ouvrage pérenne était nécessaire et le choix a été fait de collaborer avec la FVGLS et la FPLC. En tant que promoteur privé, elle dit se mettre en retrait afin de privilégier la mixité et le concept de s'affranchir d'une pièce pour parler d'un logement.

Dans les plans présentés, elle fait part d'un projet de duplex/simplex, d'environ 55 m<sup>2</sup> qui pourrait être agrandi à 100 m<sup>2</sup>, situé sur 1 étage ou 2, et évoluerait en fonction de la composition du ménage. Elle précise que le but n'est pas de s'affranchir de la pièce comme espace cloisonné, mais plus de s'en affranchir en tant que méthode de calcul d'un loyer. La méthode de calcul à la pièce limite quelque peu la manière de construire, alors qu'il pourrait y avoir divers cloisonnements possibles pour une surface similaire.

Le 2<sup>e</sup> exemple de type « plateau » représente un loft ou un appartement de 5 pièces selon le RGL, sur la même surface et ayant la même typologie de façade, de sanitaires ou de surface de cuisine. Des cloisons en placo permettent de moduler l'espace. Les images de maquette permettent de visualiser un appartement un peu plus ouvert versus un appartement plus fermé.

M<sup>me</sup> Bovay dit que l'intérêt que la fondation a trouvé à ce projet est qu'il est situé en ville de Genève, mais aussi qu'il était possible de moduler les pièces. Le côté intergénérationnel du projet était également intéressant. Au-delà du projet, amener une notion de qualité serait aussi intéressante. En effet, les pièces sont équivalentes et permettent un usage en fonction des besoins de la famille. Avoir cet espace à disposition fait également partie de cette qualité, souvent aussi recherchée dans les terrasses ou les espaces extérieurs.

M<sup>me</sup> Pillet affirme que, dans la variante d'appartements présentés, aucun ne coûte plus cher que l'autre et que les cloisons et escaliers sont des systèmes simples à mettre en œuvre qui ne nécessiteront pas de gros travaux de fond. En termes d'équivalence des pièces, elle souligne que la cuisine cloisonnée mesurerait 16 m<sup>2</sup> et le salon également, alors que, dans les typologies de logement en zone de développement, il y a parfois de très petites chambres de 10 m<sup>2</sup> ou moins, qui n'offrent pas de flexibilité quant à leur utilisation. Elle affirme qu'il y a beaucoup de séjours ouverts alors que certaines familles souhaitent avoir un espace clos de cuisine, où il serait possible d'installer une table confortablement.

M. Clerc indique que ce qui intéressait la FPLC était d'objectiver la question du prix à la pièce et du prix au m<sup>2</sup>, car le sujet est récurrent dans le domaine de l'immobilier. Pour l'habitation 4G, il précise que cela signifie 4 générations. Ensuite, il explique que la démarche s'est faite conjointement avec des collègues zurichoïses, car il est parfois nécessaire d'avoir une vision externe au canton.

### *Questions des députés*

A une question d'un député Vert sur la modularité de ces logements, M. Clerc affirme qu'en l'état de la législation actuelle, s'il avait été le seul à décider, il se tournerait vers la version 5-pièces, car il s'agirait d'optimiser le plan financier. Certaines normes obligent à faire des typologies différentes, mais, dans le raisonnement habituel, c'est l'optimisation du nombre de pièces qui compte.

M<sup>me</sup> Pillet dit qu'en l'état, les 4 appartements présentés n'auraient pas le même loyer.

M<sup>me</sup> Uldry précise que c'est en raison du nombre de pièces qui diffère, alors que les coûts de construction sont similaires.

M<sup>me</sup> Pillet ajoute que l'idée n'est pas de ne faire que des appartements modulables, car cela ne répond pas non plus à un besoin de toute la population. L'idée était de trouver un concept fonctionnant tant avec un nombre de pièces fermées élevé qu'avec peu de pièces. Cela ne généraliserait ni la création de lofts ni la création de logements très modulables, mais démontrerait qu'il pourrait y avoir diverses typologies dans le même espace. Le contexte du logement actuel pousse les architectes à créer le même type de logement, alors qu'il y aurait d'autres possibilités.

A une question sur les aspects techniques de ces mécanismes de modularité et de transformation, M<sup>me</sup> Pillet et M<sup>me</sup> Bovay ont fourni des explications relatives à chaque point de tous ces mécanismes.

La présidente dit comprendre l'impact que le fait de compter en pièces peut avoir sur le loyer. En revanche, elle maintient la crainte que ça pourrait être une manière de contourner la question de la sous-occupation. En effet, dans le cadre d'une famille de 3 enfants, si un couple se sépare que les enfants partent, il y aurait une sous-occupation d'un appartement de 5-pièces. Elle demande s'il suffit vraiment d'enlever des cloisons pour faire diminuer le nombre de pièces afin qu'il n'y ait plus de sous-occupation.

M<sup>me</sup> Bovay dit que l'occupation devrait être redéfinie. Elle l'est en fonction des pièces, mais elle pourrait l'être en fonction des m<sup>2</sup>. Elle dit qu'il y a un travail à faire sur la législation, mais elle pense que ça n'est pas insurmontable ; d'autant plus que la fondation demande le nombre de personnes qui habitent dans le ménage, ce contrôle pourrait être fait selon le nombre de m<sup>2</sup> utilisés par personne.

M<sup>me</sup> Pillet souligne que le projet est très spécifique ici, mais que passer d'un prix à la pièce à un prix au m<sup>2</sup> est bien plus général. Les projets ne seraient pas tous modulables.

La présidente demande si en zone de développement les contrôles ne s'appliquent pas qu'aux logements subventionnés, et dit qu'il est en effet impossible pour de la ZDloc et de la PPE de construire de très grands appartements de 3 pièces.

M<sup>me</sup> Uldry répond que c'est difficilement faisable.

M<sup>me</sup> Pillet dit qu'il y a des ratios par projet. Cela peut arriver, dans certaines situations où un propriétaire habitant souhaite se reloger, de construire sur mesure.

M<sup>me</sup> Uldry dit qu'il est difficile de faire peu de pièces sur une grande surface avec les plans financiers actuels.

La présidente demande si cela changerait avec le calcul en m<sup>2</sup>.

M<sup>me</sup> Uldry répond que ce serait plus flexible et qu'il serait possible de créer les typologies plus adaptées selon les zones.

La présidente souhaite savoir si les coûts de transformation ont été chiffrés.

M<sup>me</sup> Pillet indique que les estimations pour des changements ponctuels tous les 15 ou 20 ans ne dépassent pas les coûts d'une exploitation rationnelle.

A une question d'un député MCG demandant si les prix seraient les mêmes pour des appartements de 120 m<sup>2</sup> et de 3, 4 ou 5 pièces, M<sup>me</sup> Pillet répond par l'affirmative. L'idée part du principe qu'il n'y aurait pas de réelle différence entre 3 ou 5 pièces. Effectivement la surface qu'occuperaient les cloisons ou un escalier devrait être déduite, mais cela reste minime.

Le même député MCG demande s'il existe des projets semblables ailleurs.

M<sup>me</sup> Pillet cite un projet s'intitulant le Zollhaus à Zurich, où les appartements ont été loués par surface à plusieurs familles et où elles peuvent construire ce qui leur convient. Il s'agit d'une forme de coopérative, mais les personnes qui y habitent ne sont pas forcément partie prenante dans la création du projet.

Concernant la sous-occupation, un député UDC demande quels seraient les m<sup>2</sup> idéaux par personne.

M<sup>me</sup> Pillet explique que la situation du logement actuellement incite à la construction du nombre de pièces maximal par surface, or, cela ne reflète pas des besoins qualitatifs. La rentabilité est privilégiée et, avec un autre système, il serait peut-être possible de reconstruire différemment. Elle n'a pas de chiffre exact.

M. Clerc dit que les études démontrent que la surface moyenne occupée par habitant augmente.

M<sup>me</sup> Bovay cite l'office fédéral de la statistique qui donne la surface de 46,2 m<sup>2</sup> par habitant en moyenne, chiffre qui augmente constamment.

Un autre député UDC demande si les m<sup>2</sup> n'augmentent pas en raison des divorces qui nécessitent que chacun des parents habite dans un grand logement séparé.

M<sup>me</sup> Bovay confirme cette analyse, elle ajoute qu'il y a plusieurs facteurs, comme les familles monoparentales aussi.

Le député UDC relève que ce n'est pas dû à des constructions qui seraient plus petites, mais à un mode sociétal différent.

M. Clerc confirme que les usages ont changé.

M<sup>me</sup> Pillet rappelle que les personnes âgées occupent également de grands logements, car elles n'arrivent pas à trouver des alternatives moins chères.

Un député Vert revient à la question sous-occupation.

M<sup>me</sup> Bovay dit que l'immeuble est une succession de ces typologies (faisant référence au plan). Le duplex/simplex est facilement compréhensible, mais les autres appartements peuvent avoir des pièces modulées différemment. Il pourrait y avoir des permutations d'une allée à l'autre.

M<sup>me</sup> Pillet ajoute qu'un prix différent pour une même surface n'est pas vraiment compréhensible.

M<sup>me</sup> Uldry dit que l'objectif n'est pas de couper en 2 ou en 3 l'appartement. Il faut s'imaginer la diversité de typologies d'habitat pour une même surface. Il serait possible de scinder un appartement plateau en y ajoutant des accès, mais ici ce n'est pas ce qui est visé.

Un député PLR indique que l'office fédéral de la statistique mentionne que, selon l'époque de construction des bâtiments, la surface par habitant varie. Entre 1945 et 1969, cette surface était de 41,3 m<sup>2</sup> ; de 2001 à 2005, ce chiffre est monté à 50,5 m<sup>2</sup>. Or, depuis 2005, cela n'a cessé de diminuer et les bâtiments récents construits dans les 6 dernières années sont à 46,7 m<sup>2</sup>, ce qui représente la moyenne depuis 1919. Aussi, il dit que c'est une erreur de penser qu'on utilise de plus en plus de m<sup>2</sup> par personne.

A une question d'un député Vert sur le taux d'occupation qui définit les LUP et la difficulté de définir leurs calculs avec ce type de logement, et l'éventualité d'adapter les règlements, M<sup>me</sup> Bovay répond qu'il faudrait pouvoir contrôler les critères selon des paramètres différents.

M. Perrella parle d'éventuelles adaptations légales et ajoute qu'il faudrait adapter la LDTR également, car il n'y pas la possibilité de supprimer des pièces selon la LDTR.

M<sup>me</sup> Pillet ajoute que le site [www.edmond-vaucher.ch](http://www.edmond-vaucher.ch) explique en détail tout le projet.

## Séance du 27 mai 2024

### Audition

- *M. Carmelo Stendardo, membre de la FAI*
- *M. Jean-Paul Jaccaud, membres de la FAI*

M. Jaccaud commence par le contexte général de la motion. En effet, il y a la question du passage du nombre de pièces aux m<sup>2</sup> via le projet pilote qui serait sujet à analyse. En revanche, il dit ne pas avoir les réponses concernant le contexte général de tout l'écosystème qui a été élaboré sur la construction à la pièce à Genève et qui est lié à la RGL ainsi qu'à l'OCLPF. De plus, il s'interroge sur la profondeur de champ que pourrait viser la motion.

Une députée PLR explique qu'il s'agit tout d'abord d'une motion et non d'un PL. Celle-ci vise à analyser un projet pilote et à voir s'il est possible de transformer un modèle qui n'existe qu'à Genève (prix à la pièce) en modèle plus général, à savoir le prix au m<sup>2</sup>. Le projet pilote dont il est question comprend des personnes de la FAI. Elle demande quels seraient les freins et les exigences qui l'accompagnent, notamment par rapport à une mise en place sans dévaloriser le système existant de la LDTR ou celui mis en place par l'OCLPF. Elle souhaite entendre leur avis sur la question et s'ils ont d'éventuels conseils sur les éléments qu'il ne faut pas oublier de prendre en compte.

M. Stendardo dit être très favorable à cette motion. Il met en avant la possibilité de proposer un exercice avant de se déterminer sur la portée de certaines modifications. Il mentionne qu'il ne faut pas oublier de croiser plusieurs éléments dans cette analyse, autres que les m<sup>2</sup> et les pièces. Il ne peut pas préciser lesquels exactement pour l'instant. Il précise qu'en tant que membre FAI il souhaite promouvoir de la qualité dans le logement. Si le passage des pièces au m<sup>2</sup> pouvait favoriser cela, il n'y serait que d'autant plus favorable. A ce jour, la réponse n'est toutefois pas claire.

M. Jaccaud relève que l'exercice est pertinent, intéressant et tout à fait souhaitable. Certains points à garder en vue seraient par exemple, vis-à-vis de la structuration des plans financiers de OCLPF, la répartition des coûts, les loyers de sortie, la qualité des appartements *versus* les loyers de sortie, mais aussi la qualité de logement qui en ressort. Il relève que, dans le logement à caractère plus social, il y a souvent la volonté d'ajouter le plus de pièces possible, car elles permettent une plus grande intimité. Cela dit, la taille des chambres à coucher marque une différence de qualité, mais il s'agit d'équilibres complexes entre les coûts de construction et les loyers de sortie, surtout dans le cadre de la zone de développement avec des loyers contrôlés. Le sujet se pose autrement en zone ordinaire.

A une question d'un député Vert craignant que cette motion rate sa cible et ne réponde donc pas aux attentes des milliers de demandeurs de logement qui se trouvent dans la liste d'attente, M. Stendardo répond qu'il est difficile de répondre tant que l'exercice n'a pas été fait. Si Vaud utilise les m<sup>2</sup>, il estime que le canton est confronté aux mêmes préoccupations. Or, cela semble tout de même fonctionner. Sur le fait que cela puisse mieux fonctionner, il considère qu'il faudrait l'analyser. La problématique est récurrente et l'occasion serait de mettre un point final à cette interrogation, grâce à cet exercice.

A une question d'un député LJS craignant que cette mesure risque de créer des logements de luxe et soit donc inaccessible aux familles à revenu modeste, M. Jaccaud répond qu'il faut prendre en compte l'ensemble de la législation qui entoure la question. La LGL et la RGL sont spécifiques sur la question et la teneur est déjà connue. La manière de remanier la loi pour intégrer ces questions permettrait de répondre à la question que le député évoquait. L'intégration des m<sup>2</sup> ne signifie pas du tout que cela ne réponde pas aux besoins prépondérants de la population. De plus, la question n'est pas du tout d'exclure les pièces non plus. Il faut analyser la situation comme un écosystème complexe où il faudrait jouer sur plusieurs paramètres afin qu'un équilibre puisse être trouvé pour satisfaire tous les critères. Il estime que l'exercice pourrait s'avérer favorable, et que les m<sup>2</sup> ne signifient pas forcément qu'il y en



aurait plus. Il relève que des études ont été menées sur la compacité des logements et que cette direction pourrait être prise dans le cadre des logements sociaux.

Une députée socialiste mentionne que la loi du canton de Vaud utilise cumulativement les m<sup>2</sup> et les pièces. En effet, dans le cadre de logements sociaux, les gens ont besoin de pièces, et elle craint qu'en passant à un système uniquement en m<sup>2</sup>, la construction se fasse avec généralement moins de pièces et moins d'espaces privatifs. Elle demande si cette crainte risque de se réaliser.

M. Stendardo répond que la construction de logement à Genève se fait en zone de développement principalement et qu'il y a beaucoup d'autres paramètres à croiser. Il concède qu'il ne faudrait peut-être pas passer uniquement aux m<sup>2</sup>, mais souligne qu'il faudrait faire l'exercice pour avoir plus de réponses.

La même députée considère que les nombreuses modifications de lois, règlements et pratiques sont une perte de temps et d'énergie pour un projet pilote dont le succès est incertain.

M. Jaccaud dit que la question mérite d'être explorée. Il relève qu'il est important d'avoir une certaine diversité dans le logement. Comme il le mentionnait, cela peut concerner un certain nombre de logements compacts et cette réflexion permettrait d'amener cette diversité.

La même députée socialiste craint que cette motion ne s'applique que pour les anciens appartements vus que les nouveaux sont réglementés. En soi, elle pense que rien ne changera, car il est nécessaire de construire des pièces.

M. Stendardo explique qu'il est habitué à être confronté à l'évolution des normes de manière récurrente, et que ce n'est pas ce qui l'inquiète. Il pense qu'il est utile de s'interroger périodiquement sur la réglementation à Genève et de se demander si elle est encore adaptée à l'évolution de la société.

M. Jaccaud ajoute qu'il faut mettre en exergue la réelle qualité du projet qui concerne l'évolutivité des logements. En effet, les parcours de vie sont très divers et les appartements actuels sont peu enclins à se modifier dans le temps. Avec la pénurie actuelle, il fait constater que beaucoup de blocages découlent de ce manque de modularité typologique des logements, ce qui pourrait éventuellement être résolu grâce à une réflexion sur les m<sup>2</sup> et à une meilleure adaptabilité qui serait souhaitable.

Un député LJS relève que Vaud tient compte des m<sup>2</sup> ainsi que des pièces. Il demande quelles conclusions il serait possible de tirer de leur exemple et si certains cantons ne font leurs calculs qu'en m<sup>2</sup>. Par ailleurs, il demande si la modularité reviendrait à un prix plus élevé pour les promoteurs, lesquels

prendraient des risques d'investir alors qu'un changement aurait lieu dans les prochaines années.

M. Stendardo répond que la pratique et l'approche typologique ne sont pas si différentes sur le canton de Vaud. L'outil ne fait pas le projet et c'est l'engagement du promoteur et des mandataires qui font sa qualité. Il dit ne pas être au courant de la pratique des autres cantons. Il relève que l'avantage d'une telle analyse serait d'avoir un regard plus large sur la question.

Le député LJS revient sur sa question concernant la motivation des promoteurs. Il fait constater que les complications techniques (coûteuses) pour transformer certains locaux en logements dissuadent les promoteurs d'investir.

M. Jaccaud dit que l'évolutivité du logement est compliquée. En théorie, cela peut paraître simple, alors qu'en réalité la mise en place des chantiers l'est moins. Dans le cadre de la propriété, c'est en général plus facile que dans le locatif. Cela dit, imaginer des systèmes plus souples, avec des éléments mobiles, serait une réflexion importante. S'agissant des coûts, il relève que des logements très simples et évolutifs ont déjà été réalisés pour des prix raisonnables, notamment en Espagne où l'expérimentation est très riche. Il estime qu'il faut sortir d'une vision figée du logement, en se posant la question au niveau architectural. Un budget réduit n'est pas incompatible avec cela et des surcoûts n'en découleraient pas forcément non plus.

### *Discussion interne*

Un député LJS demande de voter pour voir s'il y a un intérêt ou non des commissaires pour cette motion. Les auditions seraient inutiles si ce n'est pas le cas.

Un député PLR relève que toutes les auditions étaient plutôt favorables jusqu'ici. Il concède que cette motion n'a pas pour vocation de lutter contre la crise du logement ou de diviser par deux les loyers, mais d'étudier un système qui pourrait peut-être simplifier la création de logements de qualité.

Un député Vert dit avoir retenu de l'audition de ce soir que la situation du canton de Vaud n'est pas réellement différente de Genève. Aussi, faire une série d'adaptations législatives n'est pas forcément utile pour arriver à un résultat qui est similaire.

Une députée PLR relève que toutes les auditions étaient favorables au projet-pilote. Les acteurs du projet permettent de créer de la qualité tout en maintenant des prix abordables. Elle dit ne pas comprendre pourquoi bloquer une motion qui cherche à voir si l'on peut utiliser les m<sup>2</sup> comme mesure et créer plus de souplesse et de qualité tout en gardant des prix bas. Elle considère

que le clivage gauche/droite prend le dessus dans cette discussion alors qu'il n'a pas lieu d'être.

La présidente propose de mettre au vote la proposition de la députée socialiste d'auditionner le canton de Vaud et de poursuivre les auditions comme c'était prévu.

Le député LJS dit que son parti n'est ni de gauche et ni de droite, et recherche des solutions pragmatiques utiles à tous, surtout en période de crise du logement. Selon le groupe LJS, cette motion risque de faire diminuer les logements pour certaines familles qui en ont le plus besoin à Genève.

Une députée socialiste rappelle qu'elle souhaitait que la motion prenne en compte la surface nette de plancher et non la surface brute, ainsi que les m<sup>2</sup> avec les pièces. De plus, un retour sur l'expérience vaudoise serait très intéressant.

Un député PLR précise qu'il n'est pas question de supprimer les pièces, mais de prendre en compte l'évolutivité et la souplesse. Ici, cela concerne simplement une base de calcul qui prendrait en compte les m<sup>2</sup>, une unité claire, alors que la pièce ne l'est pas.

## Séance du 10 juin 2024

### Audition

– *M. Stéphane Penet, président de la CGI*

– *M. Christophe Aumeunier, secrétaire général de la CGI*

M. Penet rappelle que la Chambre genevoise immobilière est l'association de référence de défense des propriétaires fonciers, plus de 7000 membres en font partie. S'agissant de la M 2997 qui invite le Conseil d'Etat à reconsidérer le calcul des surfaces brutes de plancher en m<sup>2</sup> plutôt que par pièce et en se basant sur un projet pilote, la CGI, sur la base de ses connaissances des zones de développement et de la construction des bâtiments sur lesdites zones, appuie la motion dans son intégralité. En effet, il met en exergue le constat fait dans la motion que le calcul des loyers à la pièce peut conduire à des résultats surface/loyer inéquitables. Il apparaît logique de faire des calculs de loyer par rapport à des surfaces utilisées plutôt qu'à la pièce. De plus, la motion introduit la notion innovante de la flexibilité de l'habitat, il semble logique et plus équitable au niveau des utilisateurs desdits logements que les calculs de loyer se fassent par rapport à la surface utilisée plutôt qu'à la partition par pièces qui peut être inégalitaire.

M. Aumeunier ajoute que Genève est le seul canton de Suisse à prendre l'unique référence par pièce. De plus, il semble étrange que l'inégalité de

traitement subsiste par rapport à des tailles de logement et des référentiels de loyer. Le sol est rare à Genève, nous avons collectivement la responsabilité de développer du logement de qualité qui prenne en considération l'égalité de traitement et l'équité.

Du point de vue de la CGI, il est péjorant de voir des immeubles de logements dont les plans de construction sont dessinés par le texte de la LGL. En effet, la notion de loyer à la pièce est une prime aux petites pièces. Il explique que la construction des appartements est un montage de petites pièces de 9 m<sup>2</sup>, voire de 6 m<sup>2</sup> en cas de dérogation. Il estime que ce n'est pas à la hauteur de la responsabilité qui nous incombe collectivement. Il considère que la LGL limite la créativité et favorise le statu quo. Il n'est pas juste qu'un locataire d'un 3,5-pièces plus petit qu'un autre logement de 3 pièces paie significativement plus cher son loyer. Il estime qu'il faut commencer par une égalité de traitement, puis qu'il y ait une certaine souplesse par rapport à l'imagination de l'architecture qui pourrait être créée, à savoir des typologies qui seraient différentes les unes des autres.

La présidente dit partager le constat que les sols sont rares à Genève. Elle demande s'ils ont la crainte que le passage du calcul des pièces au m<sup>2</sup> risquerait de favoriser la construction de logements grands, avec peu de pièces. Aussi, cette pratique s'éloignerait d'une utilisation rationnelle du sol, car les grands appartements avec peu de pièces ne peuvent accueillir que peu de personnes.

M. Aumeunier répond que l'enjeu est de répondre aux besoins de la population et pas de standardiser à l'excès les constructions ayant une succession de petites pièces. Cela ne signifie toutefois pas que la tendance irait vers la construction de grands logements, ni même que ce soit la volonté de la M 2997 de modifier la taille des logements. La LGZD indique que les logements doivent répondre aux besoins d'intérêt général dont le DT est garant. Le DT a édité au moins deux directives, l'une parle des plafonds de loyer par pièce, l'autre dit qu'il ne faut pas faire des logements trop grands et qu'il faudrait se tenir à certaines tailles. Par conséquent, tout est normé. Il considère qu'il faudrait casser ces habitudes et les petits inconvénients administratifs qui y sont liés pourraient être facilement levés. Il n'a aucune crainte que la mesure incite à une augmentation de la taille des pièces ou des logements vu l'encadrement qui existe avant que l'autorisation de construire ne soit délivrée.

La présidente évoque le double standard utilisé sur le canton de Vaud (pièces et m<sup>2</sup>), elle demande quel est leur avis sur la question.

M. Aumeunier dit qu'ils n'ont pas pratiqué ce double standard, car ce n'est pas la réalité genevoise. Or, il estime que cette proposition est certainement

issue d'une réflexion liée à une crainte qu'il ne faille rien changer, il cible certains développeurs, certains architectes et certains maîtres de l'ouvrage. Il pense qu'il faut dépasser le cadre existant, car la situation actuelle ne pousse pas à se remettre en question et incite à continuer à développer des projets qui se ressemblent les uns et les autres.

Un député LJS relève qu'un passage au m<sup>2</sup> impliquerait que les promoteurs fassent leur calcul par rapport à la surface totale et non plus par pièce. Il demande si cela n'augmenterait pas les prix pour le locataire.

M. Aumeunier répond par la négative. En effet, il estime que le DT tirera une moyenne des loyers au m<sup>2</sup>, qu'il connaît probablement déjà, et transformera sa directive pour appliquer des loyers aux m<sup>2</sup>. Il n'y aura aucun changement, car le DT prendra certainement les statistiques et sortira un loyer par m<sup>2</sup> qu'il considère comme maximal au regard des besoins d'intérêt général.

Le même député relève qu'il y a une taille minimale des pièces qui existe déjà.

M. Aumeunier répond qu'il est très injuste que des locataires paient des loyers similaires avec des surfaces différentes, par exemple.

Le même député demande s'il n'y a pas une règle qui indique de ne pas dépasser un tel montant par pièce.

M. Penet estime qu'il s'agit de revoir l'intelligence de construction. Par exemple, il faudrait savoir de combien de m<sup>2</sup> ont besoin une famille de 4 personnes. A partir de cela, il s'agirait de partitionner les appartements d'une meilleure façon, plutôt que de rester coincé dans une répartition par petites pièces, très rigide. Il n'y a en tout cas pas l'objectif d'une construction de 3-pièces de 200 m<sup>2</sup> dans la motion.

Le même député LJS part du principe que les calculs soient faits en m<sup>2</sup>. Certains locataires qui utiliseraient une grande surface pendant quelques années et qui quitteraient ce logement occasionneraient des travaux supplémentaires pour une famille plus nombreuse qui aurait besoin de plus de pièces.

M. Aumeunier relève que la crainte du député LJS se place du côté du promoteur.

Le même député LJS dit que c'est une crainte pour le promoteur qui devra payer les travaux, mais aussi pour les locataires pour qui la situation sera plus complexe.

M. Aumeunier note que le déplacement de cloison est une solution extrême. Le projet pilote est un cas particulier et il relève que la CGI ne s'est pas prononcée sur la question. Lorsqu'une fondation possède un certain parc,

il semble assez logique de faire coller le parc aux besoins de la fondation et des occupants. La fondation assumerait les travaux et cela fonctionnerait sans problème. Hormis les cloisons, il estime qu'il faudrait que des typologies différentes puissent se faire.

Une députée socialiste se dit satisfaite d'entendre que la CGI se soucie de l'égalité de traitement pour les locataires. Malheureusement, elle explique que sa manière d'évaluer cette qualité se distingue de la leur. Elle entend qu'ils estiment que les loyers doivent être similaires pour une surface équivalente. Cependant, elle souligne que les gens ont besoin de pièces et d'espaces privatifs pour vivre. Elle dit avoir la crainte que la motion pousse à ne plus répondre à cette préoccupation-là, alors que le marché est très tendu.

M. Penet rejoint l'idée que la population a besoin de pièces pour vivre. En revanche, il dit ne pas être certain que les pièces doivent avoir la disparité qu'elles ont sur le marché actuel, surtout si elles ont le même prix. Il estime que les prix au m<sup>2</sup> doivent être similaires pour des appartements d'une même taille.

M. Aumeunier comprend que la différence de perception se situe dans la différence de planification. Il estime qu'il peut y avoir une certaine souplesse et qu'en définitive les logements sont appelés à être loués. Ainsi, il ne se créera jamais de lofts en zone de développement, et ce n'est pas l'objet. Par ailleurs, le DT a toute la latitude pour définir qu'il faut des pièces. Il est le garant du respect de la réponse aux besoins d'intérêt général.

A la question d'une députée socialiste concernant le changement légale, M. Aumeunier dit être convaincu qu'un passage au m<sup>2</sup> pourrait apporter de la qualité et surtout de l'égalité de traitement. Maintenant, il relève que, si la députée est convaincue qu'il est juste qu'un locataire paie plus cher pour un appartement plus petit, ils n'ont la même opinion.

A une question d'un député Vert qui considère que la situation actuelle suffit pour répondre à la demande de la motion dans la mesure où les dérogations en la matière existent, M. Aumeunier répond que la dérogation n'est pas la norme. Il explique que la CGI souhaiterait une amélioration qualitative pour tous, qui n'aurait pas uniquement lieu à la marge. Il pourrait y avoir une norme qui inciterait à l'imagination et aux développements d'aspect plus qualitatifs dans le logement. Ce qui changerait vraiment serait d'ouvrir l'imagination par rapport à ce qui pourrait se construire. N'étant pas architecte, il dit ne pas avoir la réponse exacte.

A une interrogation d'un député Vert sur ce que pourrait apporter cette motion de nouveau, M. Aumeunier explique que la motion parle d'un projet pilote. Il faudrait peut-être laisser l'expérience se faire avant d'en tirer les

conclusions. Ensuite, sur la norme, il semble que le DT préconise de ne pas faire plus de 100 m<sup>2</sup>, il serait intéressant de voir ce qui pourrait se faire sur une telle surface. Idéalement, cela constituerait un 5-pièces, car cela correspond aux besoins prépondérants, ce qu'il faut évidemment prendre en considération. L'idée n'est évidemment pas d'aboutir à un appartement de 2 pièces de 100 m<sup>2</sup> que le DT n'autorisera de toute manière pas.

Un député PLR souhaitait savoir à qui profiterait principalement cette motion, entre les propriétaires, les locataires et les architectes. Il constate qu'il y a des craintes que cela favorise un milieu plus qu'un autre, alors que ce n'était pas du tout l'objectif, et s'ils sont au courant d'autres projets pilotes qui pourraient se réaliser.

M. Penet dit qu'il ne l'a pas lu ainsi, il constate un vœu pieux qui est de remettre de l'égalité dans le système, et d'y ajouter un peu de la flexibilité. Il semblerait que celle-ci ne soit pas encore bien comprise, mais il espère qu'elle le sera avec le projet pilote. L'idée n'est pas de favoriser quiconque, si ce n'est les habitants qui pourraient bénéficier d'une plus grande flexibilité.

M. Aumeunier parle de divers projets, notamment au parc Hentsch, où beaucoup d'énergie avait été investie dans le développement, et où il avait été obtenu que soit adjoint aux 4 ou 5-pièces un studio complémentaire. L'idée d'origine était de permettre le logement d'un enfant devenu adulte ou de parents ou grands-parents alors que le logement lui-même était devenu trop petit, ou encore que cela soit exploité dans le cadre d'une activité commerciale qui ne crée pas de nuisance particulière. En conclusion, il estime qu'il s'agit simplement d'ouvrir le cadre à quelques projets plus souples et intelligents. D'autres projets de ce type pourraient exister et il ne faut pas continuer à construire de la monotypie.

Un député Vert revient sur la question du sort des 6000 personnes en attente à l'office cantonal du logement et les milliers d'autres ménages sur les listes des coopératives, et si la réforme proposée a plus de chance de répondre aux enjeux, ainsi que sur la taille des pièces.

M. Aumeunier dit qu'il n'y aurait strictement aucun changement de ce point de vue et que seule la qualité serait impactée. Il réitère la responsabilité de proposer une certaine qualité à la population. De plus, les listes des demandeurs citées ne sont de loin pas exhaustives, car d'autres listes existent, notamment de demandeurs de PPE. Effectivement, une grande partie de la population est en attente de logement à Genève. Dans ce contexte-là, il faut pouvoir produire de la qualité qui répondrait à l'entier de la demande.

M. Penet dit ne pas l'avoir formulé exactement ainsi. Il précise avoir indiqué qu'il y avait de la disparité dans les loyers. L'idée n'est pas de dire

qu'il faut rapetisser les pièces pour mettre le plus de personnes possible pour la même surface. Ce serait plutôt que, dans les zones que contrôle et autorise le DT, il faudrait pouvoir construire de manière plus créative, avec la possibilité d'améliorer la condition de vie dans les logements et avoir une plus grande homogénéité et intelligence constructive du parc. C'est ainsi que la CGI comprend la motion tout du moins.

M. Aumeunier dit ne pas avoir compris de la motion qu'elle permettrait de loger plus de personnes. Mais qu'elle impacterait uniquement la qualité.

### *Discussion interne*

M. Perrella dit qu'il faut préciser certains aspects qui ont été évoqués lors de l'audition de la CGI. Il pense que le cadre doit être rappelé. Ici, il est question de deux bases légales principalement : la LCI et le RGL. Les deux donnent un cadre et des critères qualitatifs minimaux à respecter. Il n'est pas question d'imposer des pièces à 9 m<sup>2</sup>, mais de dire que c'est la surface minimale. La LCI est dense et précise de nombreux éléments, comme la distance de la cuisine à une fenêtre par exemple. En bref, il s'agit d'une liste des critères de qualité minimaux.

Le RGL est similaire dans le sens où il impose des standards minimaux, mais principalement sur les questions plus techniques. Le RGL, adopté depuis 6 ans, considère la surface nette de logement et impose un minimum de m<sup>2</sup> pour un certain nombre de pièces. Dans le cas d'un appartement de 4 pièces, la surface ne peut pas être inférieure à 49 m<sup>2</sup> par exemple. Il s'agit d'un garde-fou. Par ailleurs, il dit que le RGL introduit depuis 2018 la notion du nombre de pièces habitables distinctes, et du nombre moyen d'occupants. Il propose de faire une présentation plus étayée à la commission sur ce que prévoit le RGL.

Il affirme qu'il n'y a aucun obstacle à la construction de logements plus qualitatifs et plus créatifs dans les bases réglementaires actuelles, lesquelles sont des garde-fous et non des freins. Il rappelle qu'une majorité des maîtres d'ouvrage pratique le concours d'architecture qui est le garant d'une grande variété de propositions qualitatives. En effet, l'évaluation se fait par le biais de la grille d'évaluation reprise du SEL de la Confédération et, en général, les projets issus des concours dépassent les 75 points sur 100, ce qui est garant d'une certaine qualité. M. Aumeunier a fait référence aux logements à modularité intégrée (LMI) du parc Hentsch, comprenant une pièce attenante, mais il y a d'autres projets de ce type, réalisés notamment dans les coopératives. Il existe aussi d'autres typologies, comme les logements clusters. Aussi, non seulement la qualité est possible depuis des années, mais elle est aussi réalisée.



La présidente propose de ne pas ouvrir la discussion sur la question de manière trop élargie.

Un député PLR relève que les pièces sont supposées faire 9 m<sup>2</sup> au minimum, mais l'art. 52 LCI mentionne qu'elles doivent faire en principe 9 m<sup>2</sup> mais au minimum 6 m<sup>2</sup>. Il en déduit que les pièces de 6 m<sup>2</sup> sont autorisées.

M. Perrella dit que ce sont les demi-pièces. Par ailleurs, il dit qu'il ne voit plus de pièces de 9 m<sup>2</sup> qui se construisent. Par conséquent, les pièces de 6 m<sup>2</sup> sont encore moins probables.

Un député Vert s'interroge de nouveau sur la flexibilité, les dérogations et tout le lot des difficultés que cela implique.

M. Perrella ne partage pas cet avis, selon son expérience tout du moins.

Une députée socialiste demande si, dans la pratique, un changement au m<sup>2</sup> changerait quelque chose.

M. Perrella répond que la position du Conseil d'Etat est favorable à ce projet pilote. L'expérience n'a jamais été réalisée, et il faudra en tirer des enseignements. Il rappelle qu'aujourd'hui, dans le cadre des pondérations dans les états locatifs, la surface est déjà prise en compte par le biais du système de points. Par conséquent, le loyer n'est pas uniquement défini en divisant par le nombre de pièces. L'étage, l'orientation et la surface sont considérés également.

## **Audition**

- ***M. Romain Lavizzari, président de l'APCG***
- ***M<sup>me</sup> Laure Peyrot Stucki, membre du comité de l'APCG***
- ***M. Simon Reichen, secrétaire général de l'APCG***

M. Lavizzari dit être ravi de pouvoir partager le point de vue de l'APCG avec la commission, car c'est une thématique à laquelle ils sont constamment confrontés dans l'établissement et l'élaboration des projets qu'ils mènent. Il affirme qu'un travail de fond est mené conjointement avec la FAI sur la notion de qualité des projets et une des propositions est contenue dans la M 2997. En effet, il explique qu'il est très important de pouvoir tester un modèle, car la réflexion est intéressante, mais qu'elle nécessite d'être exemplifiée.

L'APCG, qui représente la plupart des maîtres d'ouvrage privés de réalisation et de promotion immobilière, est tout à fait favorable à aller dans cette phase de test qui vise à développer de nouvelles méthodes. Aujourd'hui, la référence est la pièce et il conçoit que, pour beaucoup d'éléments de la politique du logement, ce soit une unité de mesure importante. Cependant, dans l'élaboration des projets menés avec les architectes, devoir créer des pièces

pour pouvoir avoir des projets avec des budgets définis à la pièce et non au m<sup>2</sup> ne lui semble pas être la meilleure des solutions pour atteindre la meilleure qualité de projet.

La proposition a été faite au Conseil d'Etat d'envisager de traiter deux dossiers, dans le cadre d'un projet, avec une voie calculée à la pièce et une voie calculée au m<sup>2</sup>, de sorte à avoir la preuve par l'exemple du bienfondé de la réflexion faite autour du m<sup>2</sup> plutôt qu'à la pièce. Il souligne qu'à l'heure actuelle, lorsqu'un projet est en route, il faut réaliser une certaine densité, c'est-à-dire certains m<sup>2</sup> de surface de plancher. Que la réflexion soit menée en m<sup>2</sup> ou en pièces, cela ne change rien à l'équation initiale de la densité à réaliser. Respectivement, cela ne changera rien par rapport à la rentabilité, puisqu'il faut la calculer sur la globalité du projet. Il pense que ce n'est pas parce que l'on parle de pièces plutôt que de m<sup>2</sup> que la rentabilité sera différente. Le souci principal ici n'est pas la rentabilité, mais la qualité. Il soutient la démarche de vouloir, au moins, essayer de faire la démonstration que la réflexion au m<sup>2</sup> peut réellement apporter une plus-value pour les projets, quelle que soit la catégorie de logement.

M<sup>me</sup> Peyrot Stucki insiste sur le fait que la fixation du loyer au m<sup>2</sup> plutôt qu'à la pièce apporte de la flexibilité, laquelle permettrait plus facilement de faire face aux changements sociétaux de ces 20-30 dernières années (familles monoparentales ou recomposées, population vieillissante, télétravail). Elle les conforte quant à l'idée que la qualité serait mise en avant. En effet, lorsqu'un mandataire propose divers projets avec les mêmes contraintes, c'est souvent la variante qui maximise le nombre de pièces qui est retenu, pour la seule raison qu'il faut entrer dans les critères des loyers cibles, qui sont effectivement à la pièce. Elle considère que la qualité ne se définit pas au nombre de pièces, bien au contraire, un système plus flexible permettrait une meilleure qualité.

M. Lavizzari dit qu'il ne faut pas fondamentalement bouleverser le système existant. Il faudrait dès lors chercher à définir des équivalences dans les nouvelles lois d'application. Or, toutes les réponses ne sont pas accessibles pour le moment, il faudrait passer par ce test pour y voir plus clair. Il dit qu'une étude est menée actuellement sur le revenu des ménages et qu'il faudrait prendre en compte une globalité de paramètres dans la réflexion. Ce n'est pas simplement le fait d'abandonner un système pour un autre dans le cas présent. Il dit avoir conscience que le sujet est sensible, mais il y a de la matière à réflexion. La question principale reste de mettre à profit cette évolution pour toutes les catégories de la population, à savoir de construire du logement le plus qualitatif possible pour un prix raisonnable.

A une interrogation de la présidente s'agissant de sa crainte pour la densité, et le risque d'une utilisation du sol pas rationnelle, M. Lavizzari relève que la

densité concerne le nombre de m<sup>2</sup> qu'il est possible de faire dans un projet et que la question n'a pas de sens ici. Pour répondre directement à la question, il mentionne que des cautions seront instaurées et que les taux d'occupation devront encore être utilisés et, forcément, si la direction devait être prise de définir les loyers au m<sup>2</sup>, les pratiques administratives seront adaptées afin de conserver des proportions de logements. Il comprend la crainte de voir émerger d'immenses appartements, mais il estime que des calculs seront faits afin d'éviter que cela n'arrive. Cela dit, dans diverses parties de la population, les taux d'occupation varient, et il faut pouvoir répondre à l'ensemble de la population plutôt qu'à une seule catégorie spécifique.

La présidente demande s'il y a eu un contact avec le magistrat pour la présentation d'un projet qui serait évalué des deux manières différentes.

M. Lavizzari répond que la question a été posée au magistrat de savoir s'il pouvait mettre à disposition les services de l'administration afin qu'il soit possible, si un projet venait à arriver avec deux propositions, qu'elles soient les deux instruites comme une autorisation de construire pour pouvoir faire la démonstration qu'en arrivant à une autorisation délivrable on fasse le choix de celle à la pièce, car l'on posséderait un budget à disposition pour le réaliser, qui n'est pas celui de la partie au m<sup>2</sup> qui serait, pour le coup, non réalisable. Le magistrat s'est dit ouvert à l'entendre, mais il faut trouver des projets pilotes pour le faire. En tant que maître d'ouvrage, il dit que c'est son rôle d'en proposer. Le projet mentionné dans la motion est un exemple d'acteurs qui sont déjà prêts à faire ce pilote avec deux variantes et deux propositions différentes.

A une question d'un député LJS concernant les critères de calcul du loyer entre le nombre de pièces et les m<sup>2</sup> et ses craintes que cette motion favoriserait les promoteurs, M. Lavizzari répond qu'à ce jour c'est le nombre de pièces qui définit le loyer et non le nombre de m<sup>2</sup>. Par conséquent, les deux appartements pourraient avoir le même loyer. Et précise qu'il ne dit pas que cela crée des immeubles de mauvaise qualité, mais que c'est un frein au développement et aux idées novatrices, car le carcan est très rigide autour de l'établissement des loyers en fonction des pièces. Si les budgets sont définis en nombre de pièces, alors il y aura une tendance à choisir plutôt un projet qui est dense en pièces, plutôt qu'avec des pièces généreuses.

Le député LJS demande à l'auditionné son avis sur le fait d'appliquer les deux méthodes de mesure.

M. Lavizzari réitère son explication, il y a diverses règles qui régissent l'acte de construire, et l'élément fondamental concerne l'élaboration des projets, mais il n'y a pas encore toutes les réponses concernant le fait d'avoir une

réciprocité des méthodes de calcul entre les pièces et les m<sup>2</sup>. Il faudra mettre en place un certain nombre d'équivalences, comme lorsqu'il faut parler des taux d'occupation.

M<sup>me</sup> Peyrot Stucki ajoute qu'il serait également possible de trouver une surface de référence qui correspondrait à l'occupation d'une personne.

Une députée socialiste relève que le frein est plutôt constitué par la subvention à la pièce et non par la norme en fonction du nombre de pièces. Et il s'interroge sur la manière dont est construit le plan financier.

M. Lavizzari répond qu'il n'est pas question de subvention. Le système est construit sur la base d'un état locatif qui tient compte des pièces et non des m<sup>2</sup>.

M<sup>me</sup> Peyrot Stucki répond qu'il faut respecter un loyer cible qui est calculé à la pièce. Elle insiste : pour le porteur de projet, que l'on se trouve dans un système ou dans l'autre, la rentabilité est la même. En revanche, il y a l'obligation de respecter ces loyers qui sont calculés aujourd'hui à la pièce, ce qui pousse à choisir des projets avec plus de pièces, qui ne sont souvent pas les meilleurs.

A une question de la même députée socialiste concernant le coût global des projets et leur répartition dans le même immeuble et le nouveau calcul en m<sup>2</sup> qui apporterait du nouveau, M. Lavizzari répond qu'il faudrait qu'il y ait une adéquation en fonction des m<sup>2</sup> qui sont mis à disposition des gens et non des pièces. Il faudrait que ce soit une vision qui se fasse en m<sup>2</sup> et non plus par pièce. Aussi, les loyers devraient être construits de manière arithmétique, avec des coûts de construction qui seraient répartis de manière plus juste selon les logements.

Il explique qu'à ce jour les logements libres et les PPE paient en partie les coûts de construction des immeubles sociaux. Aussi, il serait erroné de dire qu'il y a une juste répartition des catégories de logement. De fait, il faut garder à l'esprit qu'il y a presque toujours des péréquations qui font que des immeubles sont payés par les voisins. Il y aura une meilleure adéquation entre les surfaces mises à disposition et les coûts de construction.

Un député Vert aimerait plus de détails sur l'aspect technique, les différents scénarios et les typologies choisies et des exemples démontrant le choix final, ainsi que comprendre les différentes dimensions et facettes distinctes.

M. Lavizzari relève qu'il semble que ce sont des étapes successives. Or, pour les constructeurs, il s'agit de la 1<sup>re</sup> étape qui se fait très en amont du projet. Il n'est pas possible d'arriver au moment de l'autorisation de construire et de choisir de faire moins de pièces. Il n'y a pas que la politique du logement qui est discutée lors du développement d'un projet. Les normes SIA, l'avant-projet, le projet qui amène à l'autorisation de construire forment un long

processus. Le choix des pièces est fait tout au départ, et le projet est porté par les choix initiaux.

M. Lavizzari ajoute que, si le travail est bien fait, un plan de faisabilité est effectué au tout début. Celui-ci tient compte de la qualité de ce qui sera construit. La question de la grille qualité arrive d'ailleurs trop tard dans le processus, car au moment de l'autorisation c'est une sanction qui se définit en « oui » ou « non », et il arrive de devoir réduire les ambitions, car la qualité n'est parfois pas considérée comme ils l'avaient imaginée. Ensuite, pour le projet pilote, il estime que ce serait l'occasion de faire une certaine démonstration de ce qu'il essaie de présenter à la commission très rapidement, sans pouvoir entrer dans trop de détails sur tous les aspects à appréhender.

Le même député Vert s'interroge sur les pourcentages définis de 4-pièces, 5-pièces et 3-pièces qu'il faut respecter, il estime que cette règle est importante, mais il entend qu'elle n'est pas du tout visée dans la motion. Or, il y a un lien à faire avec cette directive si les calculs se faisaient désormais au m<sup>2</sup>. Il demande comment le lien pourrait être fait.

M. Lavizzari dit qu'il y aura des discussions entre praticiens et des discussions politiques aussi. Cela ne risque pas de se faire du jour au lendemain. Le travail est mené en bonne intelligence avec l'OCLPF, et des méthodes de transfert de l'un à l'autre pourraient être pensées.

M<sup>me</sup> Peyrot Stucki dit que cela existe déjà. En effet, la pratique de l'OCLPF distingue les cas du locatif, où c'est la notion de pièce qui prévaut, des cas où on est dans de la PPE, où c'est au minimum 20% de logements égaux ou inférieurs 100 m<sup>2</sup>, et au maximum 20% des logements supérieurs ou égaux à 130 m<sup>2</sup>. Il serait possible d'adapter un tel système pour le locatif.

M. Lavizzari dit qu'il pourrait aussi y avoir des fourchettes, plutôt que de dire qu'il faut 25 m<sup>2</sup> par pièce. Chaque projet est différent, parfois cela fait du sens d'avoir une densité de pièces importante, alors que dans d'autres ça ne l'est pas (en raison de la typologie, de l'exposition, des bâtiments voisins). Rester sur du statu quo fera que les projets se construiront avec ce qui existe. Mais l'idée est de trouver des perspectives pour améliorer la qualité des projets.

Un député LJS affiche sa crainte quant au risque lié à ce mode de calcul sur la quantité des logements produits.

M. Lavizzari note qu'il vise différentes strates de la population qui pourra être servie en appartement. Cependant, il y a un contrôle étatique qui s'exerce. De plus, le promoteur prend également des risques, car il faut remplir les logements. Si les appartements sont trop qualitatifs et à des prix trop élevés, ils resteront vides, ce qui n'est dans l'intérêt ni de la population, ni du promoteur. Il ne faut pas voir les choses d'une manière unilatérale où il n'y aurait que la

construction de grands appartements de standing, car les caudales de l'Etat existent. Les loyers sont définis et inscrits dans la loi, il n'est pas possible de ne pas construire la part de HBM et de HM. Un transfert des pièces en m<sup>2</sup> doit évidemment être pensé, car certains aspects devront être réfléchis par pièces. Le changement au m<sup>2</sup> n'implique pas que la corrélation entre les personnes qui vivront dans les appartements et leurs moyens n'existera plus.

## Séance du 17 juin 2024

### Audition

- *M. Eric Bron, juriste à la direction du logement du canton de Vaud*
- *M. Vincent Haymoz, adjoint, responsable technique à la direction du logement du canton de Vaud*

La présidente explique que la commission a souhaité entendre les autorités du canton de Vaud, car il semblerait qu'un système mixte utilisant les pièces et les m<sup>2</sup> soit utilisé. Elle accueille les auditionnés et leur cède la parole.

M. Bron dit être le responsable du secteur préservation du parc locatif de la loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Le volet préservation de ladite loi reprend les principes de la LDTR de Genève. Le volet promotion a été rajouté pour ce qui concerne les logements d'utilité publique. Il fait référence à une catégorie de logements à loyer abordable (LLA) où l'Etat contrôle les loyers, mais n'assume pas d'aide directe.

Sur la préservation, il explique que l'art. 14 LPPPL permet d'instaurer un contrôle des loyers après travaux d'une durée maximale de 10 ans. La durée est fixée sur l'ensemble du revenu locatif et est exprimée au prix au m<sup>2</sup> moyen. Il explique que les logements de plus de 150 m<sup>2</sup> net intra-muros sont exclus du champ d'application de la loi. Les réflexions étaient parties sur un certain nombre de pièces, mais la bascule a été faite en surface, mesurant les m<sup>2</sup> dès qu'ils ont une hauteur libre de 1,3 m. Par ailleurs, la loi vaudoise prévoit aussi un critère d'exclusion pour les immeubles dont la valeur de l'assurance incendie à l'ECA est supérieure à 750 francs le m<sup>3</sup>.

M. Haymoz ajoute que la valeur évolue en fonction des indexations que l'ECA propose.

M. Bron explique qu'une méthode de calcul est appliquée pour contrôler les loyers. Il précise qu'il n'y a pas de loyer cible à atteindre après l'analyse des dossiers et que cela peut différer en fonction des besoins de la population. Si un immeuble est en mauvais état et qu'il n'est pas possible de le rénover tout en maintenant un contrôle de loyer, il n'y aura pas de plafonnement.

M. Haymoz indique que la police ECA est un point de départ. D'une part, une valeur de terrain y sera intégrée (15% à 25%), d'autre part, des aménagements extérieurs (entre 8% et 12%), donnant ainsi une valeur d'un total neuf. Enfin, il y sera intégré une vétusté, en pourcentage et par année, ce qui donnera une valeur objective. A l'étape 2, il explique qu'un taux technique est utilisé et évolue en fonction du taux hypothécaire de référence. La valeur obtenue est multipliée par le taux, de 4% à ce jour, ce qui correspondra à une certaine valeur par m<sup>2</sup>, le revenu locatif objectif. Pour l'étape 3, il explique comment sont calculées les différentes étapes aboutissant au rendement des travaux d'entretien, aboutissant à 58% dans son exemple. Pour l'étape 4, il y a divers types de travaux : énergétiques ou d'entretien. Il explique qu'au revenu locatif avant travaux est ajoutée la rentabilité des différents types de travaux.

M. Bron relève que la hausse est de 15% dans leur exemple. Il résume le volet préservation qui comprend des valeurs de base qui bougent : l'ECA, les aménagements extérieurs et la catégorisation des travaux. Il précise que certains travaux sont admis à 100%, notamment ceux liés à la transition énergétique (pompe à chaleur, panneaux solaires, etc.). Schématiquement, plus les loyers pratiqués avant travaux sont élevés, plus il y aura tendance à baisser la rente des travaux d'entretien. A l'inverse, si les loyers sont bas, les rendements seront plus élevés. En général, les calculs sont appliqués à la globalité d'un bâtiment et aboutissent à un certain état locatif, cela correspond à une moyenne de X francs par m<sup>2</sup>. Un contrôle se fait au niveau de la décision, puis à la fin des travaux. Des adaptations sont parfois faites en cas d'imprévus et les états locatifs sont modifiés en conséquence.

Il explique que les procédures sont indiquées dans une motion au registre foncier, de sorte qu'un nouvel acquéreur puisse être au courant des conditions qui ont été imposées.

### *Questions des députés*

Une députée socialiste revient sur les différentes étapes s'agissant du revenu locatif objectif et affiche ses craintes quant à l'éventualité de fixer des loyers abusifs.

M. Haymoz dit que le revenu locatif objectif est basé sur la valeur objective du logement. Et que ce montant est défini par la police ECA.

Un député MCG demande si le cas présenté s'applique à un immeuble qui a de la mixité (locatif et PPE).

M. Bron répond que, dans le cas des PPE qui sont louées, ce même calcul serait appliqué. En revanche, lorsque le propriétaire y habite, ou si c'est un proche parent, les appartements sont exclus de cette disposition. Il cite un autre

exemple d'exclusion, à savoir les immeubles villa de deux appartements par exemple, ou de trois appartements pour autant que le propriétaire en occupe un. Toutes les exceptions se trouvent à l'art. 3 LPPPL.

La présidente demande sur quelle base légale ou réglementaire reposent ces calculs.

M. Bron répond que cela concerne l'art. 14 LPPPL et le principe et la méthode sont à l'art. 18 du règlement. Ce dernier précise que les calculs se font via la méthode de la valeur objective, qui est le résultat de plus de 25 ans de jurisprudence.

La présidente demande si le nombre de pièces contribue au calcul. Elle constate que ce ne sont que les m<sup>2</sup> qui sont pris en compte.

M. Bron répond que ce sont les surfaces qui sont prises en compte. Il relève qu'il y a des logements types, et que la notion de demi-pièce n'est pas prise en compte. Par ailleurs, certains logements sortent d'eux-mêmes du champ d'application, comme les lofts de 150 m<sup>2</sup>. L'analyse qualitative se fait de cas en cas. Mais le référentiel utilisé se calcule en surface. Il explique aussi que ces surfaces minimales ou maximales correspondent à des types de logements. En effet, il serait absurde de considérer un studio de 90 m<sup>2</sup> comme un LLA.

M. Haymoz précise que, pour les logements hors norme, la police ECA est en général supérieure, ce qui aide à les filtrer et à ce qu'ils ne soient pas soumis à la LPPPL.

M. Bron ajoute que, dans les immeubles à affectation mixte, la partie logement est extraite, car elle peut être influencée par la qualité des locaux commerciaux.

Un député PLR dit que l'ECA n'existe pas à Genève, il relève que tous les calculs sont faits en m<sup>2</sup>.

M. Bron dit que ce sont les mètres cubes qui sont utilisés.

M. Haymoz reprend la présentation. La loi a intégré la notion de LUP et a repris les LLA. Le but de ces derniers est qu'il n'y ait pas d'aide publique, et qu'il s'agisse simplement d'un plafonnement du revenu locatif. Ils peuvent venir par quota désigné par les communes, ou intégrés volontairement. Les propriétaires bénéficient de bonus de surface en créant ce genre de logements (art. 29 LPPPL). Certains maîtres d'ouvrage publics peuvent également être intéressés par la création de LLA. En fonction du nombre de pièces, il y a des minimums et des maximums à respecter en termes de surface. Il rappelle que ce sont des pièces qui n'intègrent pas la cuisine.

Il aborde la grille qui est présente dans le règlement de la LPPPL, laquelle définit en six zones les différentes communes comprenant des valeurs



respectives. Il dit que la valeur témoin est la zone 6, comme l'entier de l'ouest lausannois. Ce revenu est indexé annuellement, à 80% de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Typiquement, pour un 3-pièces en 2018, le prix du m<sup>2</sup> s'élevait à 240 francs, tandis qu'aujourd'hui il vaut 253 francs.

M. Bron ajoute que, lorsqu'il y a un mélange d'appartements de 1 et 2 pièces dans un immeuble, cela fait un panachage de ces prix au m<sup>2</sup> qui permettent de fixer le revenu locatif contrôlé. Le régime est souple, sans condition d'occupation des locataires. Le revenu locatif est simplement fixé une fois par année et évolue selon l'IPC. Il commence à y avoir des quotas en ce moment dans les communes et ce sont les LLA qui sont privilégiés, car ils ne nécessitent pas d'aide ou de lourdes contributions. En général, il s'agit d'un LLA par tranche de huit logements. Comme les LUP/LLA ne sont pas concentrés en un seul bâtiment, et qu'ils sont parfois contraints pour certains investisseurs, cela peut poser problème dans les plans financiers.

La durée du contrôle des prix s'étend à un maximum de 10 ans et le critère déterminant est la notion de pénurie, selon son niveau dans les districts. Actuellement, il y a deux districts où cette loi ne s'applique pas en raison d'un taux de vacance à plus de 2%, Aigle et Avully. Les taux maximaux de 10 ans se trouvent à Morges et Lausanne, et les autres sont de 5 ans. Le Conseil d'Etat publie la liste des districts les plus touchés par la pénurie en début d'année. Pour le volet promotions, le contrôle minimum est de 25 ans, mais peut augmenter en fonction de ce que définit la commune.

La présidente demande si les logements LLA sont bien à prix contrôlés, mais sans subvention.

M. Bron répond par l'affirmative. Il dit que les LLA sont à différencier des logements à loyer modéré où une aide linéaire canton/commune est perçue. Ces derniers ont un taux d'occupation défini et s'adressent à la couche de la population qui nécessite le plus un logement à loyer contrôlé. Avec les LLA, l'objectif était de viser plutôt la classe moyenne. Bien que la loi permette à certaines communes d'instaurer des règles par voie de règlement communal, seulement deux le font. Chaque plafond des revenus locatifs d'un même immeuble est communiqué au propriétaire une fois par année, et il peut y avoir des différences de loyers en fonction des étages ou de l'orientation.

La présidente demande si les logements à loyer modéré fixent des prix au m<sup>2</sup> plus bas, selon le même système.

M. Haymoz répond par la négative. Les logements à loyer modéré bénéficient d'un prix coûtant. En fonction du prix de l'immeuble, les loyers seront définis, et les personnes qui peuvent y avoir accès sont déterminées selon leur revenu.

La présidente demande à quel moment l'indexation de ces niveaux de loyer s'opère.

M. Haymoz dit que cela se fait en septembre de chaque année. L'IPC du mois d'août est déterminant.

La présidente en déduit que le locataire voit son loyer augmenter, mais qu'il pourrait baisser aussi.

M. Bron confirme qu'une baisse pourrait survenir. Il y a une autorisation des plafonds qui peuvent évoluer chaque année, et les propriétaires peuvent notifier ou non. Le système se rapproche des baux indexés.

A une question d'un député LJS demandant depuis quand existe le système prenant en compte les pièces et les m<sup>2</sup>, M. Bron affirme que la pratique se rapportait déjà aux m<sup>2</sup> à l'époque, sans que cela soit tout à fait codifié. Il y avait toujours une expression qui était ramenée en m<sup>2</sup>. La notion de pièce est en arrière-plan, car les m<sup>2</sup> correspondent à des logements qui répondent aux besoins prépondérants des gens. En général, un 3-pièces de 140 m<sup>2</sup> aura de toute façon un loyer cher qui l'exclut de cette disposition. Par analogie, les premières législations en termes de logements subventionnés (1975) fixaient déjà des fourchettes de surfaces auxquelles les loyers sont appliqués, ce qui donne des appartements relativement standard. Dans tous les cas il ne fait pas de sens d'appliquer un loyer de 220 francs par m<sup>2</sup> pour un objet ayant une surface énorme, qui correspondra de toute façon aux besoins d'une partie très faible de la population.

Le député LJS demande ce qui est le plus utilisé.

M. Bron explique que cela part surtout d'un constat, celui d'un immeuble de tant d'appartements et de m<sup>2</sup>, où un prix est ventilé ensuite selon les surfaces. Il confirme que le prix est bien donné par m<sup>2</sup>. Sur leur position par rapport à la motion, il pense intéressant de pouvoir avoir un référentiel par rapport à la surface plutôt qu'au nombre de pièces uniquement, ce qui permet de prendre en compte la diversité des objets. En effet, il estime que cela n'a pas de sens de limiter le prix d'un objet pour un très grand 2-pièces par exemple, alors que ses qualités sont hors normes. Il estime que la méthode qui se base sur la valeur de l'assurance-incendie, une valeur réelle de construction, en plus des pourcentages terrain et aménagements, permet de refléter la diversité des objets, plus que ne le ferait le nombre de pièces uniquement.

Le député LJS revient sur ses craintes de voir se construire des appartements plus grands avec ce système.

M. Bron précise que les autorisations dont il est question ici sont pour des immeubles existants. Il explique que leur parc, allant des années 1930 à 1980, ce sont des objets relativement standard. Il arrive que, dès le départ, certains

objets sortaient de la norme et n'étaient pas destinés à la classe moyenne. Il souligne que la plupart des objets sont des 2-pièces (vaudois) de 50 m<sup>2</sup>, des 3-pièces d'environ 80 m<sup>2</sup> et des 4-pièces d'environ 100 m<sup>2</sup>. Pour les nouveaux immeubles, il explique que pour être reconnus, les promoteurs sont tenus de respecter les surfaces, par catégorie. Lorsqu'il y a la destruction d'un immeuble de 10 logements pour en reconstruire 20, il est en général exigé que 10 des nouveaux appartements respectent un prix plafond, obtenu par la méthode de calcul qui a été présentée.

Un député Vert s'interroge sur le 2-pièces hors normes évoqué et sur la façon dont il serait évalué pour un nouveau projet, à savoir s'il ne pourrait loger qu'un certain nombre d'habitants.

M. Bron dit qu'il y a des panachages d'appartements parfois dans les immeubles. Lorsqu'un appartement sort trop de la norme, il est simplement sorti de l'analyse. Pour le neuf, tant qu'il s'agit d'un projet qui nécessite une reconnaissance d'utilité publique, il y aura un blocage à certaines surfaces. Si un propriétaire doit faire un pourcentage de LUP, il devra proposer des surfaces adéquates, faute de quoi il ne pourra pas atteindre le quota qui lui est imposé. S'il n'y a aucun quota imposé, le propriétaire est libre de faire le logement qu'il souhaite.

Le député Vert comprend que cela concerne le parc ancien. Dans les nouveaux appartements, il n'y a pas de pièces hors normes.

M. Haymoz dit qu'une dérogation de 10% peut être faite, selon les caractéristiques de la construction. Il relève toutefois que cela reste dans les normes.

M. Bron explique que, dans de très vieux immeubles comprenant des pièces en enfilade, il est admis qu'un très petit 3-pièces de 58 m<sup>2</sup> soit transformé en 2-pièces.

La présidente demande comment sont calculées les surfaces et à quoi correspond l'acronyme SUP.

M. Haymoz répond que c'est la surface utile principale, définie selon la norme SIA 416. Cela correspond à la surface balayable.

A une question d'une députée socialiste au sujet de la standardisation de la taille des pièces qui sont construites, M. Haymoz relève que les nouveaux appartements ont des pièces un peu plus grandes que ce qui est déjà existant. Toutefois, les LUP doivent respecter les fourchettes de surface.

La même députée socialiste revient sur la flexibilité de la construction des appartements.

M. Haymoz dit que les constructions s'agrandissent de manière générale. Il dit qu'il y a une tendance à avoir plus de m<sup>2</sup> par habitant, mais que ce sont les statistiques du canton de Vaud et qu'il y en a, mais assez peu. Il dit que cela s'observe plus dans les logements qui sont protégés, pour les seniors notamment, où il existe des logements clusters. Pour les étudiants, le principe est similaire.

Un député MCG demande comment sont définies les zones géographiques.

M. Haymoz répond que c'est l'Office fédéral du logement qui les définit. Certaines communes ont été rétrogradées récemment, ce qui semble problématique à l'échelle cantonale, car la pénurie ne semble pas se régler. Il cite Nyon, Gland ou encore Vevey et Montreux.

Le même député MCG demande combien de temps dure le contrôle.

M. Haymoz explique que, pour les LLA, les plafonds sont fixés pour 25 ans. Si c'est une mesure de quota, cela dure aussi longtemps que le plan d'affectation l'exige.

M. Bron ajoute que, pour le neuf, ces conditions sont imposées dans le permis de construire.

A la question du député MCG qui demande si les surfaces globales sont définies par chambre, M. Haymoz répond par la négative. Il explique qu'il y a une distinction pour les loyers modérés où il y a une aide en financement, et où certains m<sup>2</sup> sont exigés par pièce.

## Séance du 19 août 2024

### Audition de M. Romain Gauthier, secrétaire général du RPSL

Le RPSL (Rassemblement pour une politique sociale du logement) remercie la commission du logement pour l'opportunité lui étant faite aujourd'hui de s'exprimer à propos du projet de motion « Création de logements : comparer les mètres carrés plutôt que les pièces ». Concernant le premier considérant de la motion :

**(i) [...] La pénurie de logements ne fait que s'accélérer malgré les mesures de contrôle strictes du canton de Genève ;**

Il n'y a pas grand-chose à dire à propos de ce considérant. Oui, le canton de Genève est frappé d'une pénurie de logements, et ce n'est pas nouveau. Le taux de vacance des logements dans le canton est de 0,42% et est le plus faible de Suisse, avec le canton de Zoug. Habituellement, on parle de crise du logement lorsque le taux de vacance descend en dessous de 1%. La cherté des loyers genevois en comparaison intercantonale est un écueil supplémentaire

auquel sont confrontés les ménages genevois. Là aussi, Genève se démarque et est le cinquième canton de Suisse à disposer des loyers les plus élevés.

Enfin, la densité populationnelle dans le canton est très importante. En Suisse, seul le canton de Bâle-Ville connaît une densité populationnelle plus importante. On compte 2072,6 habitants au kilomètre carré dans le canton de Genève, contre 5305,4 habitants au kilomètre carré pour Bâle-Ville. Le canton de Zurich compte, lui, 942,1 habitants au kilomètre carré et est le troisième canton le plus densément peuplé de Suisse. Ces trois paramètres mis bout à bout rendent la tâche des pouvoirs publics extrêmement compliquée en matière de politique publique du logement. Il faut loger une population importante sur un territoire déjà densément peuplé. De surcroît, les pouvoirs publics disposent d'une marge de manœuvre limitée en matière d'aménagement du territoire et de politique sociale du logement puisque la planification de logement d'utilité publique n'est possible qu'en zone de développement. Autrement dit, la planification pour les pouvoirs publics de l'affectation du sol, et la planification de logements répondant aux besoins prépondérants de la population ne sont pas possibles sur la majorité du territoire genevois. Il est exagéré de parler de contrôle strict des pouvoirs publics du canton de Genève en matière de planification des logements à construire et de leur typologie, puisque cette planification ne peut être opérée qu'en zone de développement, levier sur lequel cette motion, s'il l'a bien comprise, n'agit pas.

**(ii) [...] 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 » ;**

Quant au deuxième considérant, la LGL assigne une mission claire à l'Etat, mais cette mission n'est possible qu'en zone de développement puisque ce n'est qu'en zone de développement qu'il est possible pour l'Etat de planifier les typologies de logements à construire. L'Etat dispose donc d'une marge de manœuvre limitée en matière d'aménagement du territoire et de politique publique du logement, et ne saurait donc être tenu pour responsable de la situation de pénurie de logements.

**(iii)[...] Le peuple, par les nombreux refus en votation populaire de nouvelles constructions, exprime une certaine lassitude face aux nouveaux projets de logements ;**

Il est factuellement faux de prétendre que la population refuse systématiquement les projets de logement ou de nouvelles constructions, c'est même l'inverse. En effet récemment, les PLQ Bourgogne et le PLQ Acacias I ont fait l'objet d'un référendum. Ces PLQ – bien que ne concernant qu'une

commune, mais pas des moindres puisqu'il s'agissait de la Ville de Genève – ont été acceptés en votation populaire. Ces PLQ, aujourd'hui en force, font tous la part belle à la construction de logements accessibles et de qualité. De plus, début 2023, les PL 12290 et 12291 qui remettaient en question les types de logements à construire au PAV étant donné que, selon les défenseurs de ces PL, ceux-ci ne correspondaient pas assez aux besoins de la population, ont été largement refusés par la population genevoise. Au contraire, la population genevoise semble considérer qu'il manque aujourd'hui de logements locatifs abordables et de qualité dans le canton.

**(iv) [...] Des personnes âgées occupent aujourd'hui des appartements devenus trop grands, tandis que les familles ne trouvent pas d'appartements répondant à leurs besoins ;**

Ce considérant appréhende le nombre de mètres carrés par habitant, ce qui est une bonne chose en soi. De nombreuses personnes âgées – bien qu'il n'existe à sa connaissance pas de statistique en la matière – souhaiteraient déménager pour les motifs invoqués, à savoir qu'elles habiteraient un logement devenu trop grand suite au départ de leurs enfants et/ou au décès de personnes proches. Les médias se sont intéressés au phénomène (voir La Matinale du 7 juin 2024), et les personnes âgées interrogées, faisant état d'une volonté de quitter un logement devenu trop petit, étaient souvent confrontées à la dure réalité du marché locatif, à savoir qu'elles n'ont tout simplement pas les moyens pour prétendre habiter un logement locatif aux prix du marché actuel. Cette réalité est d'autant plus dure que les personnes en question, à la retraite, n'ont pas la perspective de voir leur revenu augmenter. M. Gauthier tient en outre à manifester son étonnement de voir que ce sont les personnes âgées qui sont nommées par les motionnaires. Il ne lui semble pas qu'il s'agisse de la catégorie de la population qui consomme le plus de mètres carrés pour se loger. Pourquoi donc stigmatiser cette catégorie de la population si la volonté émanant de cette motion est de considérer les mètres carrés plutôt que les pièces afin de « créer du logement » ? Il existe des réflexions pour la mise en place de bourses d'échanges d'appartements, afin de pallier la problématique de logements devenus trop grands pour leur habitants, notamment suite au départ des enfants de la maison. Ces réflexions sont à encourager, pour autant que l'échange d'appartements soit effectué sur une base volontaire des locataires.

**(v) [...] 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.**

Dans le canton de Genève aussi, le nombre de mètres carrés est partie intégrante du système de fixation des loyers des logements d'utilité publique (HBM, HLM, HM). En effet, pour chaque appartement avec un nombre de pièces donné, une surface nette minimale y est adossée. La détermination de cette surface minimale est inscrite dans le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (art. 1 al. 5 et art. 2 al. 2 RGL ; I 4 05.01). Par exemple :

- pour un appartement d'une pièce et demie, la surface nette minimale doit être de 20 mètres carrés ;
- pour un appartement de deux pièces, la surface nette minimale doit être de 26 mètres carrés ;
- pour un appartement de deux pièces et demie, la surface nette minimale doit être de 33 mètres carrés ;
- pour un appartement de trois pièces, la surface nette minimale doit être de 39 mètres carrés ;
- [etc.]

Le nombre de pièces, auquel est adossé un nombre de mètres carrés minimal, est ensuite pris en compte dans la fixation du loyer théorique. Par ailleurs, le taux d'effort, qui est le pourcentage minimal du revenu déterminant qui doit être consacré au paiement du loyer, prend en compte le taux d'occupation. Pour simplifier, plus un logement sera densément peuplé, moins le locataire devra consacrer une part importante de son revenu au paiement de son loyer, et vice versa (voir art. 8 LGL). Le loyer théorique est ensuite obtenu par la multiplication du taux d'effort par le revenu déterminant LGL du groupe de personnes habitant le logement locatif.

Si les critères en matière de surface nette minimale ne sont pas la simple addition du nombre de mètres carrés par pièce figurant dans la loi sur les constructions (art. 52 LCI ; L 5 05), c'est qu'il faut bien que chaque logement accueille des équipements usuels tels que des WC, une douche, etc. Par ailleurs, il importe que ces logements soient un minimum confortables et qu'on ne procède pas à un urbanisme d'entassement, c'est-à-dire qu'on ne recherche pas à loger un maximum d'individus dans un minimum de mètres carrés. Il ne faut pas reproduire les erreurs du passé et construire des quartiers de « cages à lapin » et ceci pour plusieurs raisons. Le développement du télétravail en est une, il faut que les locataires puissent disposer d'un logement dans lequel il soit possible de travailler dans des conditions agréables. Par ailleurs, puisque plus il y a de personnes dans un même logement, plus il y a de chances que des enfants scolarisés y habitent, il importe aussi que ces enfants puissent étudier dans de bonnes conditions et disposent de la place pour le faire. Outre le calcul

du loyer théorique pour les logements de catégorie LGL 1, 2 et 4 (soit les logements HBM, HLM et HM), tant pour l'allocation logement (art. 21) que pour l'aide à l'acquisition de parts sociales dans une coopérative, (art. 34D LGL), le nombre de pièces (et donc indirectement le nombre de mètres carrés) est pris en considération pour déterminer le taux d'effort supportable, et donc pour déterminer le niveau du loyer. De façon analogue au mécanisme en vigueur pour les logements de catégorie 1, 2 et 4, plus un logement est densément peuplé, moins le taux d'effort demandé sera important proportionnellement aux revenus du groupe de personnes désirant habiter le logement locatif. Tant pour l'allocation logement (art. 21) que pour l'aide à l'acquisition de parts sociales dans une coopérative (art. 34D), il est pris en compte le nombre de pièces (et donc indirectement le nombre de m<sup>2</sup>) pour déterminer le taux d'effort supportable. C'est-à-dire que plus la densité de personnes habitant le logement est importante, moins le taux d'effort demandé est important proportionnellement aux revenus du groupe de personnes désirant habiter le bien.

Si cette motion ouvre le débat sur la question de la densité des logements dans lesquels nous vivons, c'est-à-dire du nombre de mètres carrés par habitant, sa proposition centrale, pour ne pas dire la seule, 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 ». Il ne semble donc pas que cette motion permettra d'optimiser l'utilisation du sol en termes de mètres carrés par habitant. En ce qui concerne les logements LUP, c'est-à-dire les logements bénéficiant d'une subvention, le nombre de mètres carrés est déjà pris en compte dans le système de fixation des loyers. Le système de fixation des loyers en vigueur est intéressant puisqu'il permet à la fois la souplesse dans la mesure où à un nombre de pièces donné est adossé un nombre de mètres carrés minimum (mais pas de maximum), et à la fois rigide dans la mesure où à un nombre de pièces correspond un certain taux d'occupation, avec augmentation de l'effort des locataires en termes de loyer à payer à mesure que l'occupation du logement diminue. Pour ce qui est des autres logements concernés par l'alinéa 1 de l'art. 4A LGZD, à savoir le tiers de logements locatifs libres (ZD LOC) ou le tiers de logements « laissés au libre choix de celui qui les construit », pour l'essentiel des PPE en vertu de l'alinéa 2 de l'art. 4A LGZD, il n'existe pas de réglementation aussi aboutie que pour les LUP. La fourchette de loyers admissibles au sens de la LDTR (art. 6 al. 3 ; L 5 20) prévoit un loyer minimum par pièce et par an, pour les logements ayant fait l'objet d'une rénovation ou d'une transformation. Etant donné que l'aire minimale d'une pièce est réglementée par la LCI (art. 52, al. 1), le nombre de mètres carrés par pièce et par an est indirectement pris en



compte pour la détermination du loyer des logements soumis à la LDTR. Ignorant les motivations des auteurs de la motion, il est difficile de se prononcer en faveur du rejet ou de l'acceptation de la présente motion. Toutefois, il existe d'ores et déjà une prise en compte du nombre de mètres carrés dans le mécanisme de fixation des loyers des LUP. Si la volonté des motionnaires est de légiférer ou de proposer davantage de réglementation en la matière (notamment pour le tiers de ZD LOC, et le tiers de logements laissés au libre choix de celui qui construit soit pour l'essentiel des PPE), le RGL, et plus précisément ses articles 1, 2 et 8, constitue une base de réflexion intéressante, puisque le système de fixation des loyers en vigueur tient compte du nombre de mètres carrés, tout en octroyant une certaine liberté bienvenue aux maîtres d'ouvrages et aux promoteurs en ne leur imposant pas de maximum en termes de mètres carrés. Il serait donc bienvenu de s'en inspirer. Dans tous les cas, avant d'aller de l'avant dans l'une ou l'autre direction, le RPSL considère qu'il serait opportun d'évaluer les retombées d'un tel projet, afin d'en mesurer les avantages, mais surtout les désavantages.

La présidente revient sur le fait qu'aujourd'hui, la fixation des loyers en fonction du nombre de pièces, respectivement mètres carrés, ne prévaut qu'en zone de développement et pas en zone ordinaire où les prix ne sont pas fixés par l'Etat. Elle demande quelle est la proportion de logements actuellement dans le canton qui sont en zone ordinaire, respectivement en zone de développement. Elle demande également si les logements actuellement construits en zone ordinaire ont des tailles de pièces qui sont plus importantes que celles en zone de développement.

M. Gauthier ne pourrait pas donner la réponse exacte sur le nombre de logements en zone ordinaire. Mais selon les statistiques, environ 10% des logements seraient de type UP (utilité publique) par rapport à l'ensemble des logements du canton de Genève. Donc, finalement, il n'y a que 10% des logements du canton qui sont considérés comme d'utilité publique et donc soumis à un contrôle en matière de mètres carrés.

Sur les logements en zone ordinaire, ceux-ci sont soumis uniquement à la loi sur les constructions qui fixe un minimum légal en fonction des pièces. Il n'y a pas davantage de réglementation.

Un député Vert demande quelle est la conclusion du RPSL vis-à-vis de cette motion.

M. Gauthier pense qu'il faudrait avant tout évaluer l'état de la situation avant d'aller aussi loin que le proposent les motionnaires. Notamment, s'il se réfère à l'exposé des motifs, il pense qu'il ne faudrait pas ouvrir la voie à ce

que la taille des logements soit réduite afin de préserver la qualité de vie des habitants de ces logements.

Une députée socialiste demande s'il verrait un risque à avoir davantage d'appartements avec de grandes surfaces ouvertes (de type lofts) plutôt que des appartements avec des pièces.

M. Gauthier n'a pas trop évalué ce risque. Mais en réfléchissant à la fois en termes de pièces et de mètres carrés, on garantit une certaine qualité de vie aux habitants. Il ne voit pas en quoi cela permettrait davantage de création de logements. Le système actuellement dans la loi sur le logement est assez malin, car il parle à la fois de pièces et de mètres carrés.

Un député PLR auteur de la motion qui ne demande qu'une expérience pilote s'interroge sur les craintes de l'auditionné de voir un danger lié à cette motion.

M. Gauthier considère que cette motion ne demande pas purement et simplement une étude, mais de reconsidérer le calcul des surfaces en fonction des mètres carrés de surface brute de plancher. Il pense que raisonner en termes de pièces peut rester intéressant et doit le rester, car les personnes vivent dans des pièces et non dans des mètres carrés.

### **Audition de M<sup>e</sup> Pierre Stastny, de l'ASLOCA**

M. Stastny explique que l'ASLOCA partage les motifs de cette motion, soit une grande préoccupation face à la pénurie de logements et le fait qu'il faut construire des logements et fluidifier la circulation des locataires de manière que des personnes âgées ne se trouvent pas bloquées dans leur appartement parce qu'elles ne peuvent pas se payer ce qu'elles trouvent sur le marché. Tout cela, ils le partagent. Néanmoins, ils peinent à concevoir l'utilité de la motion et l'impact de cette fixation des loyers en prenant en considération des surfaces brutes de plancher plutôt que les pièces pour lutter contre les différents phénomènes tels que la pénurie de logements, la construction de nouveaux logements qui doit être facilitée et l'effet de lock-in, soit des personnes qui se retrouvent coincées dans un petit appartement ou grand appartement à cause de son loyer plutôt que de se loger ailleurs. Ils ne voient donc pas très bien en quoi cette motion concrétiserait quoique ce soit à ce niveau-là. Alors quand on ne comprend pas, et quand on imagine, on fait des procès d'intention. Aujourd'hui, quand on voit que sont utilisés des mots tels qu'innover, simplifier, fluidifier, en dernière date, ça a plutôt été le cas au niveau fédéral pour amoindrir les règles de protection des locataires contre le bruit ou d'autres constructions dans des zones qui ne sont pas franchement de rêve. Ils ont donc quelques défiances lorsqu'ils entendent ces mots. Donc, la position de

l'ASLOCA aujourd'hui, c'est une certaine défiance, non pas dictée par un esprit de paranoïa, mais parce que simplement ils ne comprennent pas la portée et le contenu exact de ce que souhaitent les motionnaires. Les motifs, une fois de plus, sont louables. Pour le reste, c'est assez compliqué à comprendre. Selon le système actuel, on peut tout à fait construire des logements qui soient plus grands que les minimums légaux. Eux non plus ne veulent pas de cages à lapins. Ils ne souhaitent en tout cas pas qu'ils construisent des lofts ou de grands appartements totalement décloisonnés. Les personnes qui les consultent vivent dans des pièces. En général, elles cherchent une pièce de plus pour vivre avec un enfant, par exemple, une pièce de plus parce qu'ils vont se marier, etc. En revanche, ils voient quel effet cela pourrait avoir sur des lois telles que la LDTR qui, elle, fixe un prix, après rénovation pour des appartements en fonction de pièces. Si on passait à un système au mètre carré, on pourrait imaginer quelques effets pervers, et ils n'y sont donc pas très favorables. Ensuite, si on évacuait la notion de pièces, on pourrait imaginer qu'une personne qui bénéficie de l'allocation de logement se la voit refusée, car elle serait dans un appartement jugé trop grand pour elle. Sur la notion de surface brute de plancher, il y a une infinité de notions de surface différentes. Et dans la LGL et le RGL, on parle de surface nette. La surface brute de plancher prend tout en compte : les murs, les parois extérieures, le dégagement dans lequel se trouve peut-être la cage d'escalier ou la cage d'ascenseur. Passer par une notion qui chercherait à fixer le loyer avec des surfaces qui tiennent compte des parois extérieures, mais également de surfaces dans lesquelles la personne ne vit pas, c'est quand même quelque chose qui peut éveiller des préoccupations. Pour ce qui concerne ensuite les problématiques de personnes âgées qui occupent des appartements trop grands, ils ne voient pas quel est l'impact. Aux yeux de l'ASLOCA, la solution est plutôt au niveau du droit fédéral et l'enthousiasme des partis de certains signataires n'a pas été très grand lorsqu'il a été question de créer des bourses ou des échanges de logements pour qu'une famille puisse bénéficier de l'appartement gigantesque d'une personne âgée, qui n'est par ailleurs responsable en rien quant à la politique de logement. Quand ils ont fait des propositions pour fluidifier, innover, simplifier au niveau fédéral, les partis de nombre de ces signataires n'ont pas été débordants d'enthousiasme, raison pour laquelle ils sont un peu méfiants.

Un député PLR revient sur la question des personnes âgées qui vivent dans de grands appartements. Il pense qu'une des problématiques du lock-in aujourd'hui, c'est qu'une personne qui vit dans un immeuble et aimerait bien échanger son appartement, ne le fera pas, car le loyer augmenterait de manière conséquente et l'ASLOCA ira au tribunal. Il demande si l'ASLOCA n'est pas un peu responsable de ce lock-in avec le fonctionnement actuel. Il demande

également si le mètre carré ne serait pas plus lisible que la pièce (alors qu'une pièce peut être petite, moyenne, grande).

M. Stastny reprend l'exemple du loyer donné par un député PLR. Il explique que le loyer a probablement été diminué, car il a été jugé abusif par une juridiction. La problématique était le fait que le loyer était trop cher et pas le fait que l'ASLOCA aurait fait quoi que ce soit. L'ASLOCA défend des locataires contre des loyers abusifs. Ils défendent des gens qui contestent un loyer qui est trop cher au regard du droit actuel, fixé selon des règles fédérales. L'ASLOCA n'est donc pas responsable du lock-in. Les personnes qui viennent les consulter ne peuvent pas forcément bouger, car les prix du marché sont trop chers. Qu'il y ait des cas particuliers d'abus, il le concède.

### *Questions des députés*

Un député PLR demande quels sont les effets secondaires indésirables mentionnés par M. Stastny.

M. Stastny donne l'exemple d'une personne qui ne serait pas jugée en sous-occupation avec le calcul en fonction du nombre de pièces, mais le serait dans le cas du calcul en mètres carrés. Mais on ne sait pas, car la motion est trop indéfinie, mais c'est un effet potentiel.

Le même député PLR demande si ce ne serait pas mieux d'offrir plus de place aux locataires plutôt que de multiplier les pièces qui se retrouvent finalement très exiguës, car on a fait du nombre de pièces un dogme.

M. Stastny répond que le problème avec les mètres carrés est que l'on compte tout : le hall, le dégagement, sans parler des parois. Les gens vivent dans des pièces et pas forcément dans le hall. Ils ont une certaine défiance vu le caractère indéfini de la motion.

Le même député PLR demande si on pourrait imaginer un système hybride qui tient compte non seulement des pièces, mais aussi des mètres carrés. Il se demande si véritablement la LDTR protège les locataires, vu les constats qui sont faits à Genève. Il prend notamment l'exemple de la cuisine qui compte comme une pièce, alors qu'on ne peut pas y vivre. Il s'interroge sur le fait de sortir de ces dogmes qui pénalisent les locataires.

M. Stastny répond que des systèmes clairs permettent des compromis clairs. Ici ce n'est pas clair, donc cela provoque de la défiance. Ils ont du mal à se positionner, car ils n'entrevoient pas très bien où ils vont.

Un député UDC demande si ce système de m<sup>2</sup> ne serait pas plus avantageux pour les locataires.

M. Stastny répond que ce n'est pas forcément le cas. Dans le RGL, qui prévoit cette réglementation pour la construction de logements subventionnés, il y a les deux qui sont pris en compte : les pièces et les mètres carrés. L'axiome selon lequel ce serait forcément favorable de passer au mètre carré n'est pas vrai.

Un député PLR demande si la position de l'ASLOCA pourrait être différente si on parlait de surface nette de plancher et non de surface brute.

M. Stastny répond que non, car on prend le problème à l'envers. Avant de venir avec un minimum d'analyse d'impact sur ce que cela ferait au niveau de l'ensemble des prestations, on dit « y a qu'à ». Encore une fois, la motion n'est pas suffisamment claire.

Un député PLR s'interroge et s'étonne sur la position d'une partie de la commission hostile à cette motion qui n'est en réalité qu'une demande d'essai pilote et il espère qu'un consensus prendra le dessus.

M. Stastny est d'accord sur les principes, mais ils ne voient pas très bien en quoi cette motion œuvre à leurs objectifs. Il considère qu'il faut prendre en compte l'ensemble des problématiques et pas uniquement le calcul des mètres carrés. L'impact doit être analysé sur le global.

Un député Vert penche pour l'utilisation combinée des m<sup>2</sup> et des pièces.

M. Stastny ne peut que répondre que, pour avoir une idée claire, il faut une motion rédigée de manière claire. D'autant plus que l'étude d'impact proposée ici concerne uniquement le loyer.

La présidente imagine qu'en janvier 2025 on bascule sur le système voulu par la motion (mètres carrés). M. Stastny a évoqué le risque qu'une personne qui bénéficie d'une prestation LGL ne puisse plus en bénéficier. Elle demande s'il serait possible de modifier le loyer à ce moment-là et, si oui, à quelles conditions.

M. Stastny explique que, s'il y a une modification d'un règlement administratif pour modifier le loyer, encore faudrait-il que le bailleur notifie un avis de modification du bail à son locataire en respectant le préavis avec un terme de résiliation. Et le locataire aurait toujours la possibilité de contester. Il n'y aurait donc pas un impact immédiat sur le loyer. Pour ce qui concerne les appartements subventionnés aujourd'hui, souvent le loyer est fixé en fonction de plusieurs aspects : prix à la pièce, prix au mètre carré, prix au mètre cube. Là non plus, il ne voit pas quel serait l'impact sur l'existant. En revanche, sur les prestations telles que la location de logement, là on peut envisager sérieusement des impacts négatifs.

## Séance du 16 septembre 2024

### Audition de M. Francesco Perrella, attaché à la direction générale de l'office cantonal du logement et de la planification foncière, et de M. Alain Mathez, OAC – DT

M. Perrella va faire une succincte présentation des normes, au sens large, qui concernent le contrôle technique des bâtiments et des logements ainsi que tout ce qui est mis en œuvre aujourd'hui. M. Mathez évoquera en deuxième partie de présentation quelques articles de la LCI. Il a distribué aux députés des annexes : un extrait du chapitre 1 du RGL, une copie du modèle du formulaire d'état locatif et une copie de la pratique administrative sur le calcul de la surface brute de plancher ainsi qu'un exemplaire de la grille qualité. Il tient à dire qu'un grand nombre de ces documents sont issus des travaux qui ont suivi le rapport 1108, que le Conseil d'Etat a remis au Grand Conseil en octobre 2015, et qui contient un certain nombre de mesures pour améliorer tout l'environnement normatif, au sens large, qui concerne le logement à Genève.

Le RGL a été modifié par le Conseil d'Etat en 2018. Ces modifications concernent principalement la volonté de simplifier et d'encourager l'innovation typologique et de donner plus de liberté à la créativité des architectes. Le RGL contient des valeurs minimales que les constructeurs de logements doivent respecter pour garantir la qualité d'usage et spatiale pour les habitants. Plus précisément, à son chapitre 1, le RGL traite de la méthode du calcul des pièces. Les trois notions qui ont été retenues (p. 1 RGL) pour ce calcul sont : (1) la surface nette (pour avoir un nombre de pièces donné, le logement doit avoir une surface nette minimale), (2) le nombre minimal de pièces habitables distinctes et (3) le nombre d'occupants moyen. A l'art. 5 al. 1, est introduit pour la première fois le concept de plan meublé (pour une question d'habitabilité du logement). Ensuite, le RGL traite aussi des équipements des immeubles et des logements : les locaux à vélos, les poussettes, les buanderies, les locaux communs, les équipements des logements en termes de sanitaires, d'espaces de rangement et de meubles de cuisine. Ils ont également introduit dans le RGL les logements satellites (ou logements communautaires ou « clusters »). Ils sont définis dans le RGL : ce sont ces logements où il y a des parties privatives et des parties communes du logement où plusieurs familles ou personnes seules peuvent habiter et partager les espaces communs. Enfin, le RGL donne un certain nombre de définitions : surface nette, surface locative, surface de vente, etc.

Puis, sur l'état locatif, M. Perrella a remis **en annexe le formulaire d'état locatif**, qui est relativement complexe. Il est assez intéressant de voir quelles sont les grandes sections de cet état locatif. C'est un document technique utilisé par les architectes, les promoteurs et les régies. Il fonctionne sur le système des

points : ils font un total des points qui ont été atteints par le logement en question. Les pondérations qui sont traitées sont les pondérations usuelles : la surface, l'étage, l'orientation et les autres particularités. Ce formulaire sera dématérialisé et mis à disposition sur e-démarches en 2025.

Il a également remis en annexe un exemplaire de **la pratique administrative sur le calcul de la surface brute de plancher**. L'objectif de cette pratique administrative est d'inciter à l'innovation, de reconnaître les qualités supplémentaires de projets qui seraient un peu plus généreux en surface (qui prévoient par exemple des halls d'entrée plus généreux). En donnant une marge de tolérance de 3% sur le calcul de la SBP, ils donnent ainsi la possibilité concrète d'avoir des projets plus qualitatifs d'un point de vue spatial. Aujourd'hui, la fourchette se situe entre 22,5 et 26,5 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher par pièce. Avec cette pratique administrative, ils en profitent pour rappeler la définition de la surface brute de plancher. Cette pratique a également pour but de faciliter le calcul de la SBP avec la marge de 3%. Ils déduisent les espaces intermédiaires et les espaces partagés non rentés pour favoriser la qualité spatiale et d'usage.

Enfin, M. Perrella en vient à la grille qualité, préconisée par le RD 1108. Elle a été élaborée en 2017 par un groupe de travail qui réunissait les professionnels de la branche. Elle a été simplifiée et adaptée au contexte genevois. Le but principal de cette grille est d'objectiver la qualité et donc de permettre aux porteurs de projets qui érigent des projets de qualité de rentabiliser cette qualité supplémentaire, qui se traduit souvent par une qualité spatiale. Grâce à cette objectivation de la qualité, il est possible de fixer des règles, de simuler et d'inciter les maîtres d'ouvrage à réaliser des projets qualitatifs sous cet angle-là. C'est une démarche qualitative, mais qui a créé un cercle vertueux de manière totalement naturelle, puisque 95% des projets qui sont déposés en autorisation de construire le sont avec une grille qualité. Et parmi tous ces projets déposés, 93% obtiennent plus de 50 points (à partir de 50 points, on estime que le projet a des qualités supplémentaires). Cette grille est vérifiée par l'OCLPF, d'une part, et par la commission d'architecture, d'autre part.

M. Mathez donner quelques éléments de la LCI en lien avec le logement. Tout d'abord, la LCI s'applique à tout projet de construction à Genève, quelle que soit la zone, l'affectation, etc. Il existe deux notions principales qui concernent le logement : la loi parle de baies et de vues droites. La loi dit simplement que les pièces doivent être pourvues de baies qui donnent sur l'extérieur. Une autre notion est celle de la surface des pièces : chaque pièce doit avoir 9 m<sup>2</sup> minimum. Il est possible de descendre à 6 m<sup>2</sup>, mais dans ce cas-là c'est considéré comme une demi-pièce. Le règlement (RCI) reprend ces

éléments de manière un petit peu plus précise : notamment, une pièce doit avoir suffisamment de lumière et pour cela il faut 10% de fenêtre par rapport aux mètres carrés de la pièce. L'autre élément concerne toujours les surfaces : la notion de laboratoire-cuisine peut entrer en ligne de compte. Il peut y avoir quelques petites nuances par rapport à une cuisine traditionnelle. Certains logements peuvent avoir des laboratoires-cuisines : l'art. 126 al. 2 RCI précise qu'un laboratoire cuisine peut être dépourvu de jour directement sur l'extérieur. Concernant les mètres carrés, cela se trouve dans le RACI. Il indique notamment qu'un logement doit avoir au minimum une chambre de l'ordre de 13 à 14 m<sup>2</sup>.

Concernant la pratique du département, ils ont vu ces dernières années qu'il y a une évolution de la typologie : ils constatent qu'il y a de plus en plus la cuisine et le séjour dans un seul espace. Cela implique quelques difficultés : quelques fois la cuisine est en deuxième front et donc ne répond pas à la notion de jour direct sur l'extérieur. M. Mathez montre un plan d'un appartement traversant. Il y a trois chambres, et un séjour et cuisine dans un seul espace, qui pourrait être séparé par une cloison. Ces espaces ont chacun leur jour direct sur l'extérieur, donc dans ce cas de figure tout était acceptable.

Il montre un autre exemple : la partie séjour donne sur l'extérieur, mais pas la cuisine. Sur ce point-là, le département a quelques critères pour analyser si la situation est acceptable, sachant que, pour l'habitant, l'important est d'avoir des pièces qui ont suffisamment de lumière.

### *Questions des députés*

Un député PLR revient sur le tableau des surfaces nettes et au confort de vie. Il voit qu'il est possible de faire un appartement de six pièces à 69 m<sup>2</sup>. Il ne trouve pas que cela soit vivable. Ensuite, quand il entend toutes ces explications sur le confort, la lumière, etc., il en déduit que finalement le mètre carré est beaucoup plus simple pour tout le monde. Le système est à son sens très compliqué.

M. Perrella répond que ce sont des minimas, des garde-fous, afin d'éviter de réaliser des projets où les logements sont très étriqués. Ce n'est pas du tout la surface visée. C'est la garantie qu'on ne peut pas aller en dessous de cette surface. Ce ne sont pas des cibles.

Un député LJS demande quel est l'impact des critères de qualité s'il n'y a pas d'obligation de les respecter.

M. Perrella répond que les projets qui ne répondent pas à des critères légaux ou réglementaires ne sont pas autorisés. Si le résultat est inférieur à 50 points, c'est un projet standard, mais tout à fait autorisable.



Le même député LJS demande quel est l'avantage pour les citoyens entre le calcul en fonction du mètre carré ou en fonction de la surface nette.

M. Perrella ne peut pas répondre. Le système actuel tient compte indirectement des surfaces. Les locataires habitent des pièces, mais habitent aussi des surfaces. Les deux éléments sont pertinents.

Une députée socialiste voit qu'il est tout à fait possible de proposer des typologies différentes avec le système actuel.

M. Perrella répond par l'affirmative.

La même députée socialiste s'interroge sur l'impact sur les prix si on passait à un système en mètres carrés, et questionne l'auditionné sur la grille de qualité.

M. Perrella répond que tout cela serait à définir. Il ne peut pas donner une réponse formelle.

Quant à sa deuxième question il répond qu'il y a des intervalles entre 50 et 100 points, et cela va de 50 francs la pièce par an, jusqu'à 300 francs pour les projets qui ont plus de 80 points.

Un député MCG en revient à la motion, qui demande à revoir le mode de calcul du loyer. A supposer que ce texte passe, il demande s'il a sa place dans tout ce cadre légal ou s'il faudrait une modification.

M. Perrella répond qu'il y aurait quelques amendements à faire.

Un député PLR s'interroge sur le mécanisme du groupe de qualité, les surfaces minimales et le système actuel en la matière.

M. Perrella répond que, selon lui, c'est exactement le contraire qui est vrai, dans le sens que la réforme du RGL de 2017 a voulu sortir de ce calcul par pièce et de tenir compte des surfaces nettes globales du logement en introduisant la notion de plan meublé, justement pour éviter ces dérives-là.

Le même député PLR comprend qu'on peut considérer que le département est plutôt favorable à cet essai comparatif.

M. Perrella confirme.

Un député LJS demande si la crise du logement ne va pas s'aggraver si cette motion passe.

M. Perrella répond qu'il faudrait anticiper la mise en œuvre. Selon lui il n'y aura pas de dérive où il n'y aura que de très grands logements. Il voit mal un système où il n'y aurait plus de règles sur la taille des logements.

M<sup>me</sup> Dulon rappelle qu'en zone de développement, il y a l'art. 5 qui dit que les logements construits en zone de développement doivent répondre aux besoins de l'ensemble de la population. Aujourd'hui, beaucoup de personnes

habitent seules. Donc, ils ne peuvent pas construire uniquement des logements pour des familles de six personnes.

Un député PLR croit savoir que, quand des plans financiers sont présentés par un constructeur, il y a une étude et un prix au mètre carré qui est plafonné. Le constructeur ne peut pas faire plus que ce prix au mètre carré dans le système locatif et, si la construction ne le permet pas, en règle générale, ce qu'il se passe c'est qu'il y a des soultes qui se font de la partie PDE sur la partie subventionnée. Il demande confirmation.

M. Perrella confirme qu'il y a un contrôle financier technique pour les logements. Dans certains cas, le porteur de projet propose des plans financiers avec des péréquations financières d'une catégorie à l'autre, qui sont provisoires et basées sur le devis réalisé par l'architecte. Il confirme qu'il y a une pratique administrative avec des loyers plafonds qui ne peuvent pas être dépassés. Il indique par ailleurs que l'on peut trouver toutes les pratiques administratives sur le site [politiquedulogement.ge.ch](http://politiquedulogement.ge.ch).

La présidente a vu que 95% des projets sont déposés avec une grille qualité et 93% obtiennent plus de 50 points, ce qui fait que pratiquement 90% des projets de construction obtiennent plus que 50 points. Cela lui paraît très élevé. On peut s'en réjouir ou alors en déduire que cette grille n'est pas assez exigeante.

M. Perrella indique que les critères sont posés par le SEL, au niveau fédéral. De son expérience, il constate que les porteurs de projets tiennent beaucoup désormais à avoir plus de 50 points.

M. Mathez tient à préciser qu'un projet normal n'est pas mauvais, mais pas non plus qualitatif et, là, la commission d'architecture ne donnera pas les points suffisants pour obtenir les quelques éléments. Il pense qu'il y a encore une marge de progression sur les projets pour tendre à une qualité encore supérieure. Il en profite encore pour dire que sur cette question typologique, ils peuvent constater que les mètres carrés ne donnent pas forcément de la qualité. Ce n'est pas forcément gage de qualité.

La présidente demande si les éléments de la grille « Autres » peuvent inclure des pièces plus généreuses.

M. Perrella confirme.

La présidente comprend donc qu'un projet qui aurait des logements relativement grands aurait des loyers supérieurs.

M. Perrella confirme.

Un député UDC se dit prêt à voter la motion.

La présidente annonce que des amendements ont été déposés. Elle demande aux députés s'ils souhaitent poursuivre sur ce point.

Un député PLR n'est pas très favorable au système hybride proposé par la députée socialiste.

La députée socialiste souhaitait se baser sur ce qui est fait dans le canton de Vaud. Elle pense que, si un rapport est fait sur le sujet, l'analyse se fera de manière globale. Pour expliquer son amendement sur la deuxième invite, elle pense qu'ils ont d'abord besoin de connaître les tenants et aboutissants.

Un autre député PLR trouve que l'amendement vide complètement la motion de sa substance, puisque le but est de faire un projet pilote, de l'analyser et de faire quelque chose de concret pour une fois. Il ajoute que la motion n'est pas du tout basée sur le système vaudois.

Un député LJS dit que son groupe soutient la motion.

Un député Vert se demandait si le département avait des propositions d'amendements.

M. Perrella répond qu'ils n'ont pas forcément l'intention de déposer des amendements.

La présidente récapitule : l'amendement de LJS serait de modifier la première invite, mais de garder les trois suivantes. L'amendement socialiste serait de modifier la première invite et de supprimer les deux dernières.

Un député UDC estime que les deux amendements disent la même chose pour la première invite. Mais il n'arrive pas à saisir l'intérêt de faire un mix des deux. Il ne voit pas à quoi cela servirait, car le but de la motion est de sortir d'un système pour tenter de proposer autre chose.

Le député LJS explique que le but de la première invite est d'éviter certains abus. Si on calcule seulement en fonction des mètres carrés, on supprime le système actuel.

Le député UDC comprend la manœuvre, mais mis à part de vouloir tuer la motion elle-même, il demande pourquoi n'avoir pas fait cette proposition en nouvelle invite.

La présidente propose de reporter les discussions à une séance ultérieure.

Un député PLR demande s'il y a une terminologie utilisée au niveau de l'Etat pour parler de la surface balayable (une sorte de surface nette qui ne compte pas les placards, etc.).

M Perrella répond qu'il y a plusieurs notions. Ce ne sont pas des définitions propres à l'Etat.

## Séance du 23 septembre 2024

### Discussion et vote

La présidente rappelle qu'ils ont reçu divers amendements.

Un député LJS demande si ce ne serait pas une bonne idée de concilier ces amendements.

La présidente répond que les auteurs des amendements sont libres de les maintenir, de les retirer, etc.

Un député PLR a un problème avec l'amendement de LJS, qui parle encore de surface brute alors qu'ils étaient tous d'accord pour dire que la surface brute était la moins bonne façon de calculer.

Le député LJS répond que son amendement prévoit de garder les deux options.

Une députée socialiste confirme ce que le député PLR a dit. L'amendement du PS visait à inclure les pièces, car le nombre de pièces est indispensable. Tout ne peut pas se faire au mètre carré. Sur le reste de l'amendement, il s'agissait de revenir à un rapport pour analyser les retombées. Il est trop tôt pour aller sur un projet-pilote sans avoir un rapport sur les modifications législatives.

Un député PLR rappelle que la motion demande qu'ils profitent de ce projet pilote pour tester ce calcul au mètre carré et ensuite le comparer et en tirer les conséquences. Et pour finir, établir si le résultat est positif. Ils n'ont jamais demandé une exclusion ou quelque chose d'absolu. Le but était de faire un test. S'ils acceptent l'amendement socialiste, ils la vident de son intérêt et, s'ils acceptent celui de LJS, ils font deux choses à la fois. Le PLR refusera les deux amendements précités.

Un député UDC demande au député LJS s'il maintient son amendement tel quel, ce qui, pour lui, revient à tuer la motion, ou s'il va dans le sens d'une nouvelle invite et propose d'étudier en parallèle les deux solutions.

Le député LJS explique que son objectif vise à garder des options.

Le député UDC trouve que c'est une aberration de faire un mix des deux. Ils refuseront cet amendement ainsi que celui des socialistes. Ils voteront la motion avec l'amendement PLR.

Un député PLR souhaitait faire une précision sur ces modes de calcul qui se font à la pièce ou au mètre carré : le corollaire de base dans un plan financier, c'est que la masse locative est limitée. Ils confrontent deux plans différents qui vont donner des loyers qui auront quelques différences et l'idée est de voir si une des variantes est plus satisfaisante ou non. Il maintient que l'amendement

PLR tient compte de ce qui a été dit et que l'essai ne coûte rien, hormis de voir les problématiques rencontrées avec ce nouveau calcul.

Un député socialiste a un doute sur l'effet de test. Leur troisième et quatrième invite tirent déjà les conséquences de ce test. C'est cela qui lui pose un problème. La troisième invite dit que « si concluantes, déposer un projet de loi dans un délai d'un an ». Cela dépasse le Grand Conseil de l'analyse de ce rapport. Elle voit l'intérêt d'un projet pilote, mais ce n'est pas suffisant à son sens. En plus, il faudrait aussi avoir une analyse. Elle réfléchit à un amendement qui comparerait ces trois méthodes : d'inclure dans l'analyse un projet pilote qui comparerait les trois et ensuite ce sera au Grand Conseil de se déterminer s'il y a une suite sur la modification de la législation.

Un député PLR salue l'ouverture de la députée socialiste tendant à proposer un amendement qui puisse mettre tout le monde d'accord. Cela tranche singulièrement avec la position très arcboutée exprimée par les milieux défenseurs des locataires il y a quelques semaines. Il ne comprend toujours pas pourquoi M. Gauthier et M<sup>e</sup> Stastny s'opposent à cette motion, si ce n'est parce qu'elle vient du PLR. La motion a un objectif, c'est que les loyers puissent être véritablement mesurables dans l'espace et pas seulement dans le temps. Il rappelle la genevoiserie sans nom qui est le fait que la cuisine compte comme une pièce. Il ne trouve pas cela décent et s'étonne qu'à aucun moment les défenseurs des locataires ne tentent de changer cela. Il y a dans ce canton des conflits entre locataires et propriétaires qui font vivre certaines personnes et notamment les associations défenseuses des locataires. Il se demande ce qu'ils ont à perdre à mettre en place et à mesurer les effets, au moins ils auront essayé.

Un député Vert indique que la genevoiserie de la cuisine n'est pas ce que demande la motion. Ce n'est pas le sujet, même si c'est intéressant. Et d'ailleurs il ne voit pas en quoi cela change la réalité du vécu des gens dans leurs logements. Il comprend tout à fait l'intention de cette motion qu'ils ont étudiée en long et en large. Il pense qu'une des raisons de tout cela est que son périmètre est mal formulé. Il trouve que la motion du PLR aurait beaucoup plus de sens si elle disait textuellement que ce qu'ils visent est le moment du calcul du prix des plans financiers en zone de développement. Lorsqu'un plan financier est élaboré, à ce moment-là, il faut utiliser les mètres carrés plutôt que les pièces. Ce serait plus clair. Il propose un sous-amendement à celui du PLR (à la 1<sup>re</sup> invite), qui est le suivant :

- *A reconsidérer le calcul des surfaces en fonction des mètres carrés de surface nette de plancher, plutôt que du nombre de pièces dans le cadre des plans financiers de la zone de développement ;*

Un député PLR a vu l'amendement socialiste. Ce qu'il remarque, c'est que M. Perrella, dès le départ, a dit que c'était parfaitement clair pour lui qu'il s'agissait de la zone de développement. Il ne voit pas pourquoi il faudrait rajouter quelque chose. Il lui semble que ce sont des arguties sémantiques. Le DT a clairement dit qu'il était favorable à cette motion et qu'il était d'accord de tenter cette expérience pilote. Il pense qu'il va faire cette comparaison. D'autre part, il constate que, dans la troisième invite, il est dit « à en tirer les conséquences nécessaires ». Ils ne pensent pas à un coup d'Etat ou à un conseiller d'Etat qui brusquement changerait toutes les lois sans demander l'avis du parlement. Il pense que toute modification de loi ou projet de loi liée à cette problématique ferait l'objet d'un débat en commission et au parlement. Ensuite, il constate dans l'art. 6 du sujet précédent sur les punaises de lit, que là le calcul se fait en fonction de la surface nette du logement. Apparemment, le mètre carré semble être tout à fait acceptable selon les circonstances. Pour le groupe PLR, il est clair qu'ils peuvent passer au vote et rejeter les amendements à part le leur. Ils vont cesser de passer des semaines entières à discuter de ce qui n'est qu'une proposition.

Un député MCG indique que le but de cette motion est de donner une nouvelle idée du calcul, de l'améliorer. Il s'agit d'une motion et non d'un projet de loi. Il pense que si on commence à multiplier les amendements ou les invites, on va détourner la motion de son but initial. En l'état, la motion demande un calcul qui se base sur la surface, raison pour laquelle le MCG votera cette motion.

Un député du Centre fait savoir qu'il votera cette motion avec l'amendement du PLR. Cela lui paraît être une solution de bon sens. Le fait de déterminer un prix par rapport aux pièces incite à construire des pièces restreintes. Pour cette raison également, le Centre votera cette motion.

Un député LJS explique que la crainte de son groupe est que, si on laisse le choix au niveau de la surface, il y aura des difficultés pour avoir des logements avec plusieurs pièces. Les promoteurs tenteront de construire des appartements plus grands de type lofts. Le groupe LJS soutient l'amendement qui prend en compte les deux options : mètre carré et pièce. Pour les intérêts des Genevois et Genevoises, il est important d'avoir deux options. Pour cette raison, le groupe LJS soutiendra l'amendement qui prend en compte les deux options.

Une députée socialiste rejoint ses collègues sur le fait qu'ils ont trop parlé de cette motion. Elle trouve dommage que la droite ne soit pas prête à discuter. Le problème de fond est d'arriver à construire du logement de qualité pour la population genevoise. Pour le groupe socialiste, soit cet amendement est accepté, soit cette motion sera refusée.

Le député du Centre revient sur la crainte du groupe LJS. Il croit qu'il a été répondu à cette question par M. Perrella lors de son audition. Il n'y a aucune inquiétude à avoir en la matière, car comme on est en zone de développement, il faut construire des logements pour tout le monde et pas seulement des lofts. C'est une exigence légale qui est déjà prévue.

Un député Vert revient sur les priorités de législation : création de logements, accélération de l'isolation thermique, amélioration du nombre de mètres carrés chauffés par personne, simplification du système. Cette motion ne va dans le sens d'aucun de ces objectifs. A son avis, comme tous les services, le service concerné aurait une tâche supplémentaire à faire. Les Verts ne voyant pas d'avantage à ce texte, il n'y a rien à en attendre, mais si la majorité veut une telle expérimentation, ils verront bien ce que cela donne.

La députée socialiste rejoint la position LJS : si on enlève la référence aux pièces, on n'a plus aucune garantie du nombre de pièces qui seront construites. C'est problématique de réduire complètement cette notion de pièces. Quant à la flexibilité, elle existe déjà.

## Votes

### *Amendement socialiste :*

- à examiner tous les impacts du calcul des surfaces nettes des logements selon :
  - a) le nombre de pièces ;
  - b) le nombre de mètres carrés ;
  - c) le nombre de pièces et de mètres carrés ;

La présidente met aux voix cet amendement :

Oui : 6 (3 S, 2 Ve, 1 LJS)

Non : 9 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 2 MCG)

Abstentions : -

***Cet amendement est refusé.***

### *Amendement LJS :*

- à reconsidérer le calcul des surfaces en fonction des mètres carrés de surface brute de plancher (SBP) et du nombre de pièces

La présidente met aux voix cet amendement :

Oui : 6 (3 S, 2 Ve, 1 LJS)

Non : 9 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 2 MCG)

Abstentions : –

***Cet amendement est refusé.***

***Amendement PLR, sous-amendé par un député Vert :***

- à reconsidérer le calcul des surfaces en fonction des mètres carrés de surface nette de plancher, plutôt que du nombre de pièces dans le cadre des plans financiers de la zone de développement ;

La présidente met aux voix cet amendement :

Oui : 4 (1 S, 2 Ve, 1 LJS)

Non : 9 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 2 MCG)

Abstentions : 2 (2 S)

***Ce sous-amendement est refusé.***

***Amendement PLR :***

- à reconsidérer le calcul des surfaces en fonction des mètres carrés de surface nette de plancher, plutôt que du nombre de pièces ;

La présidente met aux voix cet amendement :

Oui : 14 (3 S, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC, 2 Ve)

Non : –

Abstention : 1 (1 LJS)

***Cet amendement est accepté.***

***Amendement socialiste :***

Pour l'amendement à la 2<sup>e</sup> invite, la présidente propose de supprimer les termes « **en examinant l'impact de ces trois méthodes pour ce projet pilote** », étant donné que l'amendement socialiste à la première invite a été refusé.

- à inclure dans cette analyse d'impact la mise en place d'un projet-pilote, dans le cadre de l'immeuble sis rue Edmond-Vaucher ;



La présidente met aux voix cet amendement :

Oui : 6 (3 S, 2 Ve, 1 LJS)

Non : 9 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 2 MCG)

Abstentions : –

***Cet amendement est refusé.***

***Amendement socialiste :***

Concernant cet amendement à la 3<sup>e</sup> invite, la présidente propose là aussi de supprimer les termes « **trois options sur les** » :

- à rendre un rapport analysant les retombées de ces problématiques considérées, et listant toutes les modifications législatives et réglementaires qui seraient nécessaires à la mise en œuvre d'une telle mesure, dans un délai de 6 mois suivant le vote en plénière du Grand Conseil.

La présidente met aux voix cet amendement :

Oui : 6 (3 S, 2 Ve, 1 LJS)

Non : 9 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 2 MCG)

Abstentions : –

***Cet amendement est refusé.***

***Amendement socialiste :***

*Biffer la quatrième invite de la motion.*

La présidente met aux voix cet amendement :

Oui : 6 (3 S, 2 Ve, 1 LJS)

Non : 9 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 2 MCG)

Abstentions : –

***Cet amendement est refusé.***

La présidente met aux voix la motion 2997 dans son ensemble, ainsi amendée :

Oui : 9 (2 UDC, 4 PLR, 1 LC, 2 MCG)

Non : 6 (3 S, 2 Ve, 1 LJS)

Abstentions : –

***Cette motion est acceptée.***

*Catégorie de débat préavisée : II, 30 minutes*

*Date de dépôt : 5 novembre 2024*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de Caroline Renold**

La minorité partage l'inquiétude des motionnaires face aux problèmes mentionnés comme motivant cette motion, soit :

- 1) la grave pénurie du logement dans le canton ;
- 2) la nécessité de construire du logement d'utilité publique (LUP) de qualité ;
- 3) les difficultés rencontrées pour construire du logement ;
- 4) le manque de mobilité locative (la minorité ne partageant toutefois absolument pas la stigmatisation des personnes âgées dont fait état la motion).

**La minorité n'a toutefois toujours pas compris – et la majorité n'a toujours pas pu expliquer – comment le changement du mode de calcul des surfaces (passant des pièces aux m<sup>2</sup>) pourrait influencer ces quatre grandes problématiques du logement à Genève.**

Le changement de la base de calcul (m<sup>2</sup> ou pièce) ne résoudra pas la pénurie du logement, ne permettra pas de construire plus de LUP ou de faciliter la construction de logement. Ce qui permet de s'attaquer à ces trois problématiques est le déclassement en zone de développement de la zone villas qui constitue 46% de la surface à bâtir tout en ne proposant que 10% des logements du canton. Or, la majorité soutenant cette motion s'oppose systématiquement au déclassement de la zone villas en zone de développement et bloque ainsi la construction de logements à loyers abordables et particulièrement de logement LUP, dont la majorité de la population a besoin.

Le changement de la base de calcul (m<sup>2</sup> au lieu des pièces) ne permettra pas d'augmenter la mobilité locative. En effet, la raison pour laquelle les personnes occupant de trop grands appartements ne déménagent pas est que tous les appartements alternatifs plus petits ont des loyers bien trop chers et largement abusifs.

Pour faire face à cette problématique, il serait nécessaire de permettre aux locataires d'habitation de disposer d'un droit au transfert de bail, sans

augmentation du loyer, tel qu'en disposent les locataires commerciaux (art. 263 CO). Or, une telle proposition de modification du code des obligations a été refusée au parlement fédéral par la majorité soutenant la présente motion<sup>1</sup>.

Un contrôle général des loyers permettrait au demeurant d'éviter les loyers largement abusifs<sup>2</sup>, ce qui résoudrait le problème de manque de mobilité : toute personne se trouvant dans un appartement trop grand pour ses besoins pourrait déménager dans un appartement plus petit, selon ses souhaits, sans payer un loyer bien plus cher<sup>3</sup>. Une telle mesure est également refusée au niveau fédéral par les partis de la majorité.

Les auteurs de la motion, tout comme la majorité, font en outre état des raisons suivantes pour motiver le changement de base de calcul :

- 1) la simplification d'un système calculé à la pièce trop complexe ;
- 2) la construction d'appartements plus grands, plus modulables et évolutifs (avec déplacements de cloisons notamment) ;
- 3) l'inégalité de situation entre des locataires ayant des appartements de tailles différentes, mais avec le même nombre de pièces.

### **Aucune des auditions n'a permis d'exemplifier en quoi le système actuel à la pièce serait compliqué.**

Plusieurs auditionnés ont indiqué estimer que le système des pièces était compliqué sans pouvoir donner un seul exemple concret de cette complexité, des difficultés causées dans la pratique et sans indiquer en quoi le calcul au m<sup>2</sup> simplifierait la procédure. Or, en réalité, le système légal actuel prévoit déjà une prise en compte des m<sup>2</sup> comme critère additionnel au nombre de pièces, soit notamment aux art. 1ss RGL.

Mais surtout, le système actuel est ancré dans les besoins de la population. En effet, les habitant.e.s ont besoin de pièces et non simplement de m<sup>2</sup>. La population a besoin d'espaces privatifs, pour se reposer, pour son intimité, pour chaque membre de la famille, pour étudier. La population a besoin de pièces

---

<sup>1</sup> Motion 23.3177 de M. Carlo Sommaruga, Optimiser l'occupation des surfaces des logements locatifs, permettre l'échange de logements par le transfert croisé de baux d'habitation, du 18 mars 2023, <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20233177>.

<sup>2</sup> BASS, Evolution et rendements sur le marché de la location 2006 – 2021, 8 février 2022, <https://asloca.us17.list-manage.com/track/click?u=f69f32e1aa88a2202b4cd3894&id=3e6361146a&e=22cc10d78d>

<sup>3</sup> Chiffres de l'OCStat pour le canton de Genève : au changement de locataire, les loyers augmentent de + 8,8 % contre + 0,9 % sans changement de locataire.

de vie pour ses besoins sociaux et collectifs. Les familles ont besoin de pièces et non de luxueux lofts, qui risqueraient d'être construits si on abandonnait la notion de pièces. Les habitant.e.s ont besoin de pièces et non de m<sup>2</sup> perdus dans des réduits et des couloirs. Si, avec cette motion, l'entier de la construction était calculé en fonction du nombre de m<sup>2</sup>, il serait impossible de savoir si les logements construits étaient construits pour les besoins de la population, qui ne s'expriment pas en m<sup>2</sup>, mais bien en nombre de pièces.

**Aucune des auditions n'a permis d'expliquer en quoi un système au m<sup>2</sup> permettrait la création d'appartements plus modulables et évolutifs, ou plus grands.**

Certes, lors des auditions, il a été répété par de nombreux auditionnés que le système de calcul à la pièce encourageait les promoteurs à construire beaucoup de petites pièces pour rentabiliser les plans financiers. **Or, ceci ne reflète nullement l'inadéquation de la méthode de calcul, mais bien une inadéquation du choix des promoteurs immobiliers qui privilégient leur profit à des constructions de qualité, et l'utilisation répétée de plans uniformisés pour réduire leurs coûts...**

La FAI l'a d'ailleurs explicitement indiqué : l'outil ne fait pas le projet et c'est l'engagement du promoteur et des mandataires qui font sa qualité<sup>4</sup>. Le département du territoire l'a aussi confirmé : « il n'y a aucun obstacle à la construction de logements plus qualitatifs et plus créatifs dans les bases réglementaires actuelles, lesquelles sont des garde-fous et non des freins »<sup>5</sup>. En effet, il est déjà possible de déroger aux dispositions relatives au nombre de pièces pour les constructions nouvelles qui proposeraient une qualité d'usage équivalente ou une qualité spatiale supplémentaire ou innovante (art. 1 et 2B RGL). Ces dispositions permettent ainsi déjà la modularité et la flexibilité souhaitées par la majorité de la commission.

**Pour ce qui est de la prétendue inégalité de traitement entre locataires, il s'agit d'un leurre, le but réel étant de pouvoir augmenter les loyers.** D'ailleurs, la présentation du projet mentionné dans la motion l'a explicitement mentionné, « le but n'est pas de s'affranchir de la pièce comme espace

---

<sup>4</sup> Audition de la FAI du 27 mai 2024, p. 9.

<sup>5</sup> Audition du DT du 10 juin 2024, p. 12.

cloisonné, mais plus pour s'en affranchir en tant que méthode de calcul d'un loyer »<sup>6</sup>.

Rappelons que les habitant.e.s du canton n'ont aucune latitude de choisir leur appartement : ils emménagent dans l'appartement qu'ils ont la chance de trouver ! Ils n'ont aucune marge de manœuvre de refuser un appartement dont les m<sup>2</sup> supplémentaires justifiant un loyer plus important se trouveraient inutilisables dans des réduits et couloirs plus spacieux.

Le but de la présente motion n'est ainsi pas la simplification ou le décloisonnement des habitats, mais bien l'augmentation et le décloisonnement des loyers. Cette motion aurait ainsi pour conséquence certaine d'augmenter les loyers des appartements nouvellement construits (LGZD) et rénovés (LDTR).

La majorité ne se satisfait ainsi pas des loyers largement abusifs pratiqués dans le canton de Genève, mais souhaite avoir toute latitude d'encore plus les augmenter ! C'est d'ailleurs la crainte qui a été exprimée par l'ASLOCA et le RPSL lors de leur audition<sup>7</sup>.

**En dernier lieu, il faut relever que les invites de la motion sont excessives et prématurées.** Il semble excessif de demander un projet pilote avant de disposer d'un rapport sur les enjeux et l'intérêt d'une telle modification. Ceci est d'autant plus le cas que la mise en œuvre de cette motion requerrait de modifier un nombre très important de lois qui n'ont pas toutes été identifiées lors des travaux de la commission, soit, à tout le moins, la législation sur la construction ainsi que des règlements et directives d'application (directives sur les plans financiers, sur les proportions d'appartements de tant de pièces dans les plans financiers, sur la grille qualité), la législation sur le logement social, tant par rapport aux normes de construction, aux normes d'accès (taux d'occupation) qu'aux allocations logement, etc.

Pour tous ces motifs, la minorité de la commission vous invite à refuser cette proposition de motion.

---

<sup>6</sup> Audition de Isabelle Bovay, directrice adjointe de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, Valentine Pillet, architecture et planification, bureau Pillet Typology, Mélanie Uldry, architecture et planification, bureau Pillet Typology, Damien Clerc, secrétaire général – FPLC du 6 mai 2024, p.10.

<sup>7</sup> Audition de l'ASLOCA et du RPSL du 19 août 2024.