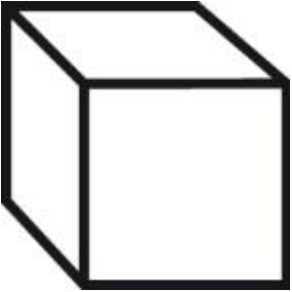


La qualité du logement: Pour plus de diversité et d'innovation

Francesco Perrella, directeur, OCLPF

Andrea Bassi, architecte, FAI



Thématique qualité du logement

Historique des travaux initiés par le DALE

Mise en œuvre du RD 1108

Calendrier



Historique

- hiver 2013 - 2014 Groupe de réflexion
- octobre 2014 12^{ème} journée du logement
- nov. 2014 – mars 2015 Rencontres du logement
- octobre 2015 RD 1108 du Conseil d'Etat
- 2016 – 2017 Groupes de mise en œuvre



Rencontres du logement : préconisations

- Favoriser la diversité et l'expérimentation
- Mieux valoriser la qualité
- Simplifier la méthode de calcul des surfaces
- Réactualiser les normes en matière d'équipements
- S'accorder sur des critères partagés



RD 1108 : mesures

- 33 Modifier le calcul de la surface brute de plancher
- 34 Modifier le calcul des pièces et surface nette
- 35 Modifier le calcul par pièce
- 36 Réviser et actualiser les dispositions du RGL déterminant les obligations en matière d'équipement des logements et bâtiments
- 37 Elaborer des critères de qualité en partenariat avec les professionnels et les usagers



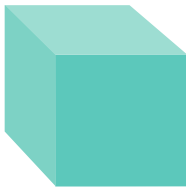
Mise en œuvre : livrables

- Pratique administrative relative au calcul de la SBP
(mesure 33)
- Modification des art. 1, 2, 2A et 4 RGL *(mesures 34 à 36)*
- Grille de critères pour l'évaluation de la qualité -
démarche facultative *(mesure 37)*



Calcul de la surface brute de plancher

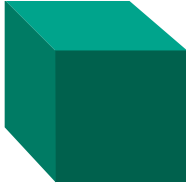
- Respect des objectifs d'aménagement (IUS) →
Définition rattachée à la directive N° 514'420 EPFZ:
*"surfaces comprises dans l'enveloppe du bâtiment,
économiquement exploitables et directement utiles à
l'habitation ou au travail"*
- Faciliter le calcul compte tenu des marges liées à
l'échelle 1:100 (dossiers d'autorisation)



Calcul de la surface brute de plancher

- Tolérance de 3%
- Déductions:
Espaces intermédiaires
Espaces partagés non rentés





Calcul des pièces et surface nette, obligations en matière d'équipements

- Passer à une logique de résultat
- Favoriser la diversité
- Prévoir des garde-fous



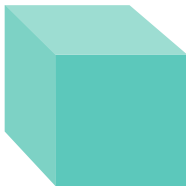
Calcul des pièces et surface nette

RGL: Art. 1 et 4

- Suppression des calculs de détail → diversité typologique, liberté de forme
- Garantie de l'usage : introduction de la relation au nombre d'occupants → plan meublé

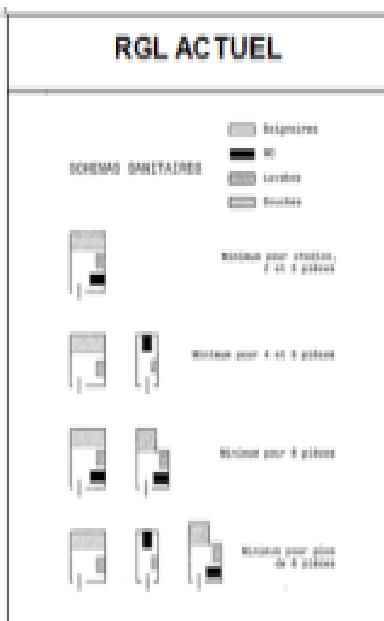
RGL ACTUEL					
Nombre de pièces avec cuisine	2	2,5/3	3,5/4	4,5/5	5,5/6
Espaces individuels – chambres (m ²)		12	21	30	39
Espaces communautaires (séjour – coin à manger – cuisine) (m ²)		25	27	28	29
Surface nette totale minimum (m ²)	25	37	48	58	68

RGL FUTUR											
Nombre de pièces du logement, cuisine comprise	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	
Surface nette minimum (m ²)	20	26	33	39	46	49	56	59	66	69	
Nombre minimum de pièces habitables distinctes	1	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	
Nombre d'occupants moyen	1	1	2	2	3	3	4	4	5	5	

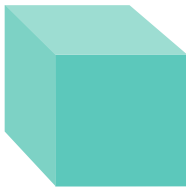


Obligations en matière d'équipements

Locaux communs, équipements : alternatives de formes



Type de logement	Nombre min. d'appareils			Nombre min. de locaux distincts
	WC	baignoire	douche	
3 pièces et moins	1	1		1
3,5 et 4 pièces	1	1	-	2
4,5 et 5 pièces	1	1	1	2
5,5 et 6 pièces	2	1	1	2
6,5 pièces et plus	2	1	1	3



Dérogations et simplifications

RGL: article 2A

- Introduction de la notion de qualité : simplifier l'innovation

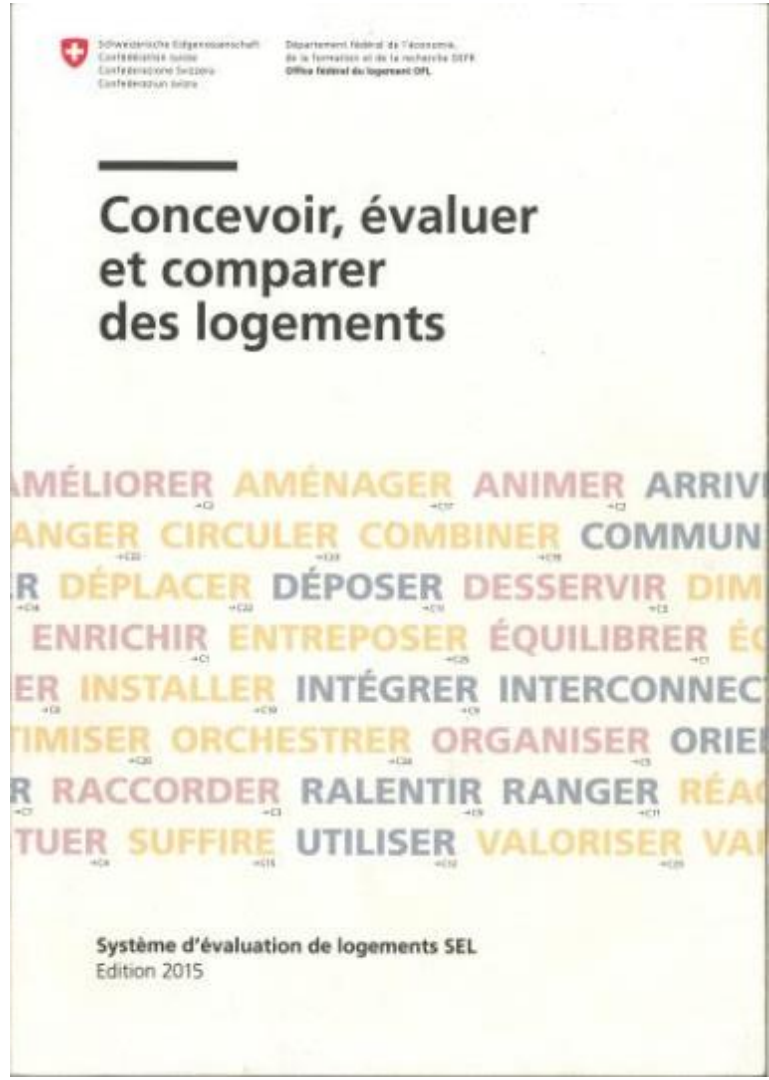
2° Le département peut déroger aux dispositions de l'article 2 du présent règlement pour des constructions nouvelles, dans les cas où la solution proposée apporte tant une qualité d'usage équivalente qu'une qualité spatiale supplémentaire ou innovante au logement. ¶

- Suppression des doublons avec les art. 62 et ss RCI (L 5 05.01) *locaux pour conteneurs* et art. 5 RPSFP (L 5 05.10) *locaux vélos*



Critères de la qualité

S'inspirer de la méthode
SEL développée par l'Office
Fédéral du Logement et
l'adapter au contexte
genevois



Processus administratif

Démarche facultative d'encouragement

Aucun délais supplémentaire pour les préavis

Compiler un formulaire d'évaluation

Décision finale commune OCLPF - CA

Formulaire d'évaluation

- Partie 1** Relevé de données objectives
Requérant - OCLPF
- Partie 2** Appréciation plus globale
Requérant - CA
- Partie 3** Demandes de dérogation éventuelles
CA - OCLPF
- Conclusion** Evaluation finale

Partie 1 OCLPF

Bâtiment

Programme général des logements

Aménagements extérieurs

Mobilité douce

Zone de transition interne immeuble

Rangements pour les communs

Buanderie

Locaux communautaires

Matériaux et éléments de construction

Liste de critères : BÂTIMENT

A

Programme

Programme diversifié: dès 4 types différents de logements en nombre de pièces et demi-pièces.

LOC : Programme comportant plus de 60% de logements égaux ou inférieurs à 4 pièces.

PPE : Programme comportant plus de 80% de logements égaux ou inférieurs à 130m2 PPE.

Programme intergénérationnel: mixité de logements pour séniors, familles et/ou étudiants.

Points

0 ou 1

0

0 à 1

0

0 ou 2

0

Total A (max. 2)

0

OCLPF

0

Partie 1 OCLPF

Logement

Surface nette et hauteur

Surface locative des circulations

Espaces extérieurs privés

Flexibilité d'utilisation

Adaptabilité de l'espace privé

Transition intérieur - extérieur

Cuisine et coin repas

Installations sanitaires

Surfaces de rangements

Partie 2 CA

Programme logements et mixité

Concepts constructifs

Aménagements extérieurs

Communs immeuble

Logements

Texte libre sur les points forts du projet

Partie 3 OCLPF - CA

Citer l'article RGL concerné
Préciser la dérogation requise
Motiver la demande

Conclusion

Report des points

Partie 1	maximum	46 points
Partie 2	maximum	54 points
Total	maximum	100 points

Dérogation RGL

Décision oui / non

Critères de la qualité

Amélioration des valeurs
d'usage pour les habitants

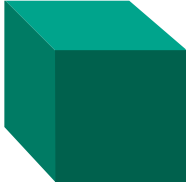
Plus grande durabilité de
l'œuvre bâtie





Impact de l'évaluation de la qualité

- Rapport prix – qualités
Enrichir le système actuel: usages, innovation, ...
Part du prix de sortie selon nombre de points:
de 0 à 300 F/pièce/an
- SBP moyenne / pièce
Prix de sortie différencié
Nouvel objectif: fourchette entre 22.5 et 26.5 m²



Calendrier de mise en œuvre

- **21 février 2018:** RGL modifié
Nouvelle pratique administrative sur la SBP
- **Mars 2018 :** Loyers / prix tenant compte de la qualité
- **Fin du premier semestre 2018:** Travaux OCSTAT sur les revenus des ménages
- **Automne 2018 :** Loyers / prix tenant compte du contexte du projet: charge foncière, échelle, gabarit, qualité

"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."

art. 1, al. 1 LGL (I 4 05)

Merci pour votre attention

