Cadre de vie

La qualité du logement à Genève: une réforme pour relever le défi!

«On construit mal, c'est moche et gris, les nouveaux quartiers se ressemblent»: les Genevois ont pour habitude de se plaindre de la qualité et de l'uniformité des constructions - en particulier de logement - qui poussent un peu partout dans le canton. Il vaut pourtant la peine d'y regarder de plus près car, depuis quelques années, d'importants progrès se sont fait sentir en termes de qualité typologique, d'équipements communs et d'espaces extérieurs. Recommandations et incitations à l'égard des professionnels de la branche, généralisation des concours d'architecture sont autant de leviers qui font la différence… et permettent d'éviter les monotones barres d'immeubles tant décriées.

COMPTOIR IMMOBILIER

Parmi les projets prometteurs, Belle-Terre (Communaux d'Ambilly à Thônex/GE). Les 680 logements de la première étape bénéficient d'un cadre de vie d'une grande richesse.

Rappel du contexte: en 2018, une «réforme qualité» a permis d'accorder davantage de souplesse aux porteurs de projet dans le but de favoriser la diversité - en relation avec la variété de nos modes de vie - et l'innovation lors de la construction de logements collectifs contrôlés par l'Etat (soit environ 80% de la production des immeubles d'habitation à Genève). Cet amendement - dit modification 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 globale sur la qualité du logement, initiée en 2015 par l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), et menée conjointement avec les milieux professionnels, notamment la Fédération des architectes et des ingénieurs et la Commission d'architecture. Elle se fonde sur la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), qui requiert de l'Etat et des propriétaires des efforts en vue d'améliorer la qualité de l'habitat.

L'idée générale de la réforme est de libérer le secteur de la construction de certaines règles trop rigides ou obsolètes, tout en favorisant le confort des habitants et la créativité des architectes. «La réforme qualité consiste à simplifier la méthode de calcul des surfaces, à réactualiser les normes en matière d'équipements et à s'accorder sur des critères partagés, détaille Francesco Perrella, attaché à la direction générale de l'OCLPF. Les relations entre les divers paramètres concernés par l'habitat sont au cœur

LRS

Immeuble d'habitation réalisé en 2020 à la Gradelle (Cologny/GE) par le bureau LRS architectes, désigné comme lauréat d'un concours d'architecture. De généreux balcons-loggias permettent un usage tout au long de l'année.

de l'approche, en les intégrant dans un tout qui tient compte des changements d'usage. Enfin, le logement est abordé dans son rapport à l'immeuble, à la rue et à la ville».

La créativité récompensée

Concrètement, cette adaptation de l'instrument administratif et financier signifie que, dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire, l'architecte peut demander une analyse qualitative (facultative) de son projet. Pour ce faire, il remplira une grille de critères inspirée du Système d'évaluation de logement (SEL) développé par les autorités fédérales et adaptée au contexte genevois. Dans un second temps, l'OCLPF et la Commission d'architecture attribueront un certain nombre de points, pris en compte dans la fixation des loyers autorisés (contrairement à la pratique antérieure du plafond identique pour des logements aux qualités et contraintes très diverses).

L'Etat entend ainsi reconnaître et soutenir les efforts consentis par les maîtres d'ouvrage qui proposent des logements et une architecture de plus grande qualité que le standard. «Nous étions arrivés à une aberration qui consistait à considérer les projets de logements collectifs uniquement sous l'angle économique, affirme l'architecte cantonal de Genève, Francesco Della Casa. De ce fait, les espaces communs et les zones de transition - accès, halls d'entrée, couloirs, jardins, etc. - ont trop souvent été relégués au second plan, tout comme les prolongements de l'habitation (balcons, loggias, terrasses). Il était grand temps de renverser la tendance! La valorisation des multiples espaces que le citadin parcourt, du trottoir à son appartement, est essentielle».

Réfléchir à l'habitat

Source d'émulation, les concours d'architecture représentent une pratique qui contribue largement à l'amélioration de la qualité des logements et à leur diversité. Très prisé à Genève, que ce soit par les collectivités publiques ou les acteurs privés, cet outil permet aux maîtres d'ouvrage de comparer plusieurs propositions avant d'en sélectionner la meilleure. Ainsi, plutôt que de reproduire des solutions standardisées de construction, les concours encouragent l'imagination des professionnels.

A relever que les coopératives d'habitation ont également joué un rôle clef dans l'évolution qualitative du logement, en se positionnant comme des lieux d'expérimentation où les futurs habitants sont associés au processus dès l'origine. Zurich a été pionnier en la matière avec le quartier Hunziker Areal, construit par la coopérative Mehr als Wohnen («Plus que du logement»). Le projet - réalisé sur le site d'une ancienne fabrique de béton et doté d'un droit de superficie de la Ville - est le fruit du travail de cinq équipes d'architectes; la mixité (âge, provenance, situation socio-professionnelle) a été favorisée par la variété des logements, allant d'une à treize pièces, et par leur adaptabilité aux différentes phases de la vie. La coopérative a également innové en introduisant les fameux *clusters*, ces vastes appartements communautaires regroupant des unités d'habitations privatives reliées par un espace commun qui comprend généralement un salon et une cuisine. Enfin, les modes d'attribution se font par le biais d'un logiciel de location, qui intègre les critères de la répartition sociale et contribue ainsi à la mixité. De nombreuses coopératives genevoises se sont inspirées de cet exemple zurichois pour innover et développer leurs modèles d'habitat.

Si la réforme qualité de 2018 a ouvert le débat et amélioré grandement la qualité des constructions à Genève, l'acte d'habiter fait aujourd'hui face à de nouveaux défis. Les manières de vivre, d'habiter et de travailler se sont diversifiées. Le modèle de la famille traditionnelle a cédé la place à des configurations multiples. Les préoccupations énergétiques et environnementales ont gagné de l'ampleur. Le logement est appelé à s'adapter à ces évolutions. La modularité des espaces est une réponse aux besoins et usages de ses occupants, qui évoluent à la fois dans une même journée et au fil du temps. Le logement n'est plus un lieu figé et la construction doit tenir compte de ces géométries variables, tout en offrant davantage de perméabilité entre les sphères privée et publique.

Ce sont ces questions que la Quinzaine de l'urbanisme (rebaptisée pour cette édition «l'Urbanisme de la quinzaine») abordera, impliquant - outre les professionnels de la branche - les jeunes générations dans les divers évènements proposés. A suivre au Pavillon Sicli, du 20 septembre au 6 octobre 2022! Et en janvier 2023, place à la Journée du logement organisée par l'OCLPF, qui reprendra sous un autre angle ces mêmes thématiques. ■

VÉRONIQUE STEIN

Informations sur l'Urbanisme de la quinzaine:
www.pavillonsicli.ch/quinzaine-de-lurbanisme

GROS PLAN

Comment ça marche?

La grille qualité remplie par les mandataires comporte deux volets, visant à cerner les aspects bénéfiques aux habitants. La première partie du document s'attache aux critères quantifiables; sont par exemple évalués la surface et le nombre des pièces, la diversité des typologies, les matériaux de construction, les aménagements extérieurs et en faveur de la mobilité douce, les équipements et les locaux collectifs.

Le second volet consiste à pondérer (de «minimal» à «très bon») les paramètres par des dimensions plus subjectives comme la cohérence, l'innovation ou l'efficience, le but étant d'obtenir une appréciation dialectique de la qualité.