



Immeubles dignes d'intérêt, protégés et recensés

A. Base légale

L4 05, Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)

Art. 4 Définition :

Sont protégés conformément à la présente loi :

- a) *les monuments de l'histoire, de l'art ou de l'architecture et les antiquités immobilières situés ou découverts dans le canton, qui présentent un intérêt archéologique, historique, artistique, scientifique ou éducatif, ainsi que les terrains contenant ces objets et leurs abords ;*
- b) *les immeubles et les sites dignes d'intérêt, ainsi que les beautés naturelles.*

B. Objectifs

Clarifier les objectifs de conservation du patrimoine à moyen terme et orienter les travaux de restauration et de rénovation, de façon à préserver les caractéristiques essentielles des bâtiments dignes d'intérêt et protégés.

Définir une stratégie de traitement des résultats du recensement architectural de tous les bâtiments construits dans le canton de Genève avant 1985.

Accompagner la mise en place d'une stratégie territoriale de protection des bâtiments recensés en valeurs « exceptionnel », « intéressant » et « non évalué ».

C. Principe

Est digne d'intérêt tout immeuble :

1. au bénéfice **d'une mesure de protection** ou en cours d'instruction (inventaire : art. 7 et ss LPMNS, classement : art. 10 et ss LPMNS ou ouvrages souterrains des anciennes fortifications : art. 41A et ss LPMNS) ;
2. dont le **maintien** figure dans un **plan de site** en force ou en cours de procédure (art. 38 et ss LPMNS) (cf. chiffre D.1) ;
3. situé dans une **zone protégée** en force ou en cours de procédure (art. 12, 22, 28 et 29 LaLAT¹ / 83 à 107 LCI²) (cf. infra chiffre D.1) ;
4. recensé en **valeur exceptionnelle** lors du recensement architectural cantonal (RAC), du recensement du patrimoine industriel (RPI) ou des recensements Addor (RAddor) et Honegger (RHone) (cf. infra chiffre D.2)

¹ Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 (LaLAT – L 1 30).

² Loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (LCI – L 5 05).

5. recensé en **valeur intéressante** lors d'un recensement architectural (cf. infra chiffre D.3)
6. identifié par **l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale en Suisse** (ISOS, art. 5 LPN³).

D. Ce que fait l'office dans la pratique

1. Sur les bâtiments protégés ou situés dans des périmètres protégés ou en cours de mise sous protection : il traite les requêtes en autorisation de construire et les travaux selon les dispositions légales cantonales en vigueur.

De manière générale, il fournit conseil, préavis, suit et peut subventionner les travaux dans ces bâtiments aux conditions posées par les art. 42A et ss LPMNS.

La priorité est donnée à la substance extérieure, aux parties communes et aux éléments intérieurs particulièrement caractéristiques.

À moins que la loi ou la mesure de protection ne le précisent spécifiquement ou qu'il existe des éléments d'origine caractéristiques, il n'examine pas les travaux portant sur les espaces fonctionnels privés, type cuisines, salles de bains et sanitaires.

2. Sur les bâtiments non protégés et recensés en valeur exceptionnelle sous chiffre C.4 : il fournit conseil et préavis les travaux portant potentiellement atteinte à la substance extérieure et intérieure du bâtiment.

Le propriétaire doit joindre la fiche de recensement au dossier d'autorisation de construire.

L'office ouvre l'instruction d'une mesure de protection au plus tard simultanément à son préavis.

De manière générale, l'office :

- i. transmet les valeurs de recensement à la commune pour qu'elle les intègre dans son plan directeur communal ;
- ii. les transmet également à l'office de l'urbanisme pour qu'il les intègre en amont des projets d'aménagement du territoire et dans le guide pour une densification de qualité de la zone villa ;
- iii. ouvre l'instruction d'une mesure de protection.

En cas de décision favorable de mise sous protection, l'office suit les travaux qu'il peut subventionner aux conditions posées par les art. 42A et ss LPMNS.

3. Sur les bâtiments non protégés et recensés en valeur intéressante sous chiffre C.5 : il s'agit dans un premier temps d'un outil de planification territoriale. En principe, l'office ne traite ni des requêtes ni des travaux, à l'exception des demandes de démolition.

En cas de demande de démolition, l'office examine la demande, procède à une visite intérieure du bâtiment en vue de l'établissement d'un rapport puis, cas échéant, ouvre l'instruction d'une mesure de protection avant d'émettre un préavis défavorable.

Les autres requêtes sont préavisées par les instances et services concernés, selon les dispositions légales en vigueur. Le propriétaire doit joindre la fiche de recensement au

³ Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage du 1^{er} juillet 1966 (LPN – RS 451).

dossier d'autorisation de construire afin que ces instances et services en aient connaissance, en particulier la commission d'architecture.

En l'absence de mesure de protection formelle, l'office ne suit pas les travaux.

De manière générale, l'office :

- i. transmet la fiche de recensement au propriétaire qui est invité à entretenir son bien dans les règles de l'art ;
 - ii. transmet les valeurs de recensement à la commune pour qu'elle les intègre dans son plan directeur communal ;
 - iii. les transmet également à l'office de l'urbanisme pour qu'elle les intègre en amont des projets d'aménagement du territoire et dans le guide pour une densification de qualité de la zone villa ;
 - iv. développe une stratégie territoriale avec l'office de l'urbanisme afin de définir des zones à protéger et les bâtiments à protéger par des mesures individuelles.
4. Sur les bâtiments non protégés et recensés en valeur « intérêt secondaire » ou « sans intérêt » : le recensement constitue un outil de planification territoriale. L'office ne traite ni les requêtes en autorisation de construire, ni les travaux, ni les requêtes en démolition. L'ensemble de ces requêtes sont préavisées par les instances et services concernés, selon les dispositions légales en vigueur.
5. Sur les bâtiments recensés en valeur « non évalué » : avant le dépôt de tout dossier d'autorisation de construire et de tous travaux, en application des art. 6 LPMNS et 22 LPA⁴, le propriétaire d'un bâtiment recensé en valeur « non évalué » est tenu de donner accès à l'autorité à son bien et de lui offrir son concours afin que son bâtiment puisse être visité, étudié et évalué.
6. Dans les sites non protégés au niveau cantonal mais figurant dans un périmètre ISOS, décrits sous chiffre C.6 :
- L'ISOS est pris en compte dans la planification au sens des articles 11 OISOS⁵ et 6A al. 2 LPMNS et dans le cadre des procédures d'autorisation de construire conformément à la pratique administrative établie conjointement entre l'office de l'urbanisme (OU) et l'OPS⁶.

E. Annexe au présent document

Entrée en vigueur : 1er juillet 2020

Dernière mise à jour : 6 juillet 2026

Cette pratique est disponible sur le site Internet de l'État de Genève, à la rubrique [Responsabilités des propriétaires pour l'entretien des bâtiments protégés.](#)

⁴ Loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 (LPA – E 5 10).

⁵ Ordonnance fédérale concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse du 13 novembre 2019 (OISOS – 451.12).

⁶ <https://www.ge.ch/document/pratique-administrative-isos>