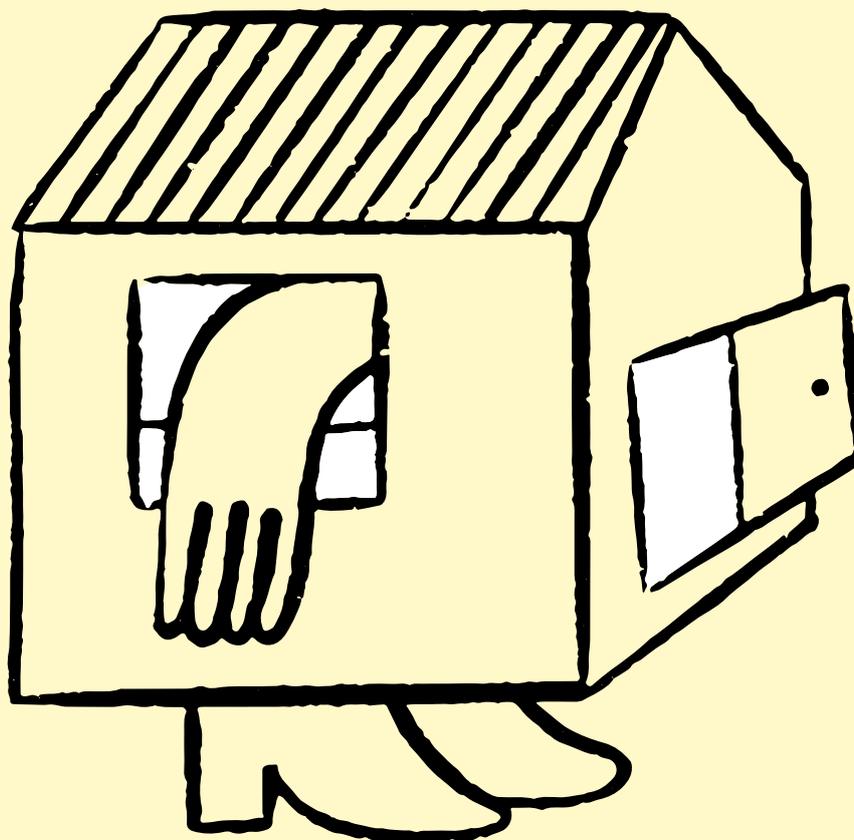

05 Locaux

Vous recherchez des locaux pour votre entreprise dans le canton de Genève ?

Les caractéristiques et l'emplacement des locaux de votre entreprise peuvent avoir un impact non négligeable sur la réussite de votre projet. Ce chapitre vous renseigne sur les possibilités, les usages ainsi que la procédure à suivre et les conditions légales à remplir pour louer, acquérir ou faire construire ses locaux.



Sommaire

P.79 **01. Affectation des locaux (existants ou futurs)**

P.81 **02. Location de locaux**

- 2.1 Recherche de locaux commerciaux
 - 2.2 Garantie de loyer
 - 2.3 Constitution d'un dossier
-

P.83 **03. Achat de locaux**

P.84 **04. Achat d'un terrain ou constitution d'un droit de superficie**

P.84 **05. Fonds de commerce**

P.85 **06. Projet de construction**

- 6.1 Autorisation de construire
 - 6.2 Occupation des locaux
-

P.87 **Adresses utiles**

Les locaux destinés à héberger des entreprises sont appelés des locaux commerciaux. A ce titre, il est bon de rappeler la définition des locaux commerciaux : il s'agit d'objets destinés à l'exploitation d'une entreprise : bureau, magasin, atelier, dépôt, entrepôt, etc.

Les critères à prendre en considération lors du choix d'implantation d'une entreprise sont de plusieurs ordres :

- les contraintes réglementaires (Genève dispose en effet de plans d'affectation qui fixent précisément les activités possibles dans les différentes zones de son territoire),
- les caractéristiques techniques du bâtiment (surface, volume, hauteur),
- l'environnement de l'entreprise et l'infrastructure générale (accessibilité, liaison avec le réseau de transport public, équipement, taux d'imposition, disponibilité de la main-d'œuvre).

Dès lors, deux possibilités s'offrent à l'entreprise :

- Installation dans des locaux existants (achat ou location); si nécessaire, établir un projet d'aménagement des locaux avec l'éventuelle collaboration d'un bureau d'architecte.
- Projet de construction ; établir un projet de construction en collaboration avec un bureau d'architecte, tenant compte de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (distances aux limites, hauteurs, nuisances acceptées, densité, etc.).

01. Affectation des locaux (existants ou futurs)

Au préalable, il convient de vérifier si l'activité de l'entreprise est possible dans les locaux envisagés.

Le canton dispose de plans d'affectation du sol (plans de zones, plans localisés de quartier - PLQ -, plans d'utilisation du sol - PUS - en Ville de Genève), qui fixent précisément pour quelles affectations sont prévues les différentes portions de son territoire.

Concrètement, cela signifie que les possibilités d'installation de votre entreprise seront directement liées à la conformité de l'activité déployée avec l'affectation des locaux (bureau, commerce ou industrie et artisanat).

Vous trouverez ci-dessous un descriptif des activités autorisées dans les principales zones pouvant accueillir des activités économiques.

Principales zones d'activités	Activités autorisées
Zone agricole	La Zone agricole est destinée à l'exploitation agricole, horticole et viticole.
Zone 1, zone 2, zone 3, zone de développement 2, zone de développement 3 et sous certaines conditions les zones principalement destinées à l'habitation que sont les zones 4A, 4B, 4B protégées et zone de développement 4A; zone de développement 4B et zone de développement 4B protégée	<p>Activités liées au commerce et au secteur tertiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce: les arcades sont prioritairement destinées à des commerces. A relever que le changement de type d'activité d'une arcade pourrait être soumis à autorisation de la ou du propriétaire mais également dans un certain nombre de cas de la part des autorités (commune ou canton). • Bureau: activités tertiaires.
Zone industrielle et artisanale, zone de développement industrielle et artisanale et sous certaines conditions la zone aéroportuaire	Les zones industrielles sont destinées à des entreprises du secteur secondaire, soit à des activités économiques à vocation industrielle, artisanale ou technologique. Les activités de stockage ou d'entreposage peuvent être également admises. En ce qui concerne les entreprises du secteur de haute technologie, elles doivent, de manière prépondérante, concevoir, développer, produire ou transformer des biens matériels ou immatériels et ne procéder qu'à titre accessoire à la commercialisation pour être admises en zone industrielle.
Zones de développement d'activités mixtes	Ce nouveau type de zone, née d'une loi acceptée par le Grand Conseil genevois en mars 2012, comprend au minimum 60% d'activités secondaires (industrie et artisanat) et offre la possibilité à des entreprises actives dans le domaine tertiaire de s'établir dans la zone de façon complémentaire et intégrée.

En outre, le secteur autour de l'Aéroport de Genève est soumis à des restrictions fixées dans les plans des zones de sécurité et par la législation relative à la protection contre le bruit.

L'ensemble de ces plans peut être consulté auprès du Département du territoire (DT) :

Guichet de l'office de l'urbanisme

Rue David-Dufour 5 | Case postale 224 | 1211 Genève 8

Tél. 022 546 73 10 | ge.ch/consulter-plans-amenagement-adoptes

ou dans les communes intéressées, dont la Ville de Genève :

Département des constructions et de l'aménagement, Service d'urbanisme

Rue du Stand 25 | 1204 Genève

Tél. 022 418 60 50 | ville-geneve.ch

Il existe plusieurs zones industrielles et artisanales sur le territoire du canton de Genève, la plupart sont gérées par la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Avenue de la Praille 50 | Case postale 1115 | 1211 Genève 26

Tél. 022 342 21 60 | fti.geneva.ch

Un changement de destination des locaux est subordonné au dépôt d'une demande d'autorisation auprès du Département du territoire (DT). Si l'activité de l'entreprise est conforme à l'affectation prévue, le Département du territoire accepte, en principe, le projet. Si l'activité n'est pas conforme, une autorisation peut éventuellement être accordée par voie dérogatoire, après enquête publique, lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte pas d'inconvénient grave pour le voisinage. En dehors de ces cas, les plans d'affectation ne peuvent être modifiés que par une procédure souvent longue et complexe. Il faut également relever que la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) interdit de changer l'affectation de bâtiment servant à l'habitation.

02. Location de locaux

Dans le cadre d'une location de locaux, un contrat de bail est signé entre le bailleur et le locataire. Les aspects principaux sont les suivants :

- Durée du bail fixée librement (en général 5 ans, renouvelable, avec indexation au-delà de 5 ans).
- Délai de résiliation minimum de 6 mois pour une échéance trimestrielle du bail.
- Possibilité d'inscription du bail au registre foncier.
- Demande de garantie possible (garantie de loyer, voir point 2.2 ci-après, ainsi qu'éventuellement une garantie personnelle de l'entrepreneuse ou de l'entrepreneur pour les sociétés de capitaux récentes ou ne présentant pas toutes les garanties de solvabilité).
- Possibilité, à certaines conditions, de sous-location ou de transfert du bail.

Remarque : il est possible de commander des contrats de bail-type auprès de la :

Chambre genevoise immobilière (CGI)

Rue de la Rôtisserie 4 | Case postale 3344 | 1211 Genève

3 Tél. 022 715 02 00 | cgionline.ch

2.1 Recherche de locaux commerciaux

Pour identifier les locaux adaptés à votre entreprise, il est suggéré de contacter les régies genevoises (liste disponible sur le site de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève - USPI Genève – uspi-ge.ch).

Les sites des moteurs de recherche habituels pour l'immobilier dans notre région peuvent également être consultés, soit (liste non exhaustive) :

- immoscout24.ch
- toutimmo.ch
- homegate.ch
- immostreet.ch
- immobilier.ch

Par ailleurs, et en ce qui concerne les locaux en zones industrielles et artisanales, il est recommandé de s'adresser à la Fondation des terrains industriels (FTI) qui gère une grande partie des terrains dans cette zone. Son site recense gratuitement les locaux industriels et artisanaux disponibles dans les zones d'activités du canton de Genève : fti.geneva.ch/objets-immobiliers.

2.2 Observatoire du commerce

L'Observatoire du commerce genevois est un outil d'aide à la décision destiné à promouvoir l'entrepreneuriat dans le domaine du commerce. L'outil regroupe et donne accès à des données socioéconomiques sous forme de cartographie. Il permet, par exemple, d'effectuer une analyse fine et précise des zones commerciales, d'obtenir des données démographiques détaillées (genre, tranches d'âge, etc.), de connaître le pouvoir d'achat localisé par secteur choisi et ainsi d'élaborer des scénarii d'implantation ou de développement.

L'Observatoire du commerce donne également accès à un registre des commerces du canton, regroupant quelque 7000 entreprises réparties dans 18 catégories. Grâce à l'ensemble de ces données, vous pourrez identifier l'emplacement idéal pour développer ou implanter une future activité commerciale. En effet, vous pourrez analyser les spécificités démographiques et économiques du secteur ou du quartier choisi.

Pour accéder à l'ensemble des fonctionnalités de l'Observatoire du commerce, un compte e-démarches (particulier ou entreprise) est nécessaire. Il est néanmoins possible de consulter l'Observatoire du commerce sans compte e-démarches, mais les fonctionnalités sont limitées. Ainsi, nous vous recommandons de vous connecter au moyen d'un compte e-démarches vérifié, afin d'avoir accès à toutes les fonctionnalités.

Accéder à l'Observatoire du commerce | ge.ch/observatoire-du-commerce-genevois/acceder-observatoire-du-commerce

2.3 Garantie de loyer

La loi ne fixe pas de montant maximum pour la constitution de la garantie de loyer pour les locaux commerciaux. Il est fréquent qu'un dépôt de garantie de six mois de loyer soit exigé à la signature du bail. En outre, il est important de mentionner que le bailleur de locaux commerciaux bénéficie d'une sûreté supplémentaire par un droit de rétention sur le mobilier se trouvant dans les locaux loués en cas de retard dans le paiement des loyers et des frais accessoires.

Dans la majorité des cas, cette garantie de loyer est constituée par un dépôt sur un compte bancaire spécifique. Il peut également s'agir d'un cautionnement garantissant au bailleur le versement du montant fixé en cas de besoin. Cette variante offre l'avantage de ne pas immobiliser des fonds pendant toute la durée du bail à loyer, mais en contrepartie de la garantie offerte par le prestataire, la ou le locataire lui verse une prime annuelle.

2.4 Constitution d'un dossier

Un dossier complet devra être remis pour l'obtention d'un bail. Ce dossier comprend en général les documents suivants :

- copie d'une pièce d'identité et/ou un extrait récent du Registre du commerce (RC) (pour les personnes morales),
- attestation récente de l'Office cantonal des poursuites (OCP),
- attestation de solvabilité (dernière déclaration fiscale, fiches salaires, derniers bilan et comptes de pertes et profit, budget prévisionnel),
- descriptif de l'activité, voire un business plan complet pour les entreprises en démarrage.

03. Achat de locaux

La vente immobilière nécessite l'intervention d'un notaire (forme authentique requise). L'acquisition, par une personne physique étrangère ou une société étrangère, d'immeubles servant effectivement à l'exploitation d'entreprises industrielles, commerciales ou prestataires de services est libre (aucune autorisation nécessaire).

En cas de doute, il faut s'informer auprès du :

Département des institutions et du numérique (DIN)

Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 | Case postale 3952 | 1211 Genève 3

Tél. 022 546 54 44 | ge.ch/organisation/departement-institutions-du-numerique-din

04. Achat d'un terrain ou constitution d'un droit de superficie

Les remarques faites précédemment, relatives à la forme de l'acte de vente ainsi qu'aux conditions d'acquisition existantes pour les étrangères et étrangers, s'appliquent également lors de l'achat d'un terrain ou de la constitution d'un droit de superficie (DDP).

Le DDP est une servitude permettant à l'entreprise, qui acquiert ou construit un bâtiment, d'être propriétaire des murs, sans avoir à immobiliser de cash-flow pour l'acquisition du terrain, pour lequel il paye à son propriétaire une rente, pour une durée allant de 30 à 100 ans, afin notamment d'amortir l'actif acquis ou réalisé. En cas de construction, les personnes ressortissantes étrangères doivent en outre produire une autorisation de construire entrée en force.

A défaut ou en cas de doute, ils doivent déposer auprès du Département des institutions et du numérique (DIN) une requête en non-assujettissement au régime de l'autorisation, instituée par la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE).

05. Fonds de commerce

Dans bon nombre de cas, l'acquisition d'un fonds de commerce s'avère obligatoire pour pouvoir disposer d'une arcade bien située. En effet, de telles arcades sont en général prisées et l'ancien titulaire monnaiera sa remise. Dans certains secteurs d'activité, tels que la restauration par exemple, la reprise d'un établissement existant (sous forme de son fonds de commerce) s'avèrera souvent incontournable en raison des difficultés d'un changement d'affectation (autorisation à obtenir notamment auprès du ou de la propriétaire des locaux) et le cas échéant du coût des travaux de mise en conformité des locaux (en termes de sécurité, d'insonorisation, etc.).

Concrètement, le fonds de commerce inclut des éléments spécifiquement liés aux locaux mais également liés à l'entreprise qui exploite actuellement ladite surface. Le fonds de commerce est constitué d'éléments incorporels (tels que la clientèle, le bail, la réputation, etc.) et d'éléments corporels (tels que le mobilier, les équipements, le stock, etc.). La valeur d'un fonds de commerce se justifie donc par différents éléments objectifs tels que le chiffre d'affaires, le mobilier, le stock mais également plus difficile à quantifier tels que l'emplacement.

En Suisse, le prix d'un fonds de commerce est le résultat d'une négociation entre le vendeur et l'acheteur (et, non comme en France, des valeurs déterminées par des tables prédéterminées notamment liées à l'emplacement). Néanmoins, il faut être conscient que, lorsque l'on souhaite développer une activité différente, la reprise d'un fonds de commerce s'apparente plutôt à un droit de reprise du bail (soumis à l'autorisation du ou de la propriétaire des locaux pour le transfert effectif du bail). Ceci explique qu'il est souvent difficile de trouver un financement externe pour une telle acquisition.

Afin de trouver un fonds de commerce adapté au démarrage de votre activité, vous pouvez vous adresser à une agente ou un agent de fonds de commerce. Il est à relever qu'il s'agit d'une profession soumise à réglementation et que toute personne qui fait profession de s'entremettre dans la vente, l'achat, la cession, la remise ou la reprise d'un fonds de commerce, quel que soit le genre de commerce exploité, doit bénéficier d'une autorisation délivrée par le Département des institutions et du numérique (DIN).

Vous trouverez la liste des agentes et agents de fonds de commerce agréés pour le canton de Genève à l'adresse suivante :

[ge.ch/document/agente-agent-fonds-commerce](https://www.ge.ch/document/agente-agent-fonds-commerce)

06. Projet de construction

Il convient d'établir un projet de construction en collaboration avec un bureau d'architecte, tenant compte de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (distances aux limites, hauteurs, nuisances acceptées, densité, etc.).

Pour les travaux dont l'exécution est soumise à autorisation, les plans et documents doivent être établis et signés, et la direction des travaux assurée par une ou un « mandataire professionnellement qualifié » figurant au tableau tenu par le :

Département du territoire (DT), Office des autorisations de construire (OAC)

Rue David-Dufour 5 | Case postale 22 | 1211 Genève 8

Tél. 022 546 64 60 | [ge.ch/organisation/office-autorisations-construire](https://www.ge.ch/organisation/office-autorisations-construire)

La FTI accompagne les entreprises industrielles et artisanales souhaitant s'implanter dans les zones d'activités, dans leur projet de construction.

6.1 Autorisation de construire

L'autorisation de construire est délivrée par le Département du territoire (DT) pour des travaux déterminés. Cette autorisation ne concerne pas uniquement les nouvelles constructions, mais également la démolition, la transformation, la reconstruction et le changement de destination des constructions existantes.

Pour de plus amples informations, veuillez contacter directement le :

Département du territoire (DT), Office des autorisations de construire (OAC)

Rue David-Dufour 5 | Case postale 22 | 1211 Genève 8

Tél. 022 546 64 60 | ge.ch/organisation/office-autorisations-construire

Pour les locaux de travail, plusieurs éléments devront également être approuvés par :

Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) Service de l'inspection du travail

Rue David-Dufour 5 | Case postale 64 | 1211 Genève 8

Tél. 022 388 29 29 | ge.ch/organisation/ocirt-service-inspection-du-travail-it

6.2 Occupation des locaux

Les constructions ou installations neuves ou modifiées doivent faire l'objet d'une autorisation d'occuper par le Département du territoire (DT). Pour les entreprises industrielles, l'Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT) doit encore délivrer un permis d'exploiter.

AVERTISSEMENT : le présent chapitre ne fournit qu'un aperçu général, les intéressés sont priés de consulter les divers services mentionnés pour plus de détails.

Adresses utiles

Chambre genevoise immobilière (CGI)

Rue de la Rôtisserie 4 | Case postale 3344 | 1211 Genève 3 Tél.
022 715 02 00 | cgionline.ch

Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI)

Av. de la Praille 50 | Case postale 1115 | 1211 Genève 26
Tél. 022 342 21 60 | fti.geneva.ch

Département du territoire (DT), Office des autorisations de construire

Rue David-Dufour 5 | Case postale 22 | 1211 Genève 8
Tél. 022 546 64 60 | ge.ch/organisation/office-autorisations-construire

Département des institutions et du numérique (DIN)

Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 | Case postale 3952 | 1211 Genève 3
Tél. 022 546 54 44 | ge.ch/organisation/departement-institutions-du-numerique-din

Office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT), Service de l'inspection du travail

Rue David-Dufour 5 | Case postale 64 | 1211 Genève 8
Tél. 022 388 29 29 | ge.ch/organisation/ocirt-service-inspection-du-travail-it
