



Rénovations et transformations à Genève : questions juridiques d'actualité

Conférence immoTable - 27 juin 2024

Cosima Trabichet-Castan, Dipl. IEI, MRICS

MLL Legal

Plan de la présentation

1. Introduction et contexte
2. Rénovations et transformations
3. Un cas particulier: les changements d'affectation
4. Et après les travaux?
5. Conclusion et recommandations

1. Introduction et contexte

- ❖ Pénurie constante de logements dans le canton de Genève:
 - Forte activité économique
 - Solde migratoire en hausse constante
- ❖ Evolution de la réglementation:
 - Aménagement du territoire: rationner l'utilisation du sol (LAT 1 et LAT 2)
 - Stratégie énergétique 2050 + MoPEC (objectif "Net Zero"): accent sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables
 - Plan climat 2030 (cantonal): réduction des émissions de gaz à effet de serre (-60%), augmentation des énergies renouvelables (min. 80%)

1. Introduction et contexte

Cadre légal genevois en lien avec la construction* :

- Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) et son règlement (RCI)
- Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi (LDTR) et son règlement (RDTR)
- Loi sur l'énergie (LEn) et son règlement (REn)
- Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) et son règlement (RPMNS)
- Lois fiscales
- Règlement sur les chantiers (RChant)
- Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI)

**sans prétention d'exhaustivité*

2. Rénovations et transformations

A titre de rappel, la LDTR soumet à autorisation:

- les démolitions
- les transformations
- les changements d'affectation

Pour tous les immeubles assujettis à la loi: **bâtiments d'habitation** dans l'une des quatre premières zones de construction (sauf habitations à un seul logement et logements « de luxe »)

2. Rénovations et transformations

Définition des travaux de **transformation** (art. 3 al. 1 LDTR)

- modification de l'architecture, du volume, de l'implantation, de la destination ou de la distribution intérieure de tout ou partie d'une maison d'habitation
- création de **nouveaux logements**, notamment dans les combles
- création d'**installations nouvelles** d'une certaine importance, telles que chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines
- **rénovation**, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements

2. Rénovations et transformations

... par rapport à des travaux d'entretien (art. 3 al. 2 LDTR):

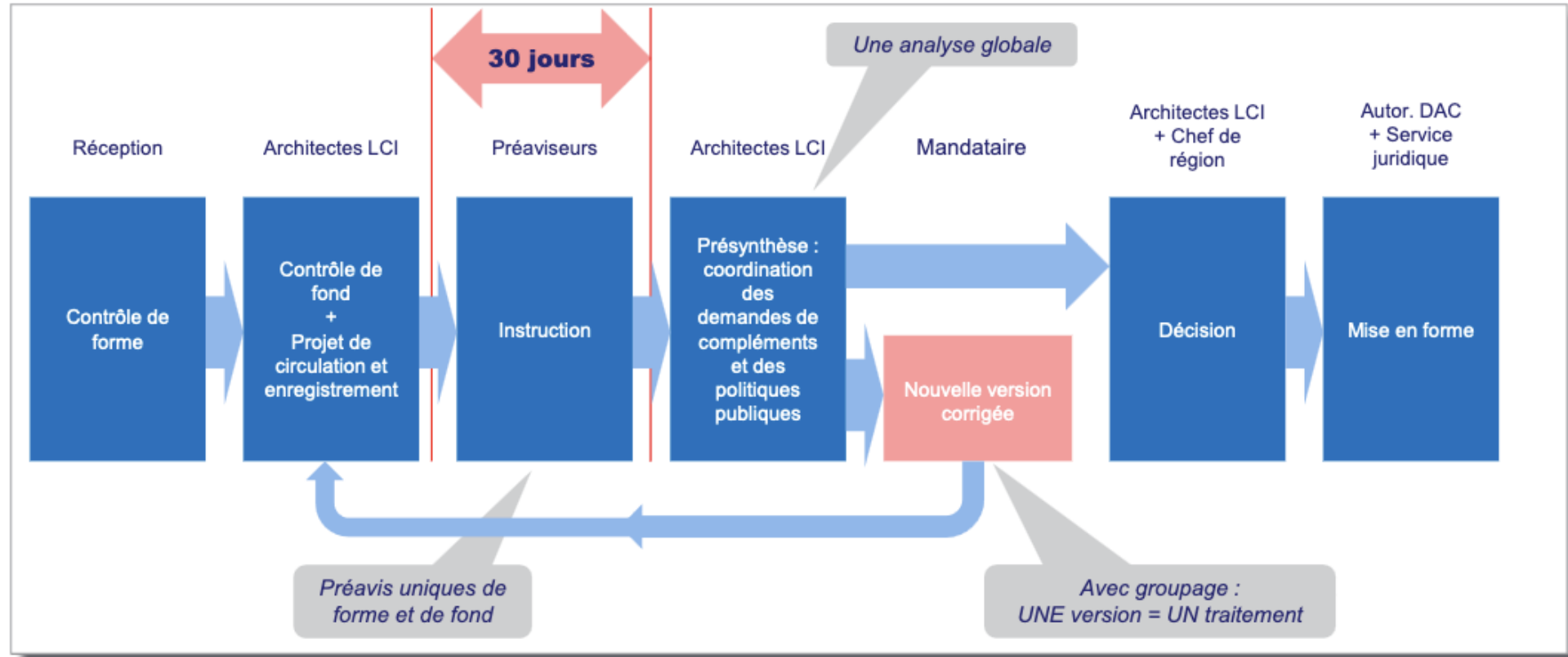
- **travaux courants d'entretien** faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation

Ces travaux ne sont pas assujettis à la loi, pour autant qu'il s'agisse de

- travaux raisonnables
- d'entretien régulier; et
- qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant.

2. Rénovations et transformations

Procédure d'instruction d'une autorisation de construire à Genève:



Source: <https://www.ge.ch/demander-autorisation-construire>

2. Rénovations et transformations

Pour tous les immeubles soumis à la LDTR

Transformations = **contrôle des loyers après travaux**

Exception : si le loyer avant travaux était déjà 2.5x supérieur aux BPP

En pratique: divers tableaux à remplir selon la situation (tableaux D05 à D16)

→ Fixation du « loyer post-travaux » par le service LDTR

Attention: consultation préalable des locataires obligatoire avant le dépôt de la demande d'autorisation (art. 43 LDTR)

2. Rénovations et transformations

Possibilité de « déplaçonner » le loyer maximum en cas de travaux de rénovation énergétique (cf. tableau D13):

- ❖ Baisse prévisible des charges (BPC) selon la méthode CECB Plus
- ❖ Supplément de max. CHF 120.-/pièce/année (contribution énergétique du locataire)

Mais selon accord du 5 février 2024: pas de déplaçonnement si le propriétaire a touché des subventions dans le cadre des travaux.

Durée du contrôle des loyers: **3 à 5 ans** en fonction de l'ampleur des travaux

2. Rénovations et transformations

Selon les statistiques OCSTAT (06.03.2024): forte hausse des demandes de transformation avec création de nouvelles pièces en 2021 et 2022:

- 2021: **521 demandes autorisées**, correspondant à la création de 305 pièces nouvelles
 - 2022: **595 demandes autorisées**, correspondant à la création de 593 pièces nouvelles
- 514 transformations achevées en 2022, 486 en 2023 (chiffres provisoires).

A titre de comparaison: en 2019 il y a eu 240 demandes autorisées et 303 transformations achevées.

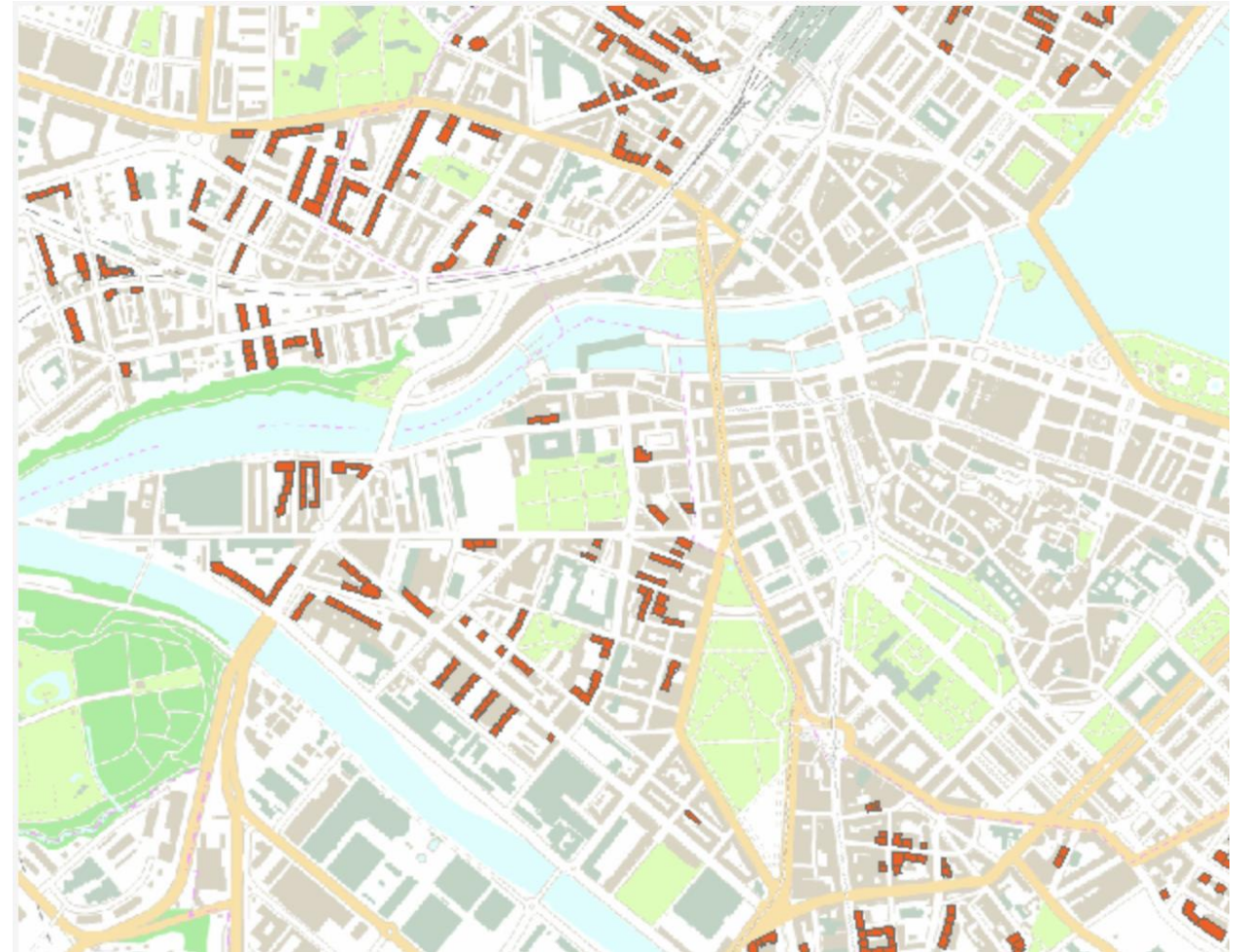
2. Rénovations et transformations

Potentiel de surélévation :

Carte indicative (non exhaustive!) +

Guide disponible sur le SITG:

<https://www.ge.ch/document/surelevation-immeubles-logements-methode-evaluation>



3. Un cas particulier: les changements d'affectation

Abo Immobilier à Genève

D'anciens bureaux vont faire surgir 230 logements

Trois bâtiments commerciaux protégés vont être transformés en résidences. Une modernisation d'une ampleur inédite.



Marc Renfer

Publié: 10.04.2024, 05h00

Source: Tribune de Genève



Photo: BRAUEN WÄLCHLI ARCHITECTES

3. Un cas particulier: les changements d'affectation

Principe: tous les changements d'affectation sont soumis à autorisation

Exception prévue à l'art. 3 al. 4 LDTR:

- **Pas de changement d'affectation** lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation

Corollaire: pas de changement d'affectation lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure.

Pas de contrôle LDTR du loyer ou des prix des locaux convertis en logements.

4. Et après les travaux?

Dépôt obligatoire à l'issue des travaux du dossier de plans conformes à l'exécution et d'une **attestation de conformité** (art. 7 LCI)

- L'attestation certifie que les constructions ou installations sont conformes à l'autorisation de construire, aux conditions de celle-ci, ainsi qu'aux lois et règlements applicables au moment d'entrée en force de l'autorisation de construire.
- Emise par un MPQ (+ éventuellement par les mandataires spécialisés)

Dans certains cas (constructions ou installations neuves ou modifiées ouvertes à un large public), un **permis d'occuper** est requis (art. 7 al. 4 LCI)

5. Conclusion et recommandations

- ❖ Il est capital de planifier soigneusement son projet en amont
 - ❖ Consultation des locataires obligatoire si LDTR applicable
 - ❖ Préconsultation avec les services de l'Etat si projet complexe / aspects patrimoniaux
 - ❖ Projection des loyers post-travaux (+ calcul de la BPC)
 - ❖ Subventions / fiscalité
- ❖ La portée de l'attestation de conformité ne doit pas être négligée
 - ❖ Risque de mise en conformité ultérieure
 - ❖ Litige avec la direction des travaux / responsabilité pour les éléments non conformes

Abonnez-vous à notre « Legal Update Real Estate »
(newsletter envoyée par e-mail 2x par année)

ou retrouvez tous nos articles consacrés au droit immobilier
sur

www.mll-news.com





Cosima Trabichet-Castan

Associée, Genève

cosima.trabichet-castan@mll-legal.com

www.mll-legal.com

MLL Legal

Rue du Rhône 65, 1204 Genève

+41 (0)58 552 01 00



MLL Legal