



Genève, le 24 septembre 2019
Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du département du territoire (DT)

Rénovation des logements: amélioration du processus LDTR

Depuis 2013, le département du territoire (DT) a entrepris plusieurs réformes pour améliorer le processus global de traitement des autorisations de construire, notamment en procédure accélérée (APA), auxquelles sont soumis tous travaux de rénovation ou de transformation d'habitation relevant de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). La simplification et l'accélération de ce processus a eu comme effet d'inciter les propriétaires à légaliser les travaux en déposant des demandes d'autorisation de construire. Par ailleurs, le DT effectue un meilleur suivi des infractions à la LDTR tant pour les travaux effectués que pour les cas de changement d'affectation des logements en locaux administratifs ou commerciaux. Ces démarches ont pour objectif de favoriser la préservation du parc locatif répondant au besoin prépondérant de la population, notamment au centre-ville.

En ce qui concerne le logement, à l'exception des simples travaux d'entretien, tous travaux de rénovation, transformation et démolition sont soumis à autorisation de construire en application des lois en vigueur (LCI, LDTR,) et de leur règlement d'application. Cette législation s'applique dans les quatre premières zones de construction (à l'exception des habitations comprenant un seul logement).

Amélioration du processus

La principale source d'infractions à la LDTR provient de travaux de rénovation réalisés sans autorisation et par conséquent de répercussions illicites des travaux sur les loyers. La simplification et l'accélération d'autorisations de construire APA engagée par le département du territoire (DT) en 2013 déjà, a permis de contrer ce phénomène. Cette nouvelle procédure APA, qui permet de rendre les décisions en moins de 30 jours dans la plupart des cas de rénovation d'appartement, incite toujours plus de propriétaires à légaliser leurs travaux.

En effet, on observe une augmentation significative des demandes APA en matière LDTR depuis 2013 (env. 600). Cette hausse demeure constante puisqu'en 2018, 1678 dossiers APA ont été traités par l'instance LDTR contre 1135 en 2017, soit une hausse de près de 48%. A fin juin 2019, 1008 dossiers étaient déjà en cours.

A cette réforme, s'ajoute encore la numérisation du traitement des APA (APA-Démat), effective depuis mai 2018.

Traitement des infractions LDTR

En parallèle à ces mesures de prévention en matière LDTR, un suivi des infractions reste toutefois nécessaire. Depuis le 1er octobre 2018, en étroite collaboration avec l'office cantonal des autorisations de construire (OAC), le service LDTR s'est organisé pour améliorer le suivi des dossiers afin de remettre sur le marché locatif des logements qui en auraient été soustraits et de veiller à ce que les conditions de location soient respectées.

Outre la réalisation de travaux de rénovation/transformation sans autorisation, qui engendre parfois une augmentation illicite et incontrôlée des loyers, les autres infractions portent notamment sur: le changement d'affectation; la suppression d'appartements (réunion) ou de pièces; la non-conformité de l'application des conditions d'autorisation délivrée; les logements vides, c'est-à-dire tout appartement inoccupé ou qui fait l'objet d'une location fictive ou dont le loyer abusif le rend inaccessible.

Malgré le respect toujours croissant de la législation, les constats d'infractions demeurent puisque nous dénombrons le traitement de 762 cas à ce jour. Concernant les sanctions infligées aux contrevenants, décidées selon différents critères (bonne foi, gravité, récidive, etc.), nous sommes passés de 90 cas en 2018 contre 131 en 2019.

Document lié: [présentation Power Point](#)

*Pour toute information complémentaire: Mme Rafaèle Gross-Barras, chargée de communication, DT,
T. 022 327 94 24 ou 076 313 01 25.*