

Agrandir sa maison à Genève: conditions et restrictions

L'arrivée des beaux jours rime avec bonne humeur et énergie. C'est aussi la période des nouveaux projets, notamment chez soi. En effet, qui n'a pas rêvé de faire construire une nouvelle aile à sa villa pour installer un atelier? Ou de surélever le toit afin d'aménager les combles? Une tendance qui se développe de plus en plus à Genève en raison de la rareté du terrain. Les solutions ne manquent pas avec des agrandissements de toute sorte, horizontaux, verticaux ou en sous-sol. Mais ces travaux sont soumis à une réglementation précise et à certaines restrictions.

A Genève, la majorité des travaux de démolition, de construction ou d'installation, d'agrandissement, de rénovation ou de changement d'affectation nécessitent une autorisation de construire. Sauf quelques exceptions :

- Les travaux à l'intérieur d'une maison isolée ou en ordre contigu, à condition qu'ils ne modifient pas la surface habitable du bâtiment et ne portent pas atteinte à des biens concernés par la protection du patrimoine.
- Les constructions de moindre importance en zone à bâtir, tels que des petits cabanons amovibles ou des pergolas non couvertes (toit constitué de lamelles rétractables et orientables). Sous réserve que ces éléments n'altèrent pas le patrimoine.
- Les installations solaires situées en zone à bâtir et en zone agricole qui sont suffisamment adaptées aux toits. Celles en zone à bâtir sur des toits plats et celles en zone industrielle ne sont pas soumises à une autorisation de construire. Elles ne doivent toutefois pas porter atteinte au patrimoine protégé.

Droits à bâtir

Le permis de construire dépend des éventuels droits à bâtir qui ne seraient pas épuisés. Ils sont liés à la surface du terrain et à la zone dans laquelle il se situe. En zone 5, qui correspond à la zone villas, les droits sont constitués par le ratio entre la surface du terrain et les mètres carrés de construction autorisables. Il est de 27,5% pour les villas individuelles. Cela signifie que sur un terrain de 1000 m², une villa individuelle peut offrir une surface brute de plancher allant jusqu'à 275 m². Une construction répondant à un standard de très haute performance énergétique



SHUTTERSTOCK

Le plus prudent est de se faire accompagner dans son projet par un architecte ou une entreprise générale.

(THPE) pourra bénéficier de 10% de droits à bâtir supplémentaires pour atteindre un ratio de 30%, soit 300 m² de surface brute. Le coefficient d'occupation du sol dans la zone villas constitue le rapport entre la surface de terrain et la surface brute de plancher. Il est différent suivant les zones des communes et il doit être pris en compte lors de l'élaboration du projet, car il influence la taille de l'extension.

Il y a quelques années, des communes genevoises avaient augmenté leur coefficient afin de favoriser la construction de villas jumelles sur de grandes parcelles. Depuis, chaque commune a l'obligation d'adopter un Plan directeur communal, afin de préciser les zones qu'elles désirent voir se densifier et dans quelle mesure.

D'autres contraintes sont aussi à prendre en compte en fonction des plans d'urbanisme, telles que l'interdiction de toits plats

dans des zones 4B protégées où l'architecture villageoise doit être respectée, ou encore le plan d'alignement des maisons du village.

Demander une autorisation de construire

Le propriétaire ou le mandataire doit déposer une demande d'autorisation. Il en existe deux types:

- La procédure ordinaire, appelée demande définitive (DD) qui concerne les nouvelles constructions, les rénovations lourdes ou les modifications structurelles, ainsi que l'agrandissement du volume ou de la surface.

Le processus est long et inclut une publication de la requête en autorisation de construire dans la Feuille d'avis officielle (FAO) et un délai de recours suite à son obtention.

La demande d'autorisation par procédure accélérée (APA), qui porte sur un bâtiment existant s'il s'agit d'une modification intérieure ou pour une modification extérieure sans altération de l'aspect général, une construction nouvelle si de peu d'importance (art. 3 al. 3 RCI) ou provisoire, une reconstruction urgente. Depuis peu, une construction de villa peut être demandée sous cette forme si elle ne requiert aucune dérogation.

La procédure ne comprend pas de publication de la requête et le délai de traitement est de 30 jours dans 80% des cas.

Faire sa demande

Les demandes DD et APA se font désormais sous forme numérique via la plateforme de l'Office des autorisations de construire (OAC). www.ge.ch/accéder-aux-e-demarches.

Le demandeur doit d'abord se créer un compte e-démarches et avoir souscrit à la prestation e-démarche en se connectant sur www.ge.ch/accéder-aux-e-demarches.

Le requérant remplit ensuite un formulaire administratif auquel il doit joindre les principaux documents suivants. Ceux-ci sont identiques dans le cas d'une DD ou d'une APA:

- plans, coupes et élévation de l'objet dans son état actuel et futur;
- plans du projet d'extension;
- plan du géomètre;
- plan de paysage PAP;
- concept thermique établi par un technicien énergétique;
- un diagnostic amiante;
- un devis général.

Didier Collin, architecte, président du Groupe professionnel des architectes (GPA) et vice-président de la SIA-Genève, précise: «Ce diagnostic est important lors de rénovations et de transformations. Dans le cas d'une extension d'une ancienne maison, on peut être obligé de casser un carrelage, par exemple. Celui-ci peut contenir de l'amiante».

Il est aussi conseillé de prendre contact avec la commune avant le dépôt du dossier, afin d'évaluer sa compatibilité avec les attentes communales.

La demande numérique permet notamment de gagner du temps, d'accéder au suivi du dossier et d'éviter des frais de reproduction des plans et autres documents. Il est aussi possible de déposer une demande d'autorisation de construire sous forme papier. Il faut remplir le formulaire

unique de demande d'autorisation de construire et y joindre les documents et formulaires demandés (en une seule copie). Le formulaire est disponible au guichet des autorisations de construire, 5, rue David-Dufour, à Genève.

Le dossier complet doit être soit envoyé par la poste, soit déposé au guichet des autorisations de construire.

Agrandir, mais comment?

La décision est prise: l'atelier de poterie tant rêvé ou la bibliothèque, toujours remise à plus tard, vont enfin voir le jour. Mais Igor Correia, architecte du bureau ai4, conseille de bien analyser la situation: «La principale contrainte lors d'une extension reste le budget. Est-ce que le rapport entre gain de place et coût en vaut vraiment la peine? Chaque chantier est différent. De surcroît, la dimension esthétique est également importante. En effet, il faut trouver l'équilibre entre l'ancien et le nouveau, car une maison évolue avec le temps et les époques. Ainsi, l'extension ne doit pas nécessairement être dans le même style que la partie ancienne. En revanche, l'harmonie est essentielle, car une extension inesthétique peut faire perdre de la valeur à une maison malgré l'addition de mètres carrés».

Le plus prudent est donc de se faire accompagner dans son projet par un architecte et/ou une entreprise générale. Leur expertise leur permet d'analyser le bien-fondé des travaux et, le cas échéant, de les gérer dans leur ensemble. Par ailleurs, ils bénéficient de connaissances tant techniques qu'administratives. Le recours à des professionnels est aussi un atout important si le projet est petit, car il conviendra d'aménager la surface disponible de manière intelligente et astucieuse.

Chaque projet d'extension est différent en raison de l'architecture de la maison, des besoins et des envies des propriétaires. En revanche, que cela soit en hauteur, en largeur ou en profondeur, les solutions d'aménagement sont nombreuses. En voici les possibilités.

L'extension: une valeur sûre

Si la réglementation le permet, la construction d'une extension est un moyen simple et efficace de gagner des mètres carrés. Ce nouveau bâtiment peut être collé ou non à l'habitation. Il peut s'adapter au style

existant de la villa ou créer une rupture esthétique grâce à une architecture contemporaine. Élégant et durable, le bois est un matériau de plus en plus apprécié lors des travaux d'agrandissement. Autre atout: il permet de raccourcir la durée du chantier.

Les combles: des incontournables

L'aménagement des combles reste un grand classique pour agrandir une maison. Il permet d'augmenter la surface habitable tout en donnant du cachet à la maison. Ces travaux peuvent être importants et exiger une autorisation de construire préalable. En fonction de l'état des combles et de leur équipement de base, le budget risque aussi d'être important. Le coût de l'isolation thermique est estimé en moyenne à 200 francs le mètre carré, suivant les techniques et les matériaux employés. La tendance est aux matières naturelles.

Suivant les communes, le projet d'extension peut être soumis à des mesures spécifiques en matière de protection incendie et des restrictions architecturales, par exemple si la villa est située en zone 4B protégée. Dans le cas d'une maison classée, des limitations supplémentaires peuvent s'appliquer, en lien avec les services du patrimoine.

La surélévation: l'art de gagner de la place

Prendre de la hauteur! La surélévation du toit permet de profiter d'un nombre de mètres carrés non négligeable. Cette solution convient aussi dans les cas où la loi considère les combles comme inhabitables, car ne répondant pas aux normes définies. Par exemple, une maison avec une pente de toit inférieure ou égale à 30 degrés. La technique consiste à surélever la toiture de manière totale ou partielle. Les surélévations peuvent être réalisées en bois ou en béton.

Le sous-sol: une solution pratique

Parfois un peu oublié, le sous-sol est pourtant une option intéressante. Bureau, atelier, cave à vin, salle de jeu... les options sont nombreuses, mais l'intervention de professionnels est nécessaire en fonction du type de cave. Par exemple, si elle est située sur une pente ou largement enterrée, si elle dispose d'une porte indépendante ou de la lumière du jour. Les travaux effectués en sous-sol sont eux aussi soumis aux réglementations sur les ►



SHUTTERSTOCK

La véranda permet de profiter facilement d'une pièce supplémentaire.

constructions et au coefficient d'occupation fixé par la commune. Il est donc impératif de se renseigner avant de lancer un chantier.

La véranda: le charme de la nature

Dedans ou dehors? Ou plutôt les deux en même temps! La véranda permet de donner un style à sa maison et à son jardin, tout en profitant facilement d'une pièce supplémentaire. A Genève, via la demande APA, un propriétaire peut installer sur son terrain une véranda avec toiture vitrée, non chauffée, d'une surface pouvant aller jusqu'à 20 m². En revanche, pour les vérandas de taille supérieure, l'obtention d'un permis de construire via une DD est obligatoire.

La construction d'une véranda requiert des travaux préparatoires et l'intervention de différents corps de métier. Si son prix varie en fonction de la surface de la véranda, du style et des matériaux, il reste néanmoins élevé. Autre avantage: son isolation thermique permet une utilisation de cette nouvelle pièce toute l'année.

La pergola est une autre solution pour agrandir sa maison. Les travaux d'installation sont moins importants que pour une véranda et aucune demande d'autorisation n'est nécessaire. A l'exception toutefois des habitations en zone protégée. Très à la mode pour ses lignes design, la pergola bioclimatique permet de profiter de belles surfaces, mais elle n'est pas chauffée.

Quel que soit le type de projet d'extension envisagé, Simon Lefort, responsable de la

gérance résidentielle au sein de la régie Moser Vernet & Cie, précise: «Lorsqu'un propriétaire envisage un projet d'extension de sa maison, nous conseillons également de se renseigner pour une éventuelle rénovation énergétique. En effet, depuis septembre 2022, le seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC) a été abaissé à Genève et les villas sont concernées par cette nouvelle norme». Des subventions ont également été mises en place au niveau cantonal pour soutenir les rénovations énergétiques.

Quel financement choisir?

Crédit de construction ou hypothèque? La prochaine étape consiste à financer le projet d'agrandissement. Spécialiste de l'immobilier chez UBS, Simon Faure explique: «Le client doit dans un premier temps fournir les plans et devis des travaux. Ces documents permettront d'établir la valeur totale du bien une fois les travaux réalisés. Sur la base de cette valeur, l'établissement bancaire pourra déterminer le niveau du financement qui pourra être accordé en augmentation du prêt hypothécaire déjà existant».

Pour une maison standard, le financement peut aller jusqu'à 80% de la valeur du bien. Responsable des Immo-Partners pour UBS Genève et Romandie, Romolo Sabatino précise: «A Genève, les valeurs des maisons ont fortement augmenté au cours des 15 dernières années. Il est donc fort probable qu'on puisse financer

à 100% l'enveloppe des travaux dès lors que, par rapport à la valeur actuelle de l'objet, le seuil de 80% n'est pas franchi». Pour un financement, le client peut passer par l'étape d'un crédit de construction à taux variable. Concrètement, un compte courant est ouvert au nom du client, qui servira à effectuer les paiements liés à son projet, en transmettant à la banque, pour exécution, des bons de paiement signés par lui-même et par son architecte. Une fois les travaux terminés, le remboursement du crédit de construction se fait par le versement du montant de l'hypothèque. Il reste alors une dette hypothécaire consolidée.

Une alternative de financement existe: souscrire directement une hypothèque. Le montant total est alors mis à disposition dès le début du chantier et permet le paiement des factures au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

«Les intérêts sont moins élevés avec une hypothèque qu'avec un crédit de construction classique, constate Simon Faure. Il importe dès lors de bien considérer quelle est la solution la plus avantageuse pour le client».

Ensuite, il ne restera plus qu'à patienter quelques mois pour profiter de son nouveau et plus grand «home sweet home». ■

FRANÇOIS BERSET
AVEC MOSER VERNET & CIE SA