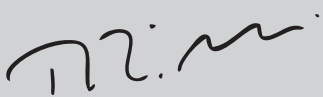


É D I T O R I A L

Genève ne se distingue pas par la souplesse de sa législation immobilière, particulièrement dans le domaine de la transformation, et c'est donc un plaisir délicat que d'être amené à commenter un rare allègement législatif, surtout s'il a été plébiscité en votation populaire. Eh oui! Le peuple, dans sa grande sagesse, a jugé opportun que l'éventuelle transformation d'une surface administrative ou commerciale en logement puisse se faire sans restriction ni contrainte particulière! Ailleurs, une telle mesure paraîtrait tomber sous le sens, mais, à Genève, il s'agit d'un événement historique et dont il reste à voir s'il restera isolé ou s'il est annonciateur d'une tendance nouvelle. Car la question mérite d'être posée: l'interventionnisme étatique acharné caractérisant Genève dans le domaine immobilier a-t-il fait autre chose que produire et entretenir de la pénurie?

Cela étant, ne nous cachons pas que la portée pratique de cette modification de la LDTR restera modeste: nombre de surfaces administratives ne se prêtent à l'évidence pas à une conversion en logements. Cela n'empêche pas de se féliciter de cette victoire du pragmatisme, et de la vraisemblable émergence de quelques logements supplémentaires prélevés sur le stock des bureaux les moins compétitifs.



Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué
de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A.

Transformation de surfaces commerciales et administratives en logements selon la nouvelle LDTR

1 Modifications apportées à la LDTR

La LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation – mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) a fait l'objet d'un vote historique le 14 juin 2015 lors duquel le peuple genevois a accepté une modification de la loi conduisant à un assouplissement majeur de celle-ci en cas de transformation de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel en logements. La loi N° 11 394 modifiant la LDTR intitulée « Plus de logements pour les Genevois! » a la teneur suivante:

Art. 3, al. 4 (nouvelle teneur)

Il n'y a pas de changement d'affectation au sens de la présente loi lorsque des locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel sont affectés à l'habitation. Il n'y a également pas de changement d'affectation au sens de la présente loi lorsque ces locaux retrouvent leur destination commerciale, administrative, artisanale ou industrielle antérieure. Le loyer ou le prix des locaux convertis en logement ne peut pas être contrôlé au sens de la présente loi. Est réservé l'éventuel contrôle existant déjà au sens d'une autre loi en matière d'immeubles subventionnés et se poursuivant aux conditions de celle-ci.

Art. 7 Principe (nouvelle teneur)

Sous réserve de l'article 3, alinéa 4, nul ne peut, sauf si une dérogation lui est accordée au sens de l'article 8, changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment au sens de l'article 2, alinéa 1, occupé ou inoccupé.

Depuis le 20 juin 2015¹, tout propriétaire de surfaces destinées à un usage commercial, administratif, artisanal ou industriel peut les convertir en habitations sans devoir requérir une autorisation du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) fondée sur la LDTR et sans que le loyer de l'habitation nouvellement créée ou son prix de vente futur ne soit contrôlé par le Département. Le propriétaire doit néanmoins obtenir les autorisations de construire nécessaires prévues par la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)² et les autres réglementations applicables (voir chapitre 2). Un contrôle du loyer de l'habitation ainsi créée perdure si celui-ci existait déjà au sens d'autres lois en matière d'immeubles subventionnés au moment de la conversion telles que la LGL (loi générale sur le

logement et la protection des locataires) ou la LUP (loi pour la construction de logements d'utilité publique).

Avant la modification du 14 juin 2015, une transformation de locaux à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel en habitations était déjà possible selon la LDTR aux conditions prévues à l'art. 3 al. 4 ancienne teneur. Toutefois, cette conversion, qui n'était pas considérée comme un changement d'affectation soumis à autorisation du Département, ne pouvait être que temporaire et les logements nouvellement créés devaient retrouver leur destination antérieure et n'avoir jamais été précédemment affectés au logement. La durée autorisée de la conversion était notamment fixée par le Département en fonction de la durée nécessaire au propriétaire pour amortir ses travaux de transformation. Dès lors qu'une autorisation LDTR était nécessaire pour l'exécution des travaux de transformation en tant que tels (mais non le changement d'affectation), la réglementation prévalant jusqu'au 14 juin 2015 n'a que très peu incité les propriétaires à effectuer de telles transformations étant donné le contrôle opéré par le Département sur les loyers des habitations nouvellement créées. Une réaffectation de l'habitation créée en surface commerciale, administrative, artisanale ou industrielle était possible sans autorisation étant donné le caractère temporaire de la conversion.

2 Dans quels secteurs se situent les surfaces vacantes pouvant potentiellement être affectées à des logements, et en quel nombre?

Selon des statistiques établies par SPG Intercity³ en 2015 prenant en compte les taux de vacance en fonction des secteurs sur un total de 225 150 m² de surfaces vacantes, un premier constat peut être effectué: le plus grand nombre de surfaces vacantes à usage commercial, administratif, artisanal ou industriel se situe dans le secteur de l'Aéroport (21% ou 46 176 m²) et du centre-ville Rive Gauche (19% ou 43 629 m²). La proportion la plus faible de ces surfaces se trouve sur la Rive Droite, centre-ville non compris (10% ou 22 611 m²) et dans le secteur Praille-Carouge (10% ou 22 611 m²).

En examinant le niveau d'équipement de ces surfaces sur la base de statistiques établies par le canton de Genève⁴

¹ Date d'entrée en vigueur de la modification de la LDTR.

² En vertu de l'art. 1 al. 1 lettre b LCI.

³ SPG Intercity, spécialiste en immobilier commercial.

⁴ «Locaux vacants, selon le degré d'équipement et l'affectation, de 2000 à 2012» - OCSTAT (date de mise à jour le 2 septembre 2012).

en 2012, on observe que les surfaces localisées dans les secteurs de l'Aéroport (10% ou 23 550 m²) et du centre-ville Rive Gauche (10% ou 22 250 m²) présentent la caractéristique d'être les moins équipées (« pas équipées » ou « peu équipées ») pour un usage commercial, administratif, artisanal ou industriel⁵. Elles seraient par conséquent, théoriquement et sous réserve des commentaires faits ci-après pour le secteur de l'Aéroport, les plus adaptées à une réaffectation en logements dès lors que les travaux de transformation consisteraient essentiellement à équiper ces surfaces pour un usage d'habitation (création de cuisine et de salle de bains) et non à démonter des installations existantes exclusivement utiles à un autre usage que de l'habitation pour ensuite les équiper dans ce but.

Le secteur de l'Aéroport doit toutefois être considéré avec réserve comme secteur potentiel de réaffectation étant donné le fait qu'un grand nombre d'immeubles situés à l'ouest et au sud-ouest de l'Aéroport sur les communes de Meyrin et de Vernier se trouvent en zone industrielle et artisanale ou de développement industriel et artisanal, ce qui empêcherait toute affectation de surfaces vacantes existantes en habitations au regard des dispositions prévues par la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT)⁶. Par ailleurs, l'application des règles prévues par le droit fédéral en matière de protection contre les accidents majeurs (OPAM⁷) et de protection contre le bruit (OPB) pourrait empêcher des conversions prévues pour des surfaces situées dans ce même secteur dans des zones ordinaires ou de développement à bâtir⁸.

Ce constat plutôt restrictif laisse à penser que la possibilité offerte par le nouvel art. 3 al. 4 LDTR de convertir en logements des surfaces à usage artisanal ou industriel – qui se trouveraient par défaut situées en zone industrielle et artisanale ou de développement industriel et artisanal – restera en pratique lettre morte, sous réserve d'exceptions, étant donné la conformité de l'affectation à la zone qui doit être respectée en cas de création de nouveaux logements.

Envisageons à présent un exemple de transformation dans un immeuble situé dans le centre-ville pour illustrer les effets concrets de la modification législative votée le 14 juin 2015 par le peuple genevois.

3 Exemple d'une conversion de surfaces de bureaux en logements dans le secteur centre-ville Rive Droite

Prenons un immeuble situé Rive Droite avec au rez une arcade commerciale d'une surface de 560 m² et au premier étage des surfaces destinées à un usage de bureaux mais actuellement vacantes totalisant environ 1 000 m².

Le premier étage de bureaux permettrait d'accueillir huit appartements de type loft d'une surface totale habitable d'environ 790 m², soit en moyenne 98 m² par appartement.

L'état d'équipement des surfaces de bureaux existantes est considéré comme « peu équipé » étant donné la présence uniquement de W.-C. et d'une seule cuisine dans ces surfaces.

Le coût moyen de transformation par mètre carré des surfaces de bureaux en logements est estimé à CHF 3 081.–, soit environ CHF 304 238.– par appartement. Ce coût comprend l'installation dans chacun des huit appartements d'une cuisine et d'une ou plusieurs salles de bains selon la taille des logements.

Le futur loyer des appartements qui seraient nouvellement créés est estimé à environ CHF 1 900.– par mois pour les plus petits et CHF 3 700.– par mois pour les plus grands, soit un loyer moyen de CHF 372.– par m²/an. En comparant ce loyer avec celui obtenu précédemment par le propriétaire pour les surfaces de bureaux (CHF 274.– par m²/an⁹), le nouveau loyer moyen visé après conversion des surfaces en logements serait plus élevé d'environ 36% et permettrait ainsi néanmoins d'amortir le coût de la transformation.

Dans l'hypothèse où le loyer escompté des futurs appartements devrait être inférieur à celui des surfaces de bureaux vacantes, une estimation de la durée nécessaire pour le propriétaire pour amortir le coût des travaux de transformation devrait être faite pour déterminer le seuil de rentabilité d'une éventuelle conversion. La perte locative supportée par le propriétaire en cas d'absence de location des surfaces de bureaux devrait en particulier être mise en rapport avec le rendement pouvant être obtenu grâce à la location des surfaces en tant qu'habitations (en incluant le coût de transformation amorti). Si le propriétaire a besoin de peu de temps pour trouver un locataire pour les surfaces de bureaux, en partant de l'hypothèse que le locataire reste ensuite dans les locaux jusqu'à l'échéance du bail, la rentabilité à court ou moyen terme de la conversion des surfaces en logements serait discutable. De même, si le propriétaire se voit contraint d'abaisser son loyer cible pour trouver un locataire pour les surfaces de bureaux, le seuil de rentabilité d'une conversion en surfaces d'habitations serait diminué d'autant. Enfin, le fait de pouvoir trouver rapidement des locataires grâce à la conversion des surfaces en logements, et ce malgré la durée nécessaire pour amortir le coût de transformation, devrait en général contribuer à la valorisation de l'immeuble. Ce qui n'est pas le cas si le propriétaire doit faire face à une trop longue période

de vacance en s'efforçant de chercher des locataires commerciaux dans la phase actuelle de marché que nous connaissons.

Afin d'évaluer la pertinence et la rentabilité d'une transformation de surfaces à usage commercial ou administratif en logements, le propriétaire devrait tout d'abord estimer pour son immeuble les chances de succès de louer la surface de bureaux au loyer escompté dans un délai donné (en évaluant également le temps nécessaire pour la louer avec un loyer cible abaissé). Il devrait ensuite estimer le coût effectif de transformation et d'équipement des surfaces en logements selon ses possibilités financières et les spécificités de son immeuble pour identifier le loyer cible minimal devant être obtenu pour la location du ou des logements, en tenant compte du risque de contrôle et d'éventuelle correction du loyer initial selon le Code des obligations en cas de contestation par le nouveau locataire.

4 Conclusion

La conversion de surfaces commerciales et administratives en logements selon la nouvelle LDTR est devenue réaliste d'un point de vue légal depuis le vote de la population genevoise le 14 juin 2015. Tous les secteurs du canton de Genève ne se prêtent toutefois pas à de telles conversions en raison, d'une part, de la concentration importante des surfaces commerciales dans des secteurs situés en zone à bâtir mais où de l'habitation ne peut être autorisée et, d'autre part, au vu du niveau d'équipement existant recensé dans ces surfaces. Enfin, la rentabilité de travaux de transformation doit bien entendu être analysée dans chaque cas concret en tenant compte en particulier du temps déjà consacré par le propriétaire souhaitant réaliser une opération de conversion pour trouver un locataire de surfaces commerciales à un loyer cible donné et du niveau du loyer cible visé pour les logements qui résulteraient de la conversion.

*Newsletter rédigée par
M^e Timo Sulc – Étude DuprazSulc
www.duprazsulc.ch*

Pour s'abonner aux newsletters :
publications@spg.ch

⁵ À noter que ces mêmes surfaces sont, à l'opposé, également comptabilisées comme étant les plus « entièrement équipées » à un usage commercial, administratif, artisanal ou industriel. Nous ne tenons toutefois pas compte de cette caractéristique pour la présente analyse étant donné qu'elles incluent dans tous les cas le plus grand potentiel de surfaces pouvant être réaffectées en logements sur le territoire du canton.

⁶ Voir l'art. 19 al. 4 LaLAT.

⁷ Voir notamment l'art. 8 lettre m du Règlement cantonal d'application de l'OPAM (RaPAM).

⁸ Ces restrictions ont été soulignées par le conseiller d'État Antonio Hodgers dans le rapport sur le projet de loi 11394 (cf. pp. 23-24).

⁹ À noter que la surface totale louée à titre de bureaux était supérieure à celle de la surface nouvelle habitable totale, ce qui s'explique par l'utilisation d'une partie de l'ancienne surface de bureaux pour y créer des parties communes pour les logements.

Au sein de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, un Département, les Locations Commerciales, est entièrement dédié à la location de bureaux de toutes catégories et surfaces, de magasins et de dépôts, ainsi que de surfaces artisanales et industrielles. Il fonctionne sur la base de son portefeuille existant, actuellement composé de plus d'une centaine d'objets, sur mandats extérieurs, de propriétaires confiant leurs surfaces à la location, ainsi que sur des mandats de recherche de surfaces de locaux. Le Département des Locations Commerciales prend en charge l'ensemble des opérations de conseil, jusqu'à la signature du bail : estimation de l'objet, mise à disposition des documents, promotion de l'objet par tous les canaux disponibles (site Internet, portails immobiliers, annonces presse, etc.), visites, négociations et rédaction du bail. Chaque bail est rédigé sur mesure, sous la direction de juristes, afin de satisfaire toutes les parties. Le Département des Locations Commerciales s'adresse à des multinationales, des banques et des sociétés financières, des start-up et des organisations internationales. Formé d'une équipe de professionnels multilingues, le Département est particulièrement au fait du marché genevois et des exigences d'une clientèle spécialisée.