



AIDE pour tableau D13 version août 2025

D13 Tableaux LDTR pour rénovation énergétique :

Ces tableaux doivent être utilisés pour tout dossier de demande d'autorisation de construire visant la rénovation de l'enveloppe d'un immeuble de logements soumis à la LDTR et dont les travaux visent notamment l'économie d'énergie.

Si le propriétaire décide de ne pas répercuter le coût des travaux sur les loyers, ces tableaux ne sont pas obligatoires. Dans ce cas, l'état locatif actuel présenté sera bloqué pendant la période de contrôle fixée dans le préavis LDTR.

L'article 9 al. 6 LDTR (repris de l'article 15 al. 11-12-13 de loi sur l'énergie LEn) s'applique dans le cas de rénovations énergétiques d'immeubles de logements (ou immeubles mixtes) et permet un déplafonnement des loyers par rapport aux plafonds fixés par l'article 11 LDTR. Les tableaux de ce fichier servent à calculer la hausse de loyer admissible pour chaque appartement et donc l'état locatif maximum admis après travaux, à appliquer pendant la période de contrôle, qui peut être de 3 ans ou de 5 ans selon l'importance des travaux prévus.

Attention : Depuis le 1.06.2024, si une subvention énergétique au sens de l'article 15c al. 6-7 LEN est sollicitée, le déplafonnement des loyers ne pourra pas être appliqué, selon art. 15c al. 8 LEN.

Onglet "Tableau coûts"

Le premier onglet concerne les coûts des travaux, estimés avec une marge de +/-10% selon la norme SIA 102 au stade de la dépose de la demande d'autorisation, et clairement détaillés dans un devis général joint au dossier. Les montants de ces 2 documents doivent être cohérents, et TTC.

L'application de l'article 9 al. 6 LDTR au calcul des futurs loyers concerne uniquement les logements existants. Si en plus d'une rénovation, l'immeuble est surélevé ou agrandi, les coûts doivent être bien séparés et les loyers des nouveaux logements doivent être calculés selon le fichier D05. S'il s'agit d'un immeuble à affectations mixtes, veuillez clairement séparer les coûts qui ne concernent pas les logements (exemple: remplacement des vitrines des arcades commerciales).

- Case B6-B7 à compléter avec l'adresse de l'immeuble à rénover. Un tableau peut servir pour plusieurs immeubles.
- Colonne B : chaque ligne correspond à un type de travaux: isolation des façades, pose de panneaux solaires, rénovations intérieures, etc. Les lignes sont pré-remplies avec des exemples que vous pouvez garder ou effacer.
- Colonne C : coûts estimés des travaux TTC, correspondants au devis présenté.
- Colonnes F : Part de rénovation/amélioration énergétique pour chaque type de travaux. S'il s'agit de l'amélioration d'un composant existant (exemple : les façades, les fenêtres) la part de rénovation (lignes blanches du tableau) / énergie (lignes vertes du tableau) est de 50/50%. S'il s'agit de nouveaux composants inexistants (exemple : panneaux solaires) la part d'énergie sera de 100%.
- Colonne H : veuillez indiquer les estimations (ou promesses de subventions) incluant la nouvelle subvention art. 15c al. 6-7 LEn.
- Colonne J : part à plus-value correspondant à l'article 11 al. 1 LDTR. Pour les lignes blanches (rénovation) : max 70%. Pour les lignes vertes 100%.

- Colonne L : il s'agit de la durée de vie des composants. Pour les lignes blanches : 18-20 ans selon l'article 11 LDTR. Pour les lignes vertes ce montant correspond à la durée d'amortissement indiquée dans le tableau "tablette d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires" disponible sur internet.
- Case P7 pré-remplie, indique le taux de référence OFL.
- Case Q48 à remplir selon montant de la BPC validée par l'office cantonal de l'énergie, à joindre au dossier.
- Case R49 à remplir selon types de travaux prévus. Maximum 120 F/p/an si la totalité des travaux énergétiques possibles est prévue. 30 F/p/an si seuls quelques petits travaux sont prévus. Tranches de 30-60-90-120 F/p/an. Ces montants sont justifiés par les travaux prévus et seront validés ou non par le service LDTR.

Les coûts à diviser au prorata sont à indiquer dans le petit tableau du bas, selon exemple. Nous attirons votre attention sur les montants maximum admis pour les honoraires architectes/ingénieurs/spécialistes à 18% et les divers et imprévus à 5%.

A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S			
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18		19			
20		21		22		23		24		25		26		27		28		29		30		31		32		33		34		35		36		37		38			
39		40		41		42		43		44		45		46		47		48		49		50		51		52		53		54		55		56		57			
58		59		60		61		62		63		64		65		66		67		68		69		70		71		72		73		74		75		76			
77		78		79		80		81		82		83		84		85		86		87		88		89		90		91		92		93		94		95			
96		97		98		99		100		101		102		103		104		105		106		107		108		109		110		111		112		113		114			
115		116		117		118		119		120		121		122		123		124		125		126		127		128		129		130		131		132		133			
134		135		136		137		138		139		140		141		142		143		144		145		146		147		148		149		150		151		152			
153		154		155		156		157		158		159		160		161		162		163		164		165		166		167		168		169		170		171			
172		173		174		175		176		177		178		179		180		181		182		183		184		185		186		187		188		189		190			
191		192		193		194		195		196		197		198		199		200		201		202		203		204		205		206		207		208		209			
210		211		212		213		214		215		216		217		218		219		220		221		222		223		224		225		226		227		228			
229		230		231		232		233		234		235		236		237		238		239		240		241		242		243		244		245		246		247			
248		249		250		251		252		253		254		255		256		257		258		259		260		261		262		263		264		265		266			
267		268		269		270		271		272		273		274		275		276		277		278		279		280		281		282		283		284		285			
286		287		288		289		290		291		292		293		294		295		296		297		298		299		300		301		302		303		304			
305		306		307		308		309		310		311		312		313		314		315		316		317		318		319		320		321		322		323			
324		325		326		327		328		329		330		331		332		333		334		335		336		337		338		339		340		341		342			
343		344		345		346		347		348		349		350		351		352		353		354		355		356		357		358		359		360		361			
362		363		364		365		366		367		368		369		370		371		372		373		374		375		376		377		378		379		380			
381		382		383		384		385		386		387		388		389		390		391		392		393		394		395		396		397		398		399		400	
401		402		403		404		405		406		407		408		409		410		411		412		413		414		415		416		417		418		419			
420		421		422		423		424		425		426		427		428		429		430		431		432		433		434		435		436		437		438			
439		440		441		442		443		444		445		446		447		448		449		450		451		452		453		454		455		456		457			
458		459		460		461		462		463		464		465		466		467		468		469		470		471		472		473		474		475		476			
477		478		479		480		481		482		483		484		485		486		487		488		489		490		491		492		493		494		495			
496		497		498		499		500		501		502		503		504		505		506		507		508		509		510		511		512		513		514			
515		516		517		518		519		520		521		522		523		524		525		526		527		528		529		530		531		532		533			
534		535		536		537		538		539		540		541		542		543		544		545		546		547		548		549		550		551		552			
553		554		555		556		557		558		559		560		561		562		563		564		565		566		567		568		569		570		571			
572		573		574		575		576		577		578		579		580		581		582		583		584		585		586		587		588		589		590			
591		592		593		594		595		596		597		598		599		600		601		602		603		604		605		606		607		608		609			
610		611		612		613		614		615		616		617		618		619		620		621		622		623		624		625		626		627		628			
629		630		631		632		633		634		635		636		637		638		639		640		641		642		643		644		645		646		647			
648		649		650		651		652		653		654		655		656		657		658		659		660		661		662		663		664		665		666			
667		668		669		670		671		672		673		674		675		676		677		678		679		680		681		682		683		684		685			
686		687		688		689		690		691		692		693		694		695		696		697		698		699		700		701		702		703		704			
705		706		707		708		709		710		711		712		713		714		715		716		717		718		719		720		721		722		723			
724		725		726		727		728		729		730		731		732		733		734		735		736		737		738		739		740		741		742			
743		744		745		746		747		748		749		750		751		752		753		754		755		756		757		758		759		760		761			
762		763		764		765		766		767		768		769		770		771		772		773		774		775		776		777		778		779		780			
781		782		783		784		785		786		787		788		789		790		791		792		793		794		795		796		797		798		799		800	
801		802		803		804		805		806		807		808		809		810		811		812		813		814		815		816		817		818		819			
820		821		822		823		824		825		826		827		828		829		830		831		832		833		834		835		836		837		838			
839		840		841		842		843		844		845		846		847		848		849		850		851		852		853		854		855		856		857			
858		859		860		861		862		863		864		865		866		867		868		869		870		871		872		873		874		875		876			
877		878		879		880		881		882		883		884		885		886		887		888		889		890		891		892		893		894		895			
896		897		898		899		900		901		902		903		904		905		906		907		908		909		910		911		912		913		914			
915		916		917		918		919		920		921		922		923		924		925		926		927		928		929		930		931		932		933			
934		935		936		937		938		939		940		941		942		943		944		945		946		947		948		949		950		951		952			
953		954		955		956		957		958		959		960																									

- Case A6/A7 à compléter avec l'adresse de l'immeuble à rénover. Plusieurs immeubles peuvent faire l'objet d'un seul tableau.
- Case N6, préremplie avec le montant du plafond de loyer LDTR actuel.
- Colonne C : indiquer le nom de chaque locataire selon le bail afin de distinguer chaque logement. Pour les appartements vacants, indiquer svp "vacant ex-XXX".
- Colonne E : étage de l'accès au logement
- Colonne F : nombre de pièces du logement selon le RGL en vigueur
- Colonne G : date du dernier avis de majoration de loyer JJ.MM.AAAA
- Colonne H : loyer annuel net actuel (sans charges chauffage-eau chaude), appliqué au moment de la dépose du dossier.
- Colonne I : loyer annuel net incluant les frais accessoires si ceux-ci sont clairement séparés du loyer net dans le contrat de bail. Dans ce cas, la moyenne des 3 dernières années doit être ajoutée au montant de la colonne H. (présenter justificatifs : tableau des moyennes, division sur chaque appartement). Si le loyer net indiqué dans la colonne H contient les frais accessoires, remettre le même montant dans la colonne I.

Pour les appartements vacants indiquer le dernier loyer net appliqué.

- Nombre total de logements : c'est le total du nombre de lignes.
- Nombre de loyers contrôlés après travaux, puisque l'état renonce à la fixation du loyer des appartements répondant à l'art. 10 al. 2 lettre b. Ce calcul est automatique.

[illegible]

Ces tableaux peuvent également être remplis pour les projets de démolition-reconstruction, en application de l'article 6 al. 3 LDTR (en attendant la publication du tableau D14). Dans ce cas, dans l'onglet des coûts des travaux, une seule et unique ligne de travaux "démolition-reconstruction de logements" peut être remplie avec le montant total de l'opération (qui concerne les logements uniquement). Dans l'onglet des loyers, les cases orange doivent être remplies avec les appartements et les locataires existants (et non avec le projet de construction future).

Nous restons à votre disposition. Si besoin vous pouvez nous contacter par courriel à info-ldtr@etat.ge.ch ou par téléphone au 022.546.66.40. Veuillez préciser si vous avez déjà consulté un architecte ou déjà déposé une demande.

Certaines cases contiennent des explications sous forme d'info-bulles, marquées avec des triangles rouges. Veuillez vous y référer.

Dossier de demande d'autorisation de construire :

Veuillez joindre au dossier le tableau des coûts et le tableau des loyers complétés par vos soins, en format A3 couleur. Le fichier Excel vous sera peut-être demandé lors de l'instruction du dossier par le service LDTR pour des raisons pratiques et statistiques.

Les montants des coûts des travaux et des loyers doivent être cohérents avec les autres documents du dossier : descriptif et devis estimatif des travaux, état locatif actuel détaillé, éventuellement les baux et leur dernier avenant, tableau des frais accessoires de 3 dernières années... Des baux peuvent vous être demandés en cours d'instruction du dossier pour vérification du loyer, et même de l'affectation.

Si ces 2 tableaux sont joints au dossier, le formulaire D05 et l'état locatif futur ne sont pas nécessaires, sauf si d'autres travaux sont prévus dans l'immeuble (surélévation, aménagement des combles...).

Nous restons à votre disposition. Si besoin vous pouvez nous contacter par courriel à info-ldtr@etat.ge.ch ou par téléphone au 022.546.66.40. Veuillez préciser si vous avez déjà consulté un architecte ou déjà déposé ce dossier.

MC 7.08.2025