

Les Rencontres du logement 2014-2015

synthèse

Genève, mars 2015



Sortir Genève de la crise du logement qui la pénalise depuis de nombreuses années est une priorité du Conseil d'Etat.

Le protocole d'accord de décembre 2006 avait permis de jeter les bases d'une nouvelle politique du logement. Il a promu en particulier la constitution d'un parc de logements d'utilité publique, à hauteur de 20% du parc locatif, au travers des mécanismes législatifs institués en 2007.

Après bientôt dix années sous l'égide de cette nouvelle politique du logement, nous avons besoin de propositions concrètes et ciblées, innovantes et partagées pour relever le défi de la sortie de la pénurie actuelle. Il ne pourra être relevé qu'au moyen de l'alliance de toutes les compétences et de toutes les énergies mobilisables.

Les Rencontres du logement ont dans ce but réuni, entre novembre 2014 et mars 2015, une soixantaine d'acteurs dans le cadre de quatre ateliers de travail.

Je les remercie pour leur engagement et salue l'esprit remarquable qui a traversé cette démarche. Elle aura démontré premièrement que, nonobstant la diversité des points de vue, un dialogue franc, concret et partenarial était possible en matière de logement. Il nous faudra travailler collectivement à maintenir cet élan.

Les orientations résultant des Rencontres du logement nécessiteront à l'évidence un certain nombre d'arbitrages. Certaines propositions pourront être concrétisées directement, d'autres devront être approfondies ou encore emprunter la voie parlementaire.

Je prends dans l'immédiat l'engagement, en réitérant mes remerciements à l'ensemble des participantes et des participants, que les Rencontres du logement bénéficieront du suivi qu'elles méritent pleinement.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Antonio Hodggers'.

Antonio Hodggers
Conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement
et de l'énergie (DALE)









les Rencontres du logement en bref

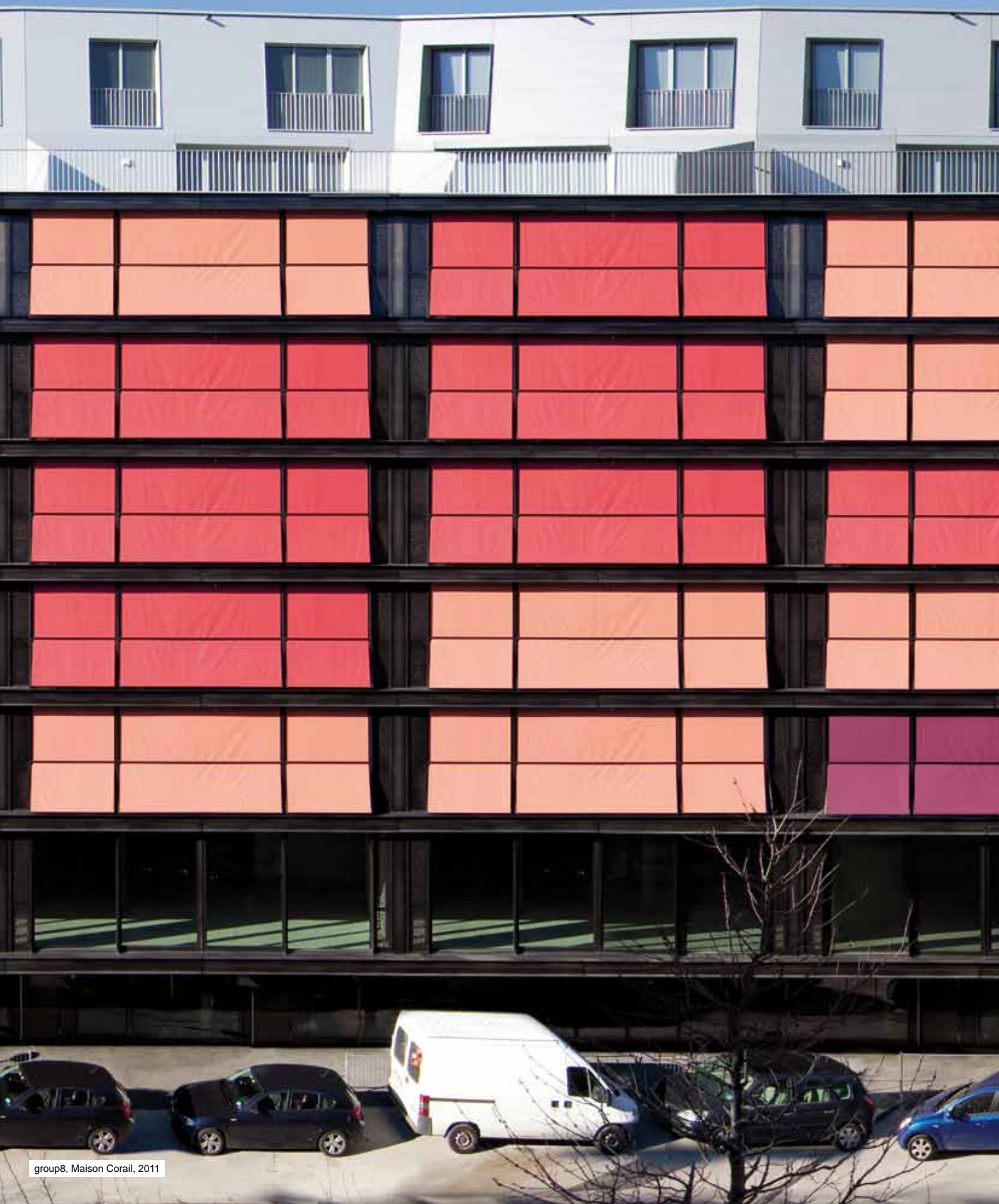
Les Rencontres du logement ont réuni 57 représentantes et représentants de 31 entités genevoises entre novembre 2014 et mars 2015. Elles se sont déroulées dans le cadre des ateliers thématiques suivants :

- Catégories et répartition des logements, besoins de la population (art. 4A et 5 LGZD).
- Concrétisation des objectifs de construction de logements du Plan directeur cantonal 2030, conditions de mise en place des opérations urbaines majeures (grands projets).
- Politique du logement et politique de l'énergie, en particulier réhabilitation du parc.
- Caractéristiques du logement sous l'angle du prix et de la qualité.

Le processus a visé à créer un espace de dialogue entre les acteurs, à établir des diagnostics communs, ainsi qu'à faire émerger des propositions et des orientations de réforme.

Plutôt qu'un lieu de négociation, cet espace de dialogue a fonctionné comme laboratoire d'idées et de propositions sur des thèmes clés en matière de logement ; il en résulte de nombreuses pistes.

Loin d'être une fin en soi, la conclusion des Rencontres débouche sur autant de chantiers à poursuivre et à approfondir en vue d'une concrétisation.



cinq orientations majeures

Cinq orientations majeures résultent des Rencontres du logement :

- Réaliser davantage de logements d'utilité publique (LUP) pour atteindre l'objectif de 20 %. Le LUP est nécessaire à une partie significative de la population, mais la mécanique de l'article 4A LGZD ne produit pas les effets quantitatifs attendus dans des délais raisonnables. Augmenter le nombre de LUP représente une nécessité qui doit permettre une meilleure adaptation aux besoins de la population et la garantie de l'équilibre entre toutes les catégories de logement; il convient au demeurant de clarifier les dispositifs dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) et dans la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) : en effet, la notion de LUP figure dans les deux textes sans que la signification ne soit la même. Par ailleurs, une révision permettrait de clarifier aussi les catégories de logement actuellement en usage.
- Augmenter le nombre de logements mis à disposition passe par une meilleure coordination et une plus grande capacité d'action des intervenants dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'urbanisation. Ces derniers présentent les plus grands potentiels de nouveaux logements. Sans ajouter de couche administrative supplémentaire, le modèle de l'interlocuteur unique doit être pratiqué systématiquement. Par ailleurs, l'organisation des projets doit être mieux orientée en fonction de l'objectif à atteindre, à savoir la réalisation de logements.
- Atteindre le potentiel d'économies d'énergie possible dans le parc de logements. Le parc bâti représente une source majeure d'économies possibles encore largement sous-exploitée. Cet objectif nécessite à la fois de mieux connaître les difficultés liées à la rénovation, de créer de nouvelles formules de financement (par exemple : contracting) et de veiller à ne pas alourdir le cadre législatif. Il s'agit en outre d'améliorer la communication entre acteurs : la qualité du processus de rénovation entre professionnels en dépend, ainsi que l'acceptabilité des projets qui nécessite également la participation de tous les acteurs à l'échelle de l'immeuble. S'appuyant sur les retours d'expériences, il est recommandé de mener une expérimentation-pilote permettant de sortir des sentiers battus. On en tirera les enseignements en matière de gouvernance, de financement et de méthodologie à suivre.
- Fixer le prix des logements contrôlés en réorientant la méthode vers une logique de résultat. Actuellement l'accent est prioritairement mis sur le contrôle de la manière de parvenir aux normes existantes. Dans une logique inverse, il s'agit que l'administration fixe l'objectif en terme de coût acceptable, les moyens pour y parvenir étant laissés à la responsabilité du mandataire et du maître d'ouvrage ; dans cette perspective, il convient de sortir de la logique du « loyer plafond » à respecter, au bénéfice de la détermination d'un « loyer cible moyen » en fonction des besoins de la population et de la réalité du projet.



- Mieux prendre en compte la qualité dans le projet de logement. Un certain nombre d'obstacles doivent être levés pour permettre une meilleure valorisation de la qualité. Le changement consisterait à laisser plus de marge de manœuvre à l'expérimentation pour favoriser la diversité et l'innovation en matière de typologies. Pour ce faire, il s'agit de s'accorder sur des critères partagés, notamment avec l'appui de la commission d'architecture, sur l'évaluation de la qualité spatiale et fonctionnelle. L'administration devrait disposer de ressources dédiées à ces questions. D'un point de vue concret, une marge de manœuvre devrait être accordée dans le calcul des surfaces afin d'accroître l'éventail de solutions. Les normes en matière d'équipement devraient être réactualisées pour tenir compte des usages.



atelier 1

évaluer la répartition des LUP
et des autres catégories de logement



atelier 1

évaluer la répartition des LUP et des autres catégories de logement

1. contexte et objectif

Deux constats partagés ont donné le coup d'envoi de cet atelier: en premier lieu, le logement d'utilité publique (LUP) est nécessaire à une partie significative de la population; en second lieu, la mécanique de l'article 4A LGZD ne produit cependant pas les effets quantitatifs attendus dans des délais raisonnables.

Le parc de logements d'utilité publique à atteindre est de 20%, or il se situe à 9.65% au 31 décembre 2014 (9.45% au 31.12.2013). Malgré les objectifs ambitieux inscrits dans le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn), il manquera au moins 9000 LUP en 2030 par rapport à l'objectif des 20%, par la seule application de l'article 4A LGZD dans sa forme actuelle.

2. propositions

Diverses propositions ont tout d'abord été formulées au cours des discussions, qui n'ont formellement pas fait l'objet d'une validation collective :

a. répartition territoriale

- Tendre vers une répartition plus homogène sur le territoire.
- Instaurer des compensations financières entre communes qui construisent et celles qui ne construisent pas de LUP.
- Promouvoir les LUP auprès des communes et fondations.

b. LUP

- Donner une nouvelle définition commune d'un LUP.
- Mettre en adéquation l'offre et la demande, notamment du LUP.
- Fusionner LUP et LGL.

c. article 4A LGZD

- Simplifier et clarifier.
- Revoir les périmètres d'influence et les pourcentages applicables.

3. leviers possibles

Sur la base de ces propositions, les leviers suivants, regroupés en cinq thématiques, ont ensuite été mis en évidence :

- Territoire : augmenter le nombre de zones concernées par la LUP.
- Répartition : élever le pourcentage de LUP demandé, notamment en fonction de la densité prévue.
- Opérateur des LUP : favoriser les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) tout en distinguant les notions d'opérateur et de catégories LGL.
- Simplification : supprimer les cas à options, fixer un taux unique de référence.
- Modalités : se référer à une notion de loyers pour les LUP ; prévoir la cession des droits-à-bâti LUP aux MOUP.

a. axes de convergence

La discussion sur les leviers possibles a donné lieu d'une part aux points d'accord suivants :

- Une compréhension commune des LUP comme devant être soumis à un taux d'effort et d'occupation.
- Construire davantage de LUP, tout en les adaptant mieux aux besoins de la population.
- Assurer l'équilibre entre toutes les catégories de logement.
- Besoin de simplifier.
- Besoin de clarifier le rapport LUP-LGL.

b. points de vue divergents

Deux visions différentes ont d'autre part été exprimées concernant le LUP :

- Le logement d'utilité publique est un « produit » logement comme un autre, qu'il faut intégrer au marché avec le moins d'intervention étatique possible et qui peut être construit et possédé par le privé, dès lors il faut :
 - Aller jusqu'au bout de l'exercice actuel avant de le modifier.
 - Redéfinir le LUP en fonction de la demande.
 - Simplifier les procédures administratives pour construire davantage de logements plus rapidement.
 - Améliorer la collaboration des acteurs.

- Intégrer les logements « LUP-compatibles ».
- Proposition: obliger le propriétaire à mettre sur le marché pendant 50 ans dans chaque nouveau projet une part de logements à un niveau de loyer correspondant à un taux d'effort fixé par rapport à un niveau médian.
- Le logement d'utilité publique est un produit « hors marché », hors coût réel, qui est imposé pour corriger le marché, avec des moyens publics particuliers, produit et possédé par le public, respectivement les MOUP, dès lors il faut :
 - Elargir les périmètres d'influence (pas seulement Z5 et ZAG mais toutes zones).
 - Simplifier, clarifier (supprimer les options possibles).
 - Etendre la répartition des LUP sur l'ensemble du territoire cantonal.
 - Revoir les taux applicables, pratiquer un taux unique, plus élevé (25 % LUP loyer HBM et 25 % LUP loyer HM/HLM).
 - Faire référence à un (ou des) objectif(s) de loyer(s) en matière de LUP.
 - Prévoir des modalités de cession des droits à bâtir pour les LUP : 50 % à des MOUP au sens large du terme (« logement équitable »).

4. questions à approfondir

Un certain nombre de questions restent à approfondir autour de la répartition des catégories de logement (4A LGZD) dans le but d'atteindre l'objectif général des 20 % de LUP :

- Quelle définition pour le logement d'utilité publique ? Quelle articulation avec les catégories de logements LGL et leurs loyers ?
- Concevoir le logement d'utilité publique comme une démarche de « correction du marché » ou un produit « LUP » qui intéresse tous les types de maîtres d'ouvrage ?
- Laisser le libre choix des acteurs ou imposer des opérateurs (MOUP/communes/FIDP) ?
- Comment clarifier et simplifier ?



atelier 2

réaliser les objectifs de construction
du plan directeur cantonal 2030



atelier 2

réaliser les objectifs de construction du plan directeur cantonal 2030

1. contexte

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements à Genève est clair : alors que la population genevoise a crû en moyenne d'environ 4500 personnes par an sur les dix dernières années, le parc de logement n'a augmenté que d'environ 1500 unités par an.

La nécessité d'augmenter l'offre de logement sur le territoire genevois permettant de répondre à la double évolution de la démographie et des besoins résidentiels dans le canton ne fait plus débat. En revanche, les raisons pour lesquelles la production de logement ne croît pas plus rapidement font l'objet de nombreuses hypothèses. Deux constats sont néanmoins partagés :

- Une lacune de portage dans la chaîne de production territoriale pour les grands projets.
- Un besoin reconnu d'une meilleure coordination des intervenants dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'urbanisation.

2. propositions

Diverses propositions ont tout d'abord été formulées au cours des discussions, qui n'ont formellement pas fait l'objet d'une validation collective :

a. adhésion au PDCn

- Systématiser le projet urbain en amont, avant les MZ.
- Etendre la concertation comme outil d'opérationnalisation.
- Réinstaurer un lieu de dialogue cantonal sur le PDCn, à l'instar de la commission consultative sur l'aménagement.

b. outils fonciers

- Piloter les questions foncières le plus en amont possible.
- Réviser les outils actuels, notamment la LRFU.

c. mise en œuvre des grands projets

- Créer un opérateur urbain pour combler le maillon manquant du processus de construction.

3. prototype d'opérateur urbain

Dans le but de proposer des solutions pour faciliter le portage des grands projets de logement dans la phase située entre la planification et la construction, un prototype d'opérateur urbain a été proposé dont les caractéristiques sont :

- Du point de vue de ses missions, combler le maillon manquant dans la chaîne de production territoriale.
- Concernant son périmètre, une structure ad hoc par projet, orientée résultats, adaptable selon les besoins, temporaire.
- Eu égard à sa forme, une structure mixte public/privé.
- Du point de vue des acteurs, réunir propriétaires, investisseurs, communes, canton.
- En ce qui concerne sa gouvernance, une fondation cantonale « mère » de type FTI et une structure « fille » par projet.

a. dimensions convergentes

Si le terme fait débat, un certain consensus au sein de l'atelier a émergé autour des missions de l'opérateur urbain. A ce titre, cette figure devrait contribuer à :

- Concrétiser la logique de l'interlocuteur unique : la concrétisation des projets gagne en efficacité et en célérité lorsqu'il existe un canal d'information et de décision clair. C'est ainsi que la présence d'un opérateur qui coordonne les opérations, par hypothèse sur la base de décisions prises à la majorité, facilite la planification. Pour leur part, les promoteurs et constructeurs ont besoin d'un interlocuteur unique à côté de l'administration pour suivre et arbitrer le projet.
- Orienter la vision des opérations sur une obligation de résultats plutôt que de moyens.
- Mettre en place une planification de détail qui intègre les contraintes liées à la faisabilité du projet, assurer les délais, accélérer les décisions.
- Evoluer selon les besoins, mais se composer des investisseurs, promoteurs, opérateurs, propriétaires, d'un délégué du Conseil d'Etat et de la commune.
- Mettre en place une interface « infrastructure » assurant la priorisation et la possibilité de financement mixte.

b. points de vue divergents

Des approches différentes portant sur les missions et le statut de l'opérateur urbain ont aussi été mises en évidence.

Pour un premier groupe dit des « convaincus », l'opérateur :

- A un rôle d'opérateur foncier pour débloquer les situations, dispose de fonds pour les études et le financement des infrastructures.
- Est une structure tripartite investisseurs, maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP) ou privé et administration.
- Doit être chapeauté par une fondation publique « mère » pour assurer pérennité et cohérence.

Pour un second groupe dit des « intermédiaires », l'opérateur :

- Se limite à un rôle de facilitateur et de représentation du projet (non pas de propriétaire) ;
- Facilite le projet en traitant des tâches par délégation du Conseil d'Etat.
- N'intervient pas en aval de l'autorisation de construire.
- N'a pas de fondation faîtière, car celle-ci est une couche supplémentaire à risques.

Pour un troisième groupe dit des « pragmatiques », l'opérateur :

- Se cantonne à une communauté de pilotage, qui met en place la planification, assure les délais, accélère les décisions.
- Utilise le concours SIA 142 comme PLQ, sans usage du PDQ.
- N'a pas de fondation faîtière, car celle-ci est une couche supplémentaire à risques.

4. questions à approfondir

Des questions ont enfin été listées, qui mériteront de trouver une réponse à un stade ultérieur :

- Concernant la gouvernance, les décisions devraient-elle être prises à la majorité simple ou par consensus ?
- Du point de vue de la forme juridique, cette dernière doit-elle être de droit public ou de droit privé ?
- En ce qui concerne les ressources, quels seraient les moyens alloués à l'opérateur et leur provenance ?



atelier 3

concilier politique du logement
et de l'énergie



atelier 3

concilier politique du logement et de l'énergie

1. contexte

Le parc existant des bâtiments représente 50 % de la consommation en énergie thermique du canton. Le lien entre logement et énergie connaît par conséquent un enjeu prioritaire: la rénovation. Deux questions majeures étaient à l'origine de l'atelier :

- Est-ce que les efforts en matière de rénovation sont suffisants ? Quelles sont les difficultés rencontrées ?
- En matière de financement, comment partager la facture énergétique entre acteurs concernés ?

Si les constats ne sont pas tous dressés, selon les sources, le parc genevois se situe soit dans la moyenne suisse de la rénovation soit en retrait. La nécessité d'action en terme d'amélioration énergétique n'est donc pas contestée. Il a été d'emblée relevé que la voie prioritaire à suivre était de s'appuyer sur l'expérience et le pragmatisme. A ce titre, il a été souligné que si l'amélioration énergétique des bâtiments peut être un événement déclencheur d'intervention sur l'immeuble, il convenait de l'inscrire dans un projet de rénovation, c'est-à-dire dans une perspective qui prenne en compte l'ensemble des aspects liés à la qualité du bâtiment.

2. propositions

Diverses propositions ont tout d'abord été formulées au cours des discussions, qui, si elles n'ont pas été contestées, n'ont formellement pas fait l'objet d'une validation collective.

a. financements et risques

En matière de financement et de portage du risque, il a été proposé de :

- Déterminer la manière dont la facture énergétique sera partagée entre propriétaire et locataire, voire contribuable.
- Etudier et conforter la solution du tiers-financement (contracting).
- Création d'obligations d'Etat pour financer les rénovations.
- Création d'un fonds de financement.
- Pérennisation des dispositifs de soutien.
- Distiller les subventions par étape, sur plusieurs années, en fonction des résultats obtenus à chaque étape.

b. cadre législatif

Concernant la législation, il a été recommandé de :

- Ne pas alourdir les dispositifs légaux.
- Nécessité de clarifier le cadre des dérogations.
- Cibler les grands enjeux: grands ensembles et IDC les plus élevés.

c. améliorer la qualité du processus de rénovation

En matière de processus, il a été mis en avant de :

- Améliorer la formation des professionnels, partager le savoir académique et de terrain.
- Demander aux requérants un calcul des gains énergétiques qui soit en phase avec la réalité.
- Effectuer systématiquement les audits avant travaux et un suivi de l'exploitation des bâtiments.
- Assurer le suivi à toutes les étapes du projet (étant relevé à cet égard que le contracting est un bon levier puisqu'il permet un contrôle de la qualité par l'investisseur).
- Améliorer les outils statistiques pour réaliser un monitoring.

d. communication et information

Concernant la communication et l'information auprès des acteurs, il a été proposé de :

- Mieux connaître les besoins et intégrer tous les acteurs (propriétaires, locataires, régies) dans une démarche participative (contrat social énergétique à conclure).
- Organiser des séances d'information publique pour les locataires pour limiter les recours (compréhension des enjeux de la rénovation).
- Communiquer et « former » sur les comportements des utilisateurs pour diminuer leurs consommations d'énergie.
- Communiquer entre les acteurs professionnels de la rénovation et les structures ad hoc (rôle de l'OCEN?).
- Faire un point annuel avec l'ensemble des participants aux Rencontres.

3. prototype d'expérimentation

Dans un second temps, une proposition a été faite au groupe en vue de réaliser une expérience permettant de définir les bonnes pratiques.

Le prototype présenté amenait des éléments pour la discussion tant en matière de gouvernance, de financement et de méthodologie. Concernant ces trois dimensions, les participants ont en particulier mis en avant les recommandations suivantes.

a. gouvernance

En matière d'organisation de la gouvernance de projet :

- Nécessité d'oser sortir des sentiers battus comme condition essentielle de réussite.
- Importance de la qualité du groupe de conduite du projet où toutes les entités partenaires doivent être représentées.
- Nécessité d'informer, d'échanger et de convaincre les habitants d'adhérer au projet par le dialogue et l'anticipation.

b. financement

Concernant le financement de la rénovation énergétique :

- Pertinence de séparer financièrement les fonctions « immobilier » et « énergie » (ex. contrat de performance énergétique - CPE, ESCO¹).
- Choix d'une collectivité publique propriétaire de logements dans le cas d'un CPE.
- Création d'un bureau de soutien à l'ESCO et d'information aux propriétaires et locataires.
- Rôle à jouer par la BCGE (cadre légal à préciser).
- Sensibilisation des usagers à des comportements plus économiques (impact sur financement).
- Incitation des propriétaires à investir dans les économies d'énergie (surface supplémentaire, normes, abaissement des charges...).

¹ ESCO : Energy Service Company. En français, Société de services énergétiques.

c. méthodologie

Diverses recommandations méthodologiques ont par ailleurs été faites par les participants.

i. en matière d'analyse à effectuer

- Comparaison des projets réussis et de ceux qui n'ont pas abouti.
- Impact effectif des diverses solutions : calibrage des installations, gestion par les propriétaires, comportement des locataires.

ii. concernant le périmètre d'intervention à cibler

- Bâtiment des collectivités (ou FIDP, caisses de pensions publiques) à titre d'exemplarité.
- Propriétaires dont l'IDC > 900 MJ/m².
- Propriétaires sur le point de rénover (ex. Lignon) ou dont le parc est vétuste (ex. Cité d'Onex).

iii. concernant le séquençement à organiser

- Etape 1 : optimiser le projet dans le cadre existant.
- Etape 2 : identifier d'autres opportunités que l'aspect énergétique pour améliorer le projet.
- Etape 3 : fixer les conditions qui permettent de sortir du cadre.
- Etape 4 : effectuer un bilan du projet et tenir compte des expériences effectuées.



atelier 4

maîtriser les coûts,
améliorer la qualité des logements



atelier 4

maîtriser les coûts, améliorer la qualité des logements

1. contexte

L'impératif fixé par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art.1 LAT) d'assurer un usage mesuré et rationnel du sol impose une réflexion et des mesures en matière d'efficacité des typologies de logements produits. A Genève, la zone de développement prescrit que les logements doivent répondre par le nombre, le type et le prix aux besoins de la population (art. 5 LGZD). Sous le volet du logement social, la loi prescrit d'assurer une qualité minimale de l'habitat et de veiller à ce que celle-ci s'améliore. Elle se préoccupe aussi de l'économie des coûts de construction et d'exploitation (art. 1 et 15 LGL). Prix et qualité nécessitent par conséquent une réflexion commune qui est à la source de ce quatrième atelier.

2. maîtriser les coûts

a. propositions

De manière générale, il s'agit pour le groupe de passer à une logique de résultat, une plus grande liberté de moyens étant laissée au mandataire et au maître d'ouvrage.

i. du loyer plafond au loyer cible moyen

Dans cette perspective, il est préconisé de fixer un « loyer cible moyen » en lieu et place du « loyer plafond ». Tout en tenant compte des besoins de la population, l'objectif est de mieux tenir compte des spécificités et des qualités du projet, en particulier sur les aspects suivants :

- Coût du foncier (ZAG, Z5).
- Taille du projet.
- Financement (coût du capital).
- Qualité.

Il reste à régler la question pour certains participants de la répartition de l'économie réalisée par un projet efficace (promoteur, locataire, amélioration du projet).

ii. coûts de construction : responsabilisation du mandataire

Pour parvenir à respecter le loyer cible, il convient d'élaborer un projet optimisé et rationnel. La responsabilisation du mandataire sur l'appréciation et le maintien du coût de l'ouvrage constitue la clé de ce succès (cf. devis estimatif détaillé).

Par ailleurs, vu leurs impacts financiers, il s'agit de minimiser le coût des places de stationnement dont le nombre dépasse parfois les besoins réels. Les membres de l'atelier proposent ainsi de :

- Supprimer le critère d'analyse « prix au m³ plafond » (pratique administrative OCLPF).
- Vérifier l'adéquation des normes du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RSFP, L 5 05.10) aux besoins.

iii. **exploitation: garantir la conformité aux conditions fixées**

- L'exploitation des immeubles doit correspondre aux conditions fixées.
- Dans ce but, il convient d'augmenter la fréquence et l'efficacité des contrôles. Une des pistes pour ce faire est l'analyse des comptes, en considérant l'évolution des charges selon un système forfaitaire. Sur ce dernier point, des participants relèvent néanmoins que cette modalité pourrait entraîner le risque d'un entretien insuffisant.

3. améliorer la qualité

a. **propositions**

- A l'instar de la maîtrise des coûts, il s'agit là aussi de manière générale pour les participants de passer à une logique de résultat, une plus grande liberté de moyens étant laissée au mandataire.
- Favoriser l'expérimentation et la qualité spatiale et redonner une place au dialogue et à l'élaboration de valeurs communes sont les deux orientations globales données par les participants à l'atelier.
- Concernant les moyens d'action, il s'agit d'abord d'identifier les critères clés du contrôle, les normes qui présentent un potentiel de simplification et une structure de référence pour l'élaboration de critères de qualité.

i. **levier de la qualité: la surface brute de plancher (SBP)**

Le calcul de la SBP ne doit pas être pénalisant pour les projets innovants particulièrement en milieu dense, par exemple lors du choix de matériaux écologiques dans le concept de façade ou de la mise à disposition d'espaces intermédiaires en prolongation du logement ; les participants de l'atelier proposent ainsi de :

- Admettre une marge de 2 % sur le calcul de la SBP totale du projet.
- Ne pas prendre en compte certains espaces, par exemple un palier élargi ou un local commun non rentabilisé.

ii. levier de la qualité: le calcul des pièces et la surface nette (SN)

Une typologie novatrice ne doit pas être pénalisée, par exemple en « supprimant » une demi-pièce, si l'objectif légal d'accueillir correctement le nombre requis de personnes dans une surface donnée est atteint. Les participants à l'atelier proposent ainsi de :

- Déroger à certains détails de calcul, par exemple déduction de passages théoriques, hall, etc., si la SN totale est conforme et un plan meublé démontre la conformité à l'usage requis.

iii. levier de la qualité: le calcul par pièce

Pour tenir compte des qualités offertes par un projet, la valorisation par pièce est incomplète: elle ne dit rien d'espaces comme le réduit, le couloir élargi, les possibilités d'ameublement, etc. (cf. surface locative). Les participants à l'atelier proposent que la détermination du loyer cible par pièce tienne compte, parmi les autres critères, de la qualité (par ex. qualité spatiale).

Un moyen pour y contribuer serait d'exprimer le loyer cible en CHF/m². Cette dernière idée a néanmoins été discutée, car la logique par pièce offre par ailleurs certaines garanties.

iv. levier de la qualité: les équipements

Les dispositions légales (RGL et la LCI) prévoient une série d'obligations quant aux équipements minimaux que le bâtiment et le logement doivent offrir et qui concernent parfois les mêmes éléments. Les participants à l'atelier proposent ainsi de :

- Eliminer les doublons et clarifier les compétences du contrôle (par ex. locaux sanitaires, buanderies, locaux poubelles).
- Vérifier l'actualité des exigences (p. ex. local poussettes, équipement des cuisines, armoires).
- Réactualiser les normes pour permettre l'innovation.

v. levier de la qualité: la gouvernance

Les décisions touchant aux critères de qualité se doivent d'être équitables, claires et transparentes. Les participants à l'atelier proposent ainsi que :

- L'administration dédie des ressources sur les questions d'habitabilité afin notamment de faciliter les échanges en amont des projets.
- Les critères de qualité de base soient évalués conjointement par la Commission d'architecture et l'OCLPF.





suite du processus

La démarche des Rencontres du logement visait à entamer un dialogue entre acteurs du logement dans une vision plus générale et à long terme de « partenariat social du logement ».

Les Rencontres débouchent sur un livrable tangible regroupant une cinquantaine de propositions. Elles se conçoivent comme la première étape d'un processus à plus long terme.

La suite des Rencontres du logement consistera dans un premier temps en une phase d'arbitrage des propositions et de préparation de la mise en œuvre. Un rapport sera adressé au Conseil d'Etat puis au Grand Conseil (septembre 2015).

Suivant leur spécificité, les objets suivront ensuite soit la voie d'une application directe, soit la voie du processus parlementaire lorsque des modifications législatives sont nécessaires (dès automne 2015).

Par ailleurs, pour que le matériau issu des Rencontres puisse continuer à être suivi en concertation avec les acteurs, les instances suivantes seront sollicitées courant 2015 selon les thèmes qui leur revient :

- Groupe de suivi de l'accord de 2006, dont la composition et la mission seront complétées, pour les questions touchant à la répartition des catégories de logement, aux coûts et à la qualité. Le groupe, qui est le plus représentatif des différents milieux du logement, pourra ainsi fonctionner comme une plateforme du logement.
- Commission consultative cantonale pour l'aménagement du territoire, pour les questions touchant le processus de production de logement dans le cadre du plan directeur cantonal.
- Commission consultative sur les questions énergétiques pour les questions touchant aux questions énergétiques concernant l'amélioration de la rénovation du parc de logement.

Il est enfin envisagé que la Journée du logement, organisée tous les deux ans et dont la prochaine édition est projetée fin 2016, permette un échange régulier avec une composition large d'acteurs et un suivi de l'évolution de la mise en œuvre des réformes qui seront initiées.

liste des participants

Les membres des entités suivantes ont participé aux Rencontres du logement :

Agri Genève
Association des communes genevoises
Association genevoise d'architectes
Association genevoise des ingénieurs géomètres officiels et géomaticiens
Association genevoise des ingénieurs
ASSPROP PIC-VERT GE
Association des promoteurs constructeurs genevois
Asloca
Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève
Chambre des notaires
Communauté genevoise d'action syndicale
Chambre genevoise Immobilière
Commission des monuments, de la nature et des sites
Commission de l'urbanisme
Coordination énergie
Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève
Fédération des architectes suisses - section Genève
Fondation immobilière de droit public
Fédération genevoise des Métiers du Bâtiment
Fédération suisse des urbanistes - section romande
Fondation pour la promotion du logement bon marché
Groupement des coopératives d'habitation
Gérance immobilière municipale
Groupement des institutions de prévoyance
Intercaisse
Rassemblement pour une politique sociale du logement
SIA Section Genève
Services industriels de Genève
Société suisse des entrepreneurs
Union suisse des professionnels de l'immobilier
Ville de Meyrin
Ville d'Onex

Organisation

Agorapublica (animation)
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Pavillon Sici et Uptown Geneva (accueil)



Façade d'un immeuble du quartier de la Chapelle



