



Genève, le 22 février 2018  
Aux représentant-e-s des médias

## Communiqué de presse du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

### Qualité du logement : pour plus de diversité et d'innovation

**Le Conseil d'Etat a modifié le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL – I 4 05.01) dans le but de favoriser la diversité et l'innovation dans les projets de logements collectifs, contrôlés par l'Etat. Issue des Rencontres du logement menées par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) depuis 2014, cette réforme de la qualité du logement autorise une plus grande liberté dans la réalisation des projets pour favoriser une meilleure variété des habitats répondants à l'évolution des besoins.**

La réforme du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL) s'inscrit dans le cadre d'une réflexion plus large sur la thématique de la qualité du logement, initiée par l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et menée de façon collective avec les milieux professionnels, notamment la Fédération des architectes et des ingénieurs (FAI) et la commission architecture (CA). Elle se fonde sur la [loi générale sur le logement et la protection des locataires](#) (LGL – I 4 05) qui requiert de l'Etat des efforts en vue d'améliorer la qualité de l'habitat. "Il faut libérer la construction des futurs appartements de règles trop rigides et contraignantes", affirme M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du DALE. "Les architectes ont souvent des idées à la fois simples et innovantes qui apportent de la qualité. Ils vont désormais pouvoir les mettre en œuvre."

#### Les principales modifications

Les modifications apportées au RGL sont dirigées vers une logique de résultat en accordant une plus grande liberté de moyens aux architectes, tout en conservant des garde-fous assurant un usage confortable des logements en regard du nombre d'habitants. Ces nouveaux mécanismes se veulent évolutifs, afin de profiter des innovations constatées au fil du temps dans les projets de construction.

Les principales modifications portent sur:

- la détermination du nombre de pièces d'un logement (Art. 1 RGL)

Le calcul des surfaces nettes par pièce avec la distinction des espaces individuels et communautaires est abandonné au profit de celui de la surface nette totale minimum du logement et du nombre de pièces habitables distinctes en fonction du nombre moyen d'occupants. Ces surfaces tiennent compte des dimensions utiles permettant de réaliser des logements adaptables (notamment pour les personnes en situation de handicap). Cette solution favorise les propositions typologiques innovantes (ex. clusters). En contrepartie de

cet assouplissement, l'outil du plan meublé est utilisé pour garantir un usage convenable des lieux.

- les obligations en matière d'équipement (art. 2 RGL)

Davantage de liberté de forme et de diversité de propositions sont possibles en matière d'équipements. Par exemple, outre la mise à disposition d'une buanderie classique, il sera possible d'équiper avec un raccordement les logements eux-mêmes ou de mettre à disposition un local équipé à l'étage pour recevoir les appareils privés. L'obligation de réalisation des locaux pour poussettes a été également revue pour être adaptée aux usages actuels, avec la mise à disposition d'un local classique ou des rangements plus privatifs sur les paliers.

Les schémas des sanitaires ont été abandonnés, les quantités minimum d'appareils ainsi que le nombre de locaux distincts demeurent. Par ailleurs, une souplesse sur le choix entre une douche et une baignoire est introduite aussi bien pour les petits logements destinés à des étudiants ou à des personnes âgées que dans le cadre de projets participatifs initiés par des coopératives. Finalement, la disposition de l'équipement des cuisines et des espaces de rangement est simplifiée et clarifiée (en lien avec le Système fédéral d'évaluation de logements (SEL).

### **Dérogations possibles et nouvelle méthode d'évaluation au profit de la qualité**

La notion de qualité est introduite en outre comme motif de dérogation aux règles générales, moyennant l'avis de la commission d'architecture, si le projet présente des qualités spatiales et architecturales particulières. Par ailleurs, dans le cadre de la procédure de demande en autorisation de construire, l'architecte peut demander une analyse qualitative de son projet. L'évaluation du projet par l'OCLPF et la commission d'architecture détermine un nombre de points qui est pris en compte dans la fixation des loyers ou prix de vente autorisés. L'Etat entend ainsi reconnaître et soutenir les efforts consentis par les architectes qui font le choix d'offrir des habitations et une architecture de plus grande qualité que le standard.

Le mode de calcul de la surface brute de plancher prévoit une marge de 3% permettant à l'architecte d'expérimenter certains choix sans être pénalisé. Par ailleurs, une déduction dans le calcul des surfaces d'entrées d'immeubles et/ou des paliers d'étages est admise à la condition que ces espaces offrent un autre usage que la distribution.

### **Contexte**

Issu d'un groupe de réflexion composé de représentants du DALE, de la commission d'architecture, de la Fédération des architectes et ingénieurs de Genève ainsi que divers maîtres d'ouvrage, la modification du RGL tire son origine du rapport d'octobre 2015 du Conseil d'Etat sur la mise en œuvre de la politique cantonale du logement dans le cadre de la réalisation du plan directeur cantonal 2030 (RD 1108). Ce rapport fait suite aux Rencontres du logement de l'hiver 2014-2015, organisées par le DALE, à l'occasion desquelles avaient été identifiées les difficultés à produire des projets novateurs en raison des normes actuelles.

**Prendre connaissance des évolutions récentes et réformes en cours en matière de politique du logement présentées le 23 février 2018 au pavillon Sicli.**

*Pour tout complément d'information :*

*M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du DALE, en contactant Mme Pauline de Salis, secrétaire générale adjointe, T 076 304 20 66.*