



association des
promoteurs
constructeurs
genevois

Madame Saskia DUFRESNE
Directrice générale
Office des autorisations de
construire
Rue David-Dufour 5
Case Postale 22
1211 Genève 8

Genève, le 26 février 2015
P/3.1.1/VO32-15

**Modification de l'article 109 LCI et de son règlement d'application concernant
l'accessibilité des constructions et installations**

Madame la Directrice générale,

Nous faisons suite à votre courrier du 23 décembre 2014 par lequel vous sollicitez notre détermination concernant le dossier visé en marge et nous vous en remercions.

L'association des promoteurs constructeurs genevois (APCG) est composée de 32 membres représentant près de 70% des projets de constructions privés du Canton. Ses membres sont ainsi directement concernés par le projet de loi visé en marge, plus particulièrement s'agissant des règles visant les nouvelles constructions.

D'une manière générale, il convient de saluer ce projet qui tend à garantir l'accès des personnes handicapées aux bâtiments publics ainsi qu'aux bâtiments offrant des places de travail.

S'agissant des bâtiments comprenant des logements, le projet de loi nous paraît en revanche totalement disproportionné dans la mesure où l'accessibilité des constructions et installations devrait s'appliquer à la totalité des logements, alors que le but pourrait parfaitement être atteint en ne l'appliquant qu'à une proportion déterminée et raisonnable de logements.

Vous trouverez ci-dessous notre détermination article par article.

1. Article 109 LCI

Alinéa 2

Cet alinéa n'ayant fondamentalement pas changé, il n'appelle pas de remarques particulières.

En outre, s'agissant de la lettre c (bâtiments comprenant des logements), nous comprenons, à la lecture de l'exposé des motifs, que les villas ne sont pas concernées. Nous estimons qu'il conviendrait de le spécifier clairement dans la loi.

Nous préconisons à cet égard d'appliquer le même champ d'application que celui de la LDTR, à savoir que les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement, ainsi que les villas en 5^{ème} zone comportant un ou plusieurs logements ne sont pas assujetties.

Alinéa 3

La notion de seuils (nombres de places de travail ou de logements) à partir desquels les constructions tombent sous le coup de la disposition légale a été abandonnée aux motifs que tous les immeubles neufs doivent être accessibles à teneur de la nouvelle constitution genevoise, comme nous l'explique l'exposé des motifs.

Or, la Constitution prévoit, en son article 16 alinéa 1, que « *l'accès des personnes handicapées aux bâtiments, installation et équipements, ainsi qu'aux prestations destinées au public est garanti.* » Il s'agit ici clairement de l'accès aux bâtiments ouverts au public, de sorte qu'il apparait que la situation devrait être réglée différemment selon le type de bâtiment.

Par ailleurs, nous saluons le fait que le département consulte les milieux intéressés lors de l'élaboration du règlement d'application. Nous souhaitons néanmoins qu'il soit ajouté que le département consultera également les milieux intéressés lors de toutes modifications ultérieures.

Alinéa 4

Ce nouvel alinéa prévoit que les logements doivent être adaptables aux personnes handicapées et doivent permettre leur utilisation par tous les visiteurs, en application de l'art. 209 al. 2 de la Constitution, selon l'exposé des motifs.

Nous relevons toutefois que la Constitution prévoit qu'il s'agit de rendre accessible les logements « *lors de constructions nouvelles* », raison pour laquelle il est impératif d'ajouter qu'il s'agit des nouveaux logements ou encore « une proportion X » des nouveaux logements et pas tous les logements qui doivent être adaptables et pouvoir être utilisés par tous visiteurs.

Nous notons par ailleurs que la mention « *avec l'aide de tiers* » est assez vague. Cela signifie-t-il que si une personne peut être portée jusqu'au 1^{er} étage, le logement est considéré comme conforme à la Constitution ?

Enfin, nous comprenons que les nouveaux logements construits doivent pouvoir être adaptables dans l'hypothèse où une personne avec un handicap souhaite y vivre et procéder à quelques aménagements légers.

En revanche, s'agissant de l'utilisation par tous les visiteurs, ceci nous semble disproportionné dans la mesure où cela revient finalement à imposer des règles plus strictes qu'une simple adaptabilité.

Toutefois, si cela correspond uniquement à prévoir des accès sans seuils ou des largeurs de passage et de surfaces de déplacement suffisantes qui sont prévues pour répondre aux normes d'adaptabilité, ceci revient au même.

Autrement dit, si un logement a été conçu pour être adapté, il pourra en tout état être utilisé par les visiteurs avec handicaps.

Nous relevons enfin que l'exposé des motifs parle d'*accessibilité* alors que cet alinéa parle d'*utilisation*, qui sont deux notions différentes.

Nous proposons dès lors de remplacer les mots « *permettre leur utilisation* » par « *être accessibles* » par tous les visiteurs.

Alinéa 5

Ce nouvel alinéa regroupe l'ancien alinéa 4 et l'alinéa 5 qui visait uniquement les immeubles d'habitation bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics ou situés en zone de développement et prévoyait seulement qu'un nombre suffisant de logements soit adapté sur ordre du département.

Désormais, la loi vise tous les bâtiments, soit ceux ouverts au public et tous les types de bâtiments d'habitation, avec visiblement un accent sur ceux ouverts au public au vu de l'utilisation des termes « plus particulièrement ».

Nous regrettons que ce projet de loi vise désormais tous les bâtiments d'habitation existants, alors même que la Constitution n'exige l'accessibilité et l'adaptabilité que pour les nouvelles constructions.

Comme déjà relevé, s'agissant de l'accessibilité, l'article 16 de la Constitution ne vise par ailleurs que les bâtiments ouverts au public.

Ce projet va ainsi clairement plus loin que la Constitution en prévoyant que le département pourrait ordonner l'adaptation de tous les bâtiments de logements existants.

Nous proposons dès lors d'indiquer que « le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants ouverts au public lorsque les mesures ordonnées... » en lieu et place de « le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants, plus particulièrement ceux ouverts au public, ouverts au public lorsque les mesures ordonnées... ».

Nous sommes toutefois bien évidemment favorables à la cautèle prévue, soit que les mesures ordonnées ne doivent pas être disproportionnées par rapport à leur coût ainsi que leur utilité et pour autant qu'elles n'altèrent pas de manière importante la qualité des espaces bâtis.

Alinéa 6

Cet alinéa n'a que peu été modifié et n'appelle pas de commentaires particuliers.

Nous relevons toutefois que s'il est justifié que le département statue après consultation de la Commission d'architecture, celle-ci ne devrait être consultée que dans le cas de la lettre c (incompatibilité avec des impératifs liés à la protection de l'environnement, de la nature ou du patrimoine bâti) et non pas dans le cas de la lettre a par exemple, où il ne s'agit que d'une question financière.

2. Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations

Article 1

Dans la mesure où cet article pose des définitions, il n'appelle pas de remarque particulière, sauf s'agissant de la lettre c où nous proposons de reprendre la définition proposée à l'article 109 al. 2 let. c de la loi, soit les bâtiments comprenant plus d'un logement, à l'exception des maisons individuelles ne comportant qu'un logement ainsi que les villas en 5^{ème} zone comportant un ou plusieurs logements.

Nous notons par ailleurs une différence entre la lettre c du projet de loi (*bâtiments comprenant des logements*) et la lettre c du projet de règlement (*bâtiments comprenant plus d'un logement*).

Article 2

Nous sommes favorables, sur le principe à ce que les nouvelles constructions et installations, ainsi que leurs abords, soient conçus et aménagés de manière à les rendre accessibles et utilisables par tous les usagers, y compris ceux qui éprouvent des difficultés à s'orienter, à se mouvoir ou à communiquer.

Nous suggérons toutefois d'ajouter les termes « en principe » afin de permettre certaines exceptions, notamment en application du principe de proportionnalité.

S'agissant des bâtiments existants, nous sommes favorables à ce que l'accès soit facilité, si possible, lors de transformations et rénovations importantes.

S'agissant de l'utilisation, il nous semble que cette exigence va au-delà de ce que la Constitution prévoit. Nous proposons ainsi de supprimer le mot « utilisation » à l'alinéa 2.

S'agissant de l'adaptation de bâtiments existants que le département peut ordonner en dehors de tous travaux de transformation ou rénovation, nous considérons que celle-ci ne doit toucher que les bâtiments ouverts au public, et non les bâtiments de logements, comme déjà mentionné ci-dessus.

Nous proposons dès lors à nouveau d'indiquer que « le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants ouverts au public lorsque les mesures ordonnées... » en lieu et place de « le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants, plus particulièrement ceux ouverts au public, ouverts au public lorsque les mesures ordonnées... »

Article 3

Cet article est identique à l'alinéa 6 de l'article 109.

Nous vous renvoyons dès lors à nos commentaires à ce sujet.

Article 4

Nous relevons que la définition des « *rénovations importantes* » laisse une certaine marge de manœuvre et d'interprétation, ce qui peut être satisfaisant dans la mesure où cela permet une certaine souplesse. Cela peut en revanche aussi s'avérer insatisfaisant puisque la notion n'est pas claire.

S'agissant de la notion d'« adaptable », il apparaît que celle-ci est également vague puisqu'il est fait référence à une adaptation future sans engendrer de travaux de transformation importants.

Article 5 et ss

D'une manière générale, nous relevons que ces normes techniques sont beaucoup trop précises et ne laissent aucune marge de manœuvre pour les cas particuliers, ce qui sans nul doute péjorera la qualité spatiale et pratique des logements.

A l'heure où l'Etat, soit pour lui l'OCLPF, a énormément d'attentes sur des recherches typologiques, nous ne pouvons que constater, tout en le déplorant, que le champ d'expérimentation de ces typologies sera drastiquement réduit avec une telle réglementation.

Dans le jeu d'équilibre restreint imposé par l'Etat, nous savons désormais qu'une surface augmentée pour un espace induit forcément une perte de surface ailleurs, avec des conséquences dommageables sur la qualité des logements.

Ainsi, l'agrandissement des sanitaires, des couloirs, voire d'une chambre dont les dimensions sont imposées (3mx4m), va inmanquablement se faire au détriment de la surface des autres locaux (chambres et séjour) pour une SBP égale.

En effet, la demande d'une chambre de 3mx4m pose des problèmes dans un très grand nombre de cas. Adapter un projet pour être en conformité impliquerait une modification complète de toute la métrique du projet qui engendrerait une réduction importante du nombre pièces et serait incompatible avec les ratios de SBP/pièce demandés par l'OCLPF.

En outre, le WC séparé préconisé par le RGL devient impraticable s'il doit être normé. Dès lors que ses dimensions sont fixées au minimum à 165cmx180cm, la logique veut qu'on le transforme en salle de bain complète. Autrement dit, l'adaptation potentielle de salles de bains et de WC contredit le RGL en termes de nombre et répartition des salles de bains et WC, ce qui implique un questionnement général sur la métrique du projet.

L'espace de 140 cm devant les portes palières nécessite une augmentation de la largeur des circulations dans les noyaux, augmentant sensiblement les M2 de SBP et rendant problématique la conformité avec les ratios SBP/Pièce demandés. Cette modification réduit également grandement l'apport de lumière naturelle dans les espaces de circulation posant des questions de durabilité liés à la nécessité d'un éclairage artificiel permanent.

Les cages d'escalier actuelles ne sont pas conformes à la réglementation envisagée, qui est plus restrictive que celle de la SIA 500.

Il nous semble par exemple également disproportionné d'exiger un ascenseur à partir de 3 niveaux, sous-sol compris, soit pour un bâtiment de seulement 2 étages sur rez.

De manière générale, l'application du projet de loi et l'adaptation des projets en cours impliqueraient une perte importante de pièces sur l'ensemble des projets allant de pair avec une augmentation sensible de la SBP. Ceci met bien entendu en crise toute la conformité avec les ratios demandés par l'OCLPF.

Nous craignons en substance que ce projet ait un impact très négatif sur la qualité typologique des logements, sauf à ce que la réglementation aille de pair avec un allègement des critères de l'OCLPF tant en termes de SBP/Pièce que de coûts admissibles.

Ces nouvelles exigences auront par ailleurs sans nul doute un impact considérable sur les coûts de construction et donc sur les loyers et les prix de vente, ce qui semble contraire aux principes posés par la Constitution, notamment celui de mener une politique active de mise à disposition de logements bon marché répondant aux besoins prépondérants de la population et d'encourager la production en suffisance de logements répondant aux divers besoins de la population (art. 178 de la Cst).

Enfin, des seuils devraient être prévus, à l'instar de la législation fédérale qui ne s'applique qu'aux habitations collectives de plus de huit logements. Il s'agirait également d'envisager par exemple de poser ces exigences sur une proportion des nouveaux logements plutôt que sur tous.

* * *

D'une façon générale et en conclusion, nous sommes bien évidemment favorables et soutenons le fait que les personnes avec un handicap doivent pouvoir se rendre dans tous les bâtiments publics de même qu'ils doivent pouvoir les utiliser comme tout un chacun.

Il apparaît toutefois que certaines exigences semblent totalement disproportionnées, notamment dans l'adaptation des bâtiments de logement existants.

A nos yeux, tant le projet de loi que le projet de règlement vont au-delà de ce que la Constitution a énoncé, puisque l'adaptabilité et l'accessibilité n'est requise que pour des constructions nouvelles, alors que lors des rénovations, il est uniquement spécifié que les besoins de la personne handicapée doivent être pris en considération.

En outre, l'accès des personnes handicapées n'est garanti par la Constitution que pour les bâtiments, installations et équipements destinés au public.

En imposant des règles d'accessibilité notamment pour les visiteurs des logements, ce projet va à notre sens bien trop loin.

Il nous paraît enfin aller à l'encontre de la politique du département et des principes posés par la Constitution en lien avec la mise à disposition de logements bon marchés, dès lors que ces exigences auront sans nul doute un impact considérable sur les prix de construction, et donc sur les loyers et les prix de vente.

En vous réitérant nos remerciements pour la consultation que vous avez ouverte et tout en restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de croire, Madame la Directrice générale, à l'assurance de nos sentiments dévoués.



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général