



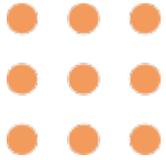
# Rénovation des logements: amélioration du processus LDTR



REPUBLIQUE  
ET CANTON  
DE GENEVE

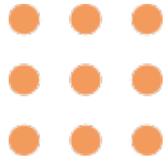
PORT TENEBRAS LUX

Départements du territoire (DT)



# Intervenants

- **Antonio Hodgers**, conseiller d'Etat chargé du département du territoire (DT);
- **Saskia Dufresne**, directrice générale de l'office cantonal des autorisations de construire(OAC);
- **Marie-Christine Dulon**, directrice générale de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF).

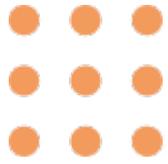


# La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR)

La LDTR s'applique aux logements des 4 premières zones de construction (sauf pour les habitations à 1 seul logement).

Elle a pour **objectifs** de:

- Ne pas soustraire les logements du marché locatif;
- Préserver l'habitat, les conditions de vie et le caractère de l'habitat;
- Eviter les hausses illicites de loyers suite à des travaux.



# La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR)

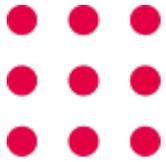
## Elle soumet à autorisation:

- Les travaux de rénovation et de transformation, soit la modification de la destination ou de la distribution intérieure de tout ou partie de l'immeuble/du logement, la création de logements dans un immeuble existant, la création d'installations nouvelles ou l'amélioration du confort existant.

**Attention** : les travaux d'entretien ne sont pas soumis à autorisation (à l'exception des travaux d'entretien différés);

## Elle prohibe, sauf octroi d'une dérogation :

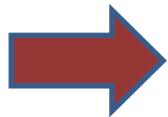
- Tout changement d'affectation de logement.



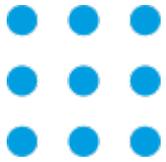
## Constats des années précédentes

Application des lois (LCI, LDTR) et règlements par les propriétaires dans le cas de travaux de rénovation/transformation d'habitation, mais:

- Trop de travaux de rénovation effectués sans autorisation de construire car processus trop complexe et lent;
- Augmentations illicites des loyers consécutifs à des travaux de rénovation/transformation non autorisés.



Le DT a mis en place des mesures préventives: **réforme du processus de traitement des APA**



# Réforme du processus APA

Appliquée aux travaux soumis à la LDTR

- Pourquoi?** Encourager le dépôt de demandes d'autorisation de construire (conformité LDTR)  
Eviter les hausses illicites de loyers
- Pour qui?** Tous les propriétaires
- Où?** Zones de construction 1 à 4, habitation de plus d'un seul logement,
- Comment?** Simplification et accélération du traitement des demandes (moins de 30 jours dans la plupart des cas)
- Quand?** Depuis 2013



# Réforme du processus APA

Depuis 2013: simplification et accélération de la procédure de traitement des APA

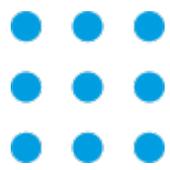
- Incitation au dépôt de dossiers par une démarche facilitée
- Gain d'efficacité > + de dossiers traités
- Gain de temps et de ressources

Depuis 2018: numérisation des APA (APA-Démat)

Nombre d'APA traitées par la LDTR	
2013	env 600
2017	1'135
2018	1'678
30.06.2019	1'008

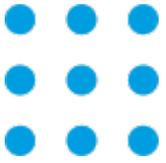


**Hausse  
constante**



# Répercussion des travaux sur les loyers

- La délivrance d'une APA pour travaux de rénovation ou transformation permet de contrôler la répercussion de leur coût sur les loyers
- Les loyers fixés doivent répondre aux besoins prépondérants de la population et rester accessibles
- Le coût des travaux de démolition, rénovation ou transformation, peut être répercuté sur le loyer selon le mécanisme de calcul défini par la LDTR:
  - Si le loyer avant travaux est inférieur à CHF 3'405/pièce/an, il pourra être augmenté au maximum à ce montant;
  - Si le loyer avant travaux est supérieur à CHF 3'405/pièce/an, il restera fixé à son niveau avant travaux;
  - Durée de contrôle: 3, 5 ou 10 ans
  - Exception pour les loyers supérieurs à CHF 8512/pièce/an, soit 2,5X le BPP : pas de fixation du montant du loyer.

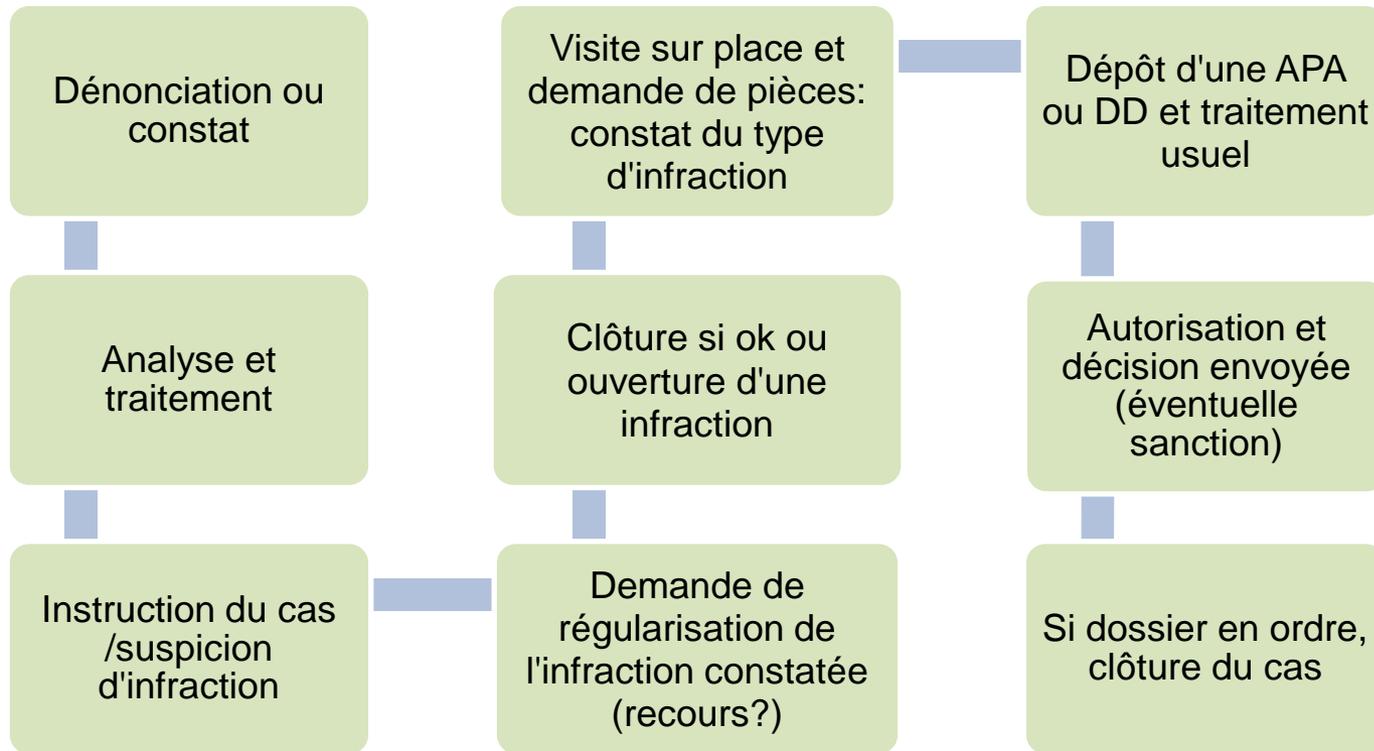


## **En cas d'infraction, que fait le DT?**

- Instruction du dossier
- Décision:
  - Mesure : remise en état / régularisation
  - Sanction : amende



# Traitement d'une infraction



Toute décision peut faire l'objet d'un recours au TAPI/à la CACJ



# Traitement des infractions LDTR

Suivi amélioré depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

## Objectif:

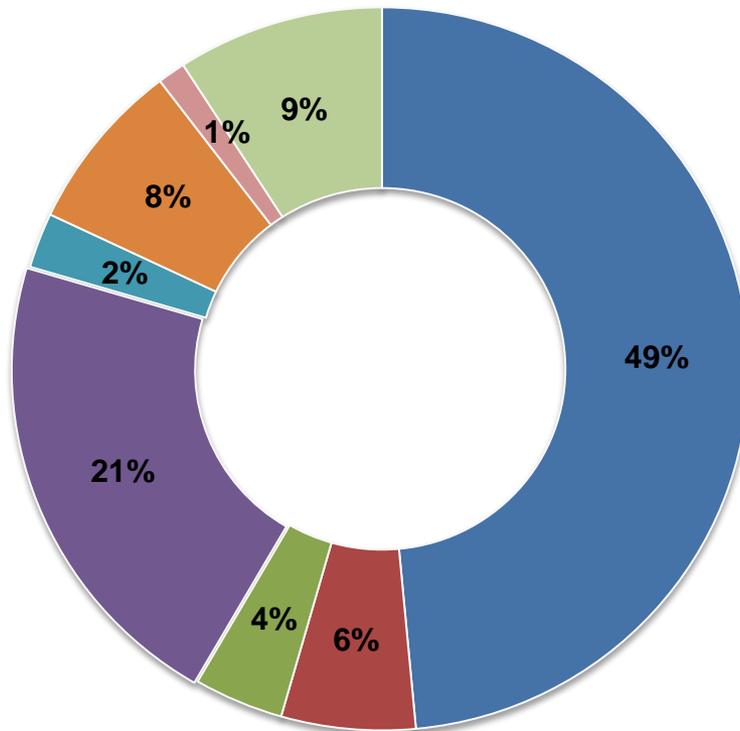
- Remettre sur le marché locatif des logements qui en auraient été soustraits
- Veiller à ce que les conditions de location soient respectées

Nombre d'infractions en cours de traitement	
2018	281
2019	332
Nombre de mesures et sanctions	
2019	26



# Types d'infractions à la LDTR

(Chiffres au 1<sup>er</sup> septembre 2019)



- Travaux sans autorisation
- Travaux sans autor. + loyers
- Loyer
- Changement d'affectation
- Non respect des condition d'autor.
- Réunion d'appartement
- Suppression pièce ou appartement
- logements vides
- Multiplés

# Merci de votre attention