

RASSEMBLEMENT
POUR UNE POLITIQUE SOCIALE
DU LOGEMENT

Prise de position sur la proposition de modification du RGL

Remarques générales

Le RPSL a examiné avec attention le projet de modification du RGL proposé par le DALE dans le cadre des groupes de travail « Prix et Qualité » issus des Ateliers du logement dans le cadre de son comité du 28 février 2017.

Globalement, le RPSL considère que ces propositions marquent un retour en arrière alors que le système fédéral d'évaluation du logement (SEL) est nettement plus favorable. Ce projet fait machine arrière par rapport au règlement genevois actuel, qui est lui-même largement en dessous du SEL (Système d'Evaluation de Logements).

La première remarque est celle de dire que du point de vue du RPSL, il n'est pas envisageable d'aller en-dessous de ce qui figure dans le tableau d'équipement de base d'un logement du SEL (http://www.wbs.admin.ch/sites/default/files/wbs_grundausstattung_fr_web.pdf). Etant entendu que dans ce cadre la surface nette habitable (SEL) englobe toutes les surfaces au sol accessibles et utilisables de l'intérieur du logement.

Il y a lieu également de tenir compte des normes d'accessibilité pour personnes en situation de handicap. Pour mémoire, le RPSL défend une application stricte de ces normes pour les bâtiments neufs (cf. position exprimée par-devant la commission du logement du Grand Conseil le 4 avril 2016 au sujet du PL 11'718, en annexe).

Pour faciliter la lecture, il est reporté ci-dessous le tableau fourni par le DALE, la position du RPSL figure en marge des articles du RGL.

Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL) (I 4 05.01)	Projet de règlement modifiant le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (RGL) (I 4 05.01)	Position du RPSL
	Art. 1 Modifications Le règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 24 août 1992, est modifié comme suit :	
Chapitre I Conditions relatives aux immeubles Art. 1 ⁽¹²⁾ Constructions	Art. 1 (nouvelle teneur)	
<p>¹ Sont réputés immeubles, au sens de la loi, les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur.</p> <p>² ⁽¹³⁾</p> <p>³ En principe, les immeubles doivent comporter des logements avec des nombres différents de pièces. Les chambres individuelles ne sont agréées qu'au sens de l'article 26, lettre c, de la loi.</p>	<p>¹ Sont réputés immeubles, au sens de la loi, les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur. Par bâtiment, il faut entendre toute construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un mur mitoyen porteur vertical allant du rez-de-chaussée au toit.</p> <p>² En principe, les immeubles doivent comporter des logements avec des nombres différents de pièces. Les chambres individuelles ne sont agréées qu'au sens de l'article 26, lettre c, de la loi.</p>	
⁴ Tous les logements doivent être dotés d'une cuisine ou d'un laboratoire.	³ Tous les logements doivent être dotés d'une cuisine ou d'un laboratoire.	Cuisines : Selon le RPSL la cuisine devrait idéalement être une pièce distincte du salon / salle à manger. Dans tous les cas, la cuisine , qui en exception à Genève compte comme une pièce, doit faire au minimum 9 m² , tel que prévu à l'art. 4 al. 1 du projet de RGL.
⁵ Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'article 4 du présent règlement.	⁴ Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'article 4 du présent règlement.	

Les dispositions suivantes sont par ailleurs applicables :

- a) toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour demi-pièce;
- b) les studios sont assimilés aux appartements de 2 pièces si leur surface est d'au moins 25 m²;
- c) l'espace communautaire compte pour 2 pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à celle visée à l'alinéa 6; il compte pour 1,5 pièce lorsque sa surface est inférieure;
- d) les surfaces annexes telles que jardins, balcons, loggias, terrasses, galeries ou mezzanines ne sont pas assimilées à des pièces.

⁶ Les surfaces nettes des logements ne devraient pas être inférieures à celles figurant sur le tableau ci-dessous.

Surface nette minimum des logements : ⁽¹³⁾

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

Pour les logements de plus de 6 pièces, la surface minimum de 68 m² est augmentée de 10 m² par pièce supplémentaire et l'espace communautaire séjour-cuisine doit totaliser au moins 30 m².

⁵ La détermination du nombre de pièces d'un logement implique l'observation des critères fixés dans le tableau ci-dessous ainsi que l'assurance d'un usage confortable du logement démontrée au moyen d'un plan meublé, pour le nombre d'occupants visé ci-après :

Nombre de pièces du logement, cuisine comprise	1,5	2	2,5	3	3,5
Surface nette minimum (m ²)	20	26	33	39	46
Nombre minimum de pièces habitables distinctes	1	1	1½	2	2½
Nombre d'occupants moyen	1	1	2	2	3

Nombre de pièces du logement, cuisine comprise	4	4,5	5	5,5	6
Surface nette minimum (m ²)	49	56	59	66	69
Nombre minimum de pièces habitables distinctes	3	3½	4	4½	5
Nombre d'occupants moyen	3	4	4	5	5

Surfaces

Il est proposé d'exiger une chambre à 14 m² et une largeur de 3m minimum, afin de respecter la norme SIA 500 :2009 relative à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap, et de mentionner le nombre de pièces distinctes.

Le RPSL remarque que tout logement inférieur à 26 m² doit être compté comme un 1,5 pièce et approuve le fait qu'il ne saurait y avoir de 1,5 pièces inférieurs à 20 m² (puisque un logement de 1 pièce n'en est pas un).

Globalement, le RPSL est d'accord avec les surfaces proposées mais il souhaite voir **maintenue la distinction « espace communautaire »**, comme expliqué ci-dessous.

Concernant le plan meublé, le RPSL est d'accord avec la référence au plan meublé **pour autant que de manière explicite il soit fait référence aux équipements meublés du SEL.**

Chambres :

Le RPSL serait favorable à la formulation suivante : « *la surface nette totale des chambres doit correspondre au minimum à celle du SEL.* ». Ceci s'ajoutant au fait qu'une pièce doit avoir au min. 9 m² (10m² selon le SEL).

En effet, peut être intéressant d'avoir, dans un 4P, 2 chambres de dimensions moyennes

⁶ Pour les logements de plus de 6 pièces, la surface minimum de 69 m² est augmentée de 10 m² par pièce supplémentaire ou de 7 m² par demi-pièce supplémentaire. Le nombre minimum de pièces habitables distinctes, ainsi que le nombre d'occupants moyen, augmentent de façon régulière.

plutôt qu'une « grande » et une petite. Deux enfants (cas fréquents dans les 4P) ne requièrent-ils pas autant d'espace qu'un couple ? Et si les 2 chambres sont situées sur des façades différentes, cela permet aux locataires de choisir sur quelle orientation placer enfant(s) et adulte(s) en raison du bruit, de l'emplacement du balcon, etc. Une telle formulation permettrait d'être un peu moins normatif en conservant la même surface totale que le SEL.

Le nouveau RGL fait disparaître les surfaces minimales des chambres (par ex. 12 m² pour les 2.5/3P). Seule subsiste la surface nette totale du logement et la mention qu'une pièce doit avoir au min. 9 m².

Dans le cas d'une chambre de 9 m² (qui doit être dans un rapport 1 x 2.2 par rapport à la façade) cela peut donner : 203 x 444 cm !

Avec la cautèle de placer un lit double, la chambre « parents » de 9 m² pourrait avoir 280 x 321 cm (voire 260 x 346 cm) !

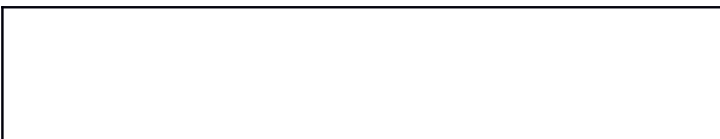
Abandon de la différenciation entre « espace communautaire » et « chambre »

Le RPSL est farouchement opposé à cette proposition.

En effet, les surfaces proposées pour les grands logements sont chiches. En effet, la taille du salon d'un logement de 6 pièces ne peut pas être la même que celle du salon d'un logement de 3 pièces. Donc en répercutant simplement des tailles moyennes

		<p>par le nombre de pièces, les espaces communautaires pour les grands logements seront trop exigus. Il est rappelé que l'espace communautaire (séjour - coin à manger – cuisine) dans l'ancien règlement prévoyait au moins 29 m² d'espace communautaire. Pour le 3 pièces cela se montait à 25 m².</p> <p>Il est donc impératif que la mention des espaces communautaires soit maintenue, en précisant que ceux-ci doivent être plus grands dans les grands logements puisqu'ils accueillent plus de personnes.</p> <p>La surface et la largeur minimale (actuellement 350cm) de l'espace communautaire sont également supprimées. Cela autorise une dimension de 320 x 704 cm par exemple, qui respecte le rapport 1 x 2.2. Des garde-fous autres qu'un plan meublé sont donc indispensables.</p>
<p>⁷ La surface libre au sol des pièces doit être dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2,2, à l'exception de l'espace communautaire séjour-cuisine, dont la largeur en façade doit être d'au moins 3,5 mètres.</p>	<p>⁷ Les dispositions suivantes sont par ailleurs applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) par pièces distinctes, il faut entendre les pièces pouvant être fermées l'une de l'autre par un dispositif fourni; b) la surface d'une demi-pièce est inférieure à 9 m² mais au moins égale à 6m²; c) s'agissant du plan meublé, le mobilier doit être adapté au type d'appartement considéré et comprendre le nombre de lits, de places assises pour le séjour et de places à table correspondant au nombre d'occupants visé dans le tableau ci-dessus. S'agissant des logements de 3 pièces et plus, ils doivent comporter au moins une pièce permettant d'accueillir un lit double, distincte de la cuisine et du laboratoire. 	<p>Le RPSL est d'avis qu'il faut maintenir absolument le contenu de l'alinéa 7 actuel du RGL, idéalement en portant la largeur en façade de 3,50 mètres, comme c'est le cas à l'heure actuelle, à 3,60 mètres.</p> <p>Concernant, le nouvel alinéa 7 proposé, le RPSL est d'accord de l'introduire (en maintenant le texte actuel de l'alinéa 7) bien qu'il relève que dans un logement de 2 pièces ou de 2,5 pièces il n'est pas impératif de mettre un lit double alors qu'il considère que dans ces logements-là également cela devrait pouvoir être le cas. D'autant plus que le logement de 2,5 pièces est prévu en moyenne pour une occupation par deux personnes, donc un couple (sic !). Le RPSL considère qu'il faut étendre la portée de cet</p>

		alinéa aux logements dès 2 pièces. Dans les logements de moins de 2 pièces, l'espace communautaire doit être aménagé de manière à pouvoir accueillir un lit double.
⁸ Des dérogations ne peuvent être accordées que pour des immeubles existants transformés ou rénovés.	⁸ Abrogé	
⁹ Chaque bâtiment doit également comprendre : a) au minimum une machine à laver le linge pour 20 logements ainsi que les installations de séchage nécessaires à son utilisation normale; b) un local fermé pour poussettes; c) un local fermé pour bicyclettes de dimensions suffisantes, avec accès aisé sur l'extérieur; d) un local fermé réservé aux poubelles ou conteneurs; e) dans la mesure du possible, un emplacement pour motos et vélomoteurs dans le garage.	⁹ Abrogé	Une partie des éléments qui figurent actuellement dans cet alinéa sont déplacés au sein du nouveau règlement ou dans la pratique administrative future. Il est relevé que disparaît la question des locaux à poubelles des immeubles. Cela semble pertinent dans la mesure où ils sont remplacés de plus en plus fréquemment par des containers enterrés dans la rue, à proximité des immeubles. A noter que, de surcroît, que la pratique admettait jusqu'ici qu'il suffisait de disposer <u>d'espaces</u> à containers et non pas forcément de <u>locaux</u> à containers. Pour ce qui est des vélos, il devrait être insisté sur le fait que les habitants puissent disposer d'un lieu sécurisé où les entreposer.
Art. 2⁽¹²⁾ Equipement L'équipement des logements doit être adapté au type d'appartement considéré et comprendre : a) équipement sanitaire :	Art. 2 (nouvelle teneur) 1 Chaque bâtiment doit comprendre : a) soit au minimum une machine à laver le linge pour 20 logements ainsi que les installations de séchage nécessaires à leur utilisation normale, soit un espace par logement prévu, alimentations et écoulements compris, pour installer des appareils et étendages privés; b) au moins un local fermé, dimensionné	Lave-linge Le nombre d'un lave-linge et d'un sèche-linge pour 20 logements a été maintenu. Le nouvel alinéa proposé est mieux que le règlement actuel puisque ce dernier n'incite pas du tout à prévoir les installations dans les appartements. Local poussette

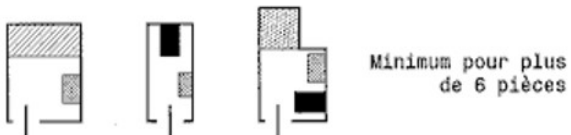


à 0,5 m2 par logement, et destiné, pour un usage quotidien, à accueillir notamment des poussettes.

Il s'agit d'un réel progrès de cette nouvelle version. Cette proposition est donc acceptée.

SCHEMAS SANITAIRES

- WC
- Lavabos
- Douches



2 L'équipement des logements doit être adapté au type d'appartement considéré et comprendre :

- a) en matière d'équipement sanitaire, un nombre minimum d'appareils, ainsi que les dispositifs permettant un nombre minimum d'usages simultanés, conformes à ceux figurant sur le tableau ci-dessous :

Type de logement	Nombre minimum 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

Les dispositions suivantes sont par ailleurs applicables :

- 1) chaque local doit comprendre un lavabo,
- 2) la douche doit être prévue de plain-pied,
- 3) il peut être prévu une douche à la place de la baignoire lorsque la cohérence avec la destination du logement est démontrée pour des programmes spécifiques, notamment pour des foyers d'étudiants, de personnes âgées ou

Équipements sanitaires

Le schéma existant, qui est très clair, pourrait être maintenu.

Par ailleurs, le RPSL n'est pas d'accord avec ce projet de remplacement des baignoires par des douches pour les logements de 3 pièces et moins. Notamment en raison du fait qu'il est prévu de réserver l'espace pour pouvoir, ultérieurement, poser une baignoire. Autant en mettre une tout de suite.

Cette mention ne pourrait être valable pour les PPE et les coopératives uniquement, car un locatif n'est pas, après coup, transformé en fonction du locataire suivant.

Le RPSL accepterait la rédaction suivante :

Par ailleurs, il peut être prévu une douche à la place de la baignoire, dans les cas suivants:

- pour les logements de 3 pièces et moins;
- lorsqu'il s'agit d'un choix effectué par le futur occupant (p. ex. coopératives participatives ou logements PPE);
- lorsque la cohérence avec la destination du logement est démontrée (p. ex. IEPA, foyers, logements pour étudiants).

Pour les logements de 3 pièces et moins ou S'il s'agit d'un choix effectué par le futur occupant, l'espace à disposition doit permettre une réversibilité ultérieure aisée.

	<p>en situation d'handicap,</p> <p>4) pour autant que l'espace à disposition permette une réversibilité ultérieure aisée, il peut également être prévu une douche à la place de la baignoire dans les cas suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les logements de 3 pièces et moins • lorsqu'il s'agit d'un choix effectué par le futur occupant 	
<p>b) équipement des cuisines ou laboratoires : b)</p> <p>1° un volume d'armoire d'un m³ au minimum (non compris l'armoire à balais et l'emplacement de la poubelle),</p> <p>2° un espace suffisant doit être prévu pour permettre l'installation d'une cuisinière, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle;</p>	<p>en matière d'équipement des cuisines ou des laboratoires :</p> <p>1° un volume d'armoire minimum, conforme à l'équipement de base du système d'évaluation fédéral des logements (SEL) en vigueur pour les logements de plus petite taille,</p> <p>2° un espace suffisant prévu, hotte, alimentations et écoulements compris, pour permettre l'installation d'une cuisinière, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle.</p>	<p>Équipement des cuisines ou laboratoires</p> <p>Le RPSL est favorable à la modification : l'équipement de base du SEL est une meilleure définition.</p> <p>Cependant, dans le cas de cuisines ouvertes, il faut, comme cela avait été proposé, que l'électroménager (hotte, alimentation, écoulement, cuisinière, réfrigérateur et lave-vaisselle) soit fourni. En effet, comme déjà mentionné, selon le RPSL la cuisine devrait idéalement être une pièce distincte du salon / salle à manger.</p>
<p>c) espaces de rangements d'une surface minimum par habitant de 80 cm × 60 cm de profondeur intérieure et d'une hauteur de 200 cm.</p>	<p>c) en matière d'espaces de rangement, des surfaces de rangement fermées (armoire, réduit) minima, conformes aux équipements de base du système d'évaluation fédéral des logements (SEL) en vigueur pour le nombre de pièces du logement, cuisine déduite.</p>	<p>Espaces de rangement</p> <p>Le RPSL est favorable à la modification : l'équipement de base du SEL est une meilleure définition.</p>
<p>Art. 2A⁽²⁷⁾ Dérogations</p> <p>Le service compétent peut déroger aux dispositions des articles 1, alinéa 9, et 2 du présent règlement pour permettre d'abaisser le coût de construction des logements sociaux. Ces dérogations ne doivent pas affecter la sécurité et la salubrité des constructions ni les qualités minimales des logements fixées à l'article 25 de la loi.</p>	<p>Art. 2A (Nouvelle teneur)</p> <p>¹ Le département peut déroger aux articles 1 et 2 du présent règlement pour des immeubles existants transformés ou rénovés.</p> <p>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.</p>	<p>Dérogations</p> <p>Le RPSL est globalement favorable à la nouvelle terminologie. A l'exception de la formule « <i>innovante</i> » qui est trop indéterminée. Le RPSL accepterait la formulation suivante :</p> <p><i>Le département peut déroger aux</i></p>

		<p><i>dispositions de l'article 2 du présent règlement pour des constructions nouvelles, dans les cas où la solution proposée apporte une qualité d'usage équivalente et une qualité spatiale supplémentaire au logement.</i></p> <p>Tout en rappelant que le règlement prévoit des minimas et qu'a priori il ne s'agit pas d'idéaux. Dans cette perspective, il est impératif d'exiger une motivation de démonstration de la dérogation en ajoutant :</p> <p><i>La demande de dérogation doit être motivée et un usage confortable doit être démontré, au moyen d'un plan meublé.</i> <i>Le département statue après consultation de la commission d'architecture.</i></p>
<p>Art. 3⁽¹²⁾ Entretien</p> <p>¹ Les mesures nécessaires doivent être prises pour garantir le bon état général des immeubles et de leur équipement, ainsi que pour éviter, en particulier, toute dégradation anormale des constructions et assurer la sécurité du public.</p> <p>² Lorsqu'il constate une insuffisance dans l'entretien des immeubles, le service compétent en informe le propriétaire et lui fixe un délai de 3 mois, dès le début du mois suivant sa communication, pour y remédier.</p> <p>³ A part l'entretien courant, sauf cas de force majeure, les travaux importants, y compris ceux concernant les appartements, doivent être préalablement soumis pour approbation au service compétent.</p> <p>⁴ Le propriétaire doit constituer des réserves pour travaux d'entretien et les déposer en banque sur un compte spécial. Il doit pouvoir en tout temps justifier l'utilisation des réserves qui restent attachées à l'immeuble en cas de transfert de celui-ci.</p>	<p>Pas de modification.</p>	<p>Entretien</p> <p>Le texte proposé ne présente pas de modification.</p> <p>Cependant, le RPSL considère que qu'à partir d'un certain nombre de logements il devrait être obligatoire de prévoir l'engagement un concierge, ad minima pour les logements locatifs (exception pouvant être admise pour les PPE et les coopératives).</p>
<p>Art. 4⁽¹²⁾ Définition des surfaces et du volume</p>	<p>Art. 4 (Nouvelle teneur)</p>	<p>Définition des surfaces et du volume</p>

<p>¹ Par surface nette du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, à l'exclusion des gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de 2 pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est déduit la surface de passage théorique de 1 mètre de large. Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface nette est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. Pour les logements comportant 2 pièces au plus, la surface des halls et dégagements est prise en considération. ⁽¹³⁾</p>	<p>Surface nette</p> <p>¹ Par surface nette du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces, d'au moins 9m², et des demi-pièces, d'au moins 6m², habitables du logement et de la cuisine, ainsi que du laboratoire.</p>	<p>Au niveau de la densité normative, le RPSL est opposé à déplacer les éléments existants actuellement dans le RGL dans la pratique administrative.</p>
<p>² La surface moyenne nette par pièce s'obtient en divisant les surfaces nettes des logements d'un immeuble par le nombre total des pièces.</p>	<p>² La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Elle est en principe prise en compte dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2.2. Elle est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. La surface des armoires, aménagements des cuisines et appareils sanitaires n'est pas déduite.</p>	<p>Supprimer le « en principe » :</p> <p><i>« La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Elle est en principe prise en compte dans un rapport maximum largeur-longueur de 1 à 2.2. Elle est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. La surface des armoires, aménagements des cuisines et appareils sanitaires n'est pas déduite. »</i></p>
<p>³ La surface moyenne brute par pièce se calcule en divisant la surface totale des étages – mesurée au nu extérieur des façades et à l'axe des mitoyens – par le nombre total de pièces. Le calcul fait abstraction des locaux commerciaux et s'effectue séparément pour les logements en attique ou en combles.</p>	<p>³ Ne sont pas pris en compte les gaines techniques, halls, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, loggias, balcons, terrasses, jardins, ni les trémies des escaliers des duplexes.</p>	
	<p>⁴ Pour les logements comportant 2 pièces au plus, la surface nette du logement comprend la surface des halls et dégagements. Pour les autres logements, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est en principe déduit la surface de passage</p>	<p>Supprimer le « en principe » :</p> <p><i>« Pour les logements comportant 2 pièces au plus, la surface nette du logement comprend la surface des halls et</i></p>

	théorique de 1 mètre de large.	<i>dégagements. Pour les autres logements, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est en principe déduit la surface de passage théorique de 1 mètre de large. »</i>
	⁵ La surface moyenne nette par pièce s'obtient en divisant les surfaces nettes des logements d'un immeuble par le nombre total des pièces.	
	Surface brute de plancher ⁶ La surface moyenne brute de plancher par pièce se calcule en divisant la surface brute de plancher attribuée aux logements par le nombre total de pièces.	
⁴ Par surface locative du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, des dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires; elle est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. La surface des galeries, mezzanines, loggias, balcons, terrasses et jardins est prise en compte avec pondération adéquate.	Surface locative ⁷ Par surface locative du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces et des demi-pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, des halls, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires; elle est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m. La surface des loggias, balcons, terrasses et jardins est prise en compte avec pondération adéquate; il en va de même, pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, de la surface dont le vide d'étage est inférieur à 1,80 m.	La mention « avec pondération adéquate » est trop floue. Il serait préférable d'indiquer cette pondération notamment : – Les surfaces des balcons/loggias : elles sont usuellement calculées à 50% ce qui est très intéressant pour les promoteurs notamment dans les PPE, car cette proportion ne reflète pas le coût de construction. – Nous proposons de calculer les largeurs de balcons inférieures à 140 cm ((largeur minimale pour le SEL) à 50% du 50% habituel, soit à 25%. – - Concernant les surfaces intérieures avec vide d'étage inférieur à 180 cm, on pourrait admettre le même raisonnement jusqu'à une hauteur de 150 cm (hauteur minimum prise en compte par le SEL) soit une prise en compte à 25% entre 150 et 180 cm de haut. En-dessous : rien, c'est trop bas.
⁵ Par surface de vente, on entend la surface totale des locaux calculée selon le cahier de répartition établi par un géomètre officiel (surface PPE).	Surface de vente ⁸ Par surface de vente, on entend la surface totale des locaux calculée selon le cahier de répartition établi par un géomètre officiel (surface PPE).	
⁶ Le cube SIA moyen brut par pièce se calcule en divisant le cube total hors sol, auquel on ajoute le cube du premier sous-sol sous assiette, déduction	Cube SIA ⁹ Le cube SIA moyen brut par pièce se calcule en divisant le cube total hors sol, auquel on ajoute le	

faite des locaux commerciaux dessous ou pénétrant dans l'immeuble par le nombre total de pièces de l'immeuble.	cube du premier sous-sol sous assiette, déduction faite des locaux commerciaux dessous ou pénétrant dans l'immeuble par le nombre total de pièces de l'immeuble.	

Conclusion

Au niveau du contenu, d'une manière générale et hormis les points spécifiquement traités ci-dessus, le RPSL estime opportun de s'en tenir aux normes du SEL.

Il considère que quelques éléments doivent être ajoutés :

- **Balcons** : le SEL pose comme objectif : « chaque logement doit disposer d'un espace extérieur directement accessible d'une profondeur minimale de 140 cm ». Au niveau de l'approche qualitative, il faut préciser la profondeur minimale. On peut par contre se référer au « module table coin repas » du SEL, car un balcon où toute la famille (au moins) ne peut pas manger ne mérite pas son nom. La surface totale du balcon n'est pas une indication suffisante. Ce point ne devrait pas être laissé dans les appréciations qualitatives qui ne sont pas contraignantes. Il est donc important de préciser dans le RGL ou sous forme de pratique administrative que la surface nette des balcons dont la profondeur est inférieure à 140 cm est prise en compte pour moitié.
- **Statut des demi-pièces au niveau des équipements** : Le nouveau RGL se réfère au SEL. Mais il faut clarifier le statut de certains logements RGL.
 - a) les 1.5 pièces (20 m² yc dégagements) et 2 pièces (26 m² yc dégagements) sont de fait des studios : sont-ils assimilables à des logements SEL d'une pièce dont la surface habitable yc dégagements est de 30 m² ?
Ce serait logique mais les surfaces très (trop) minimums du RGL vont rendre la tâche ardue.
 - b) les ½ pièces (non prévues dans le SEL) font-elles glisser vers les logements de taille inférieure ou supérieure ?
Par exemple, un 5.5 pièces « genevois » (3 chambres, dont une entre 6 et 9 m²), correspond-il au 3 pièces SEL (2 chambres) ou au 4 pièces SEL (3 chambres) ?
Les différences des équipements ne sont pas importantes mais elles existent. Il faudrait donc prendre en compte la catégorie SEL supérieure car il y a bien une personne/une pièce supplémentaire. Et cela va mieux en le précisant dans le RGL.

Il semble néanmoins important de rappeler qu'en raison de la hausse constante et rapide des loyers, de nombreux ménages sont (ou vont être) obligés de se « serrer ». Ce n'est donc pas le moment de réduire les exigences minimales en matière d'habitabilité.