

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/205/2012-LDTR

ATA/642/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 1^{er} octobre 2013

dans la cause

LOPI S.A.

représentée par la Régie Zimmermann S.A., mandataire

contre

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

**Recours contre les jugements du Tribunal administratif de première instance du
8 octobre 2012 (JTAPI/1237/2012 - JTAPI/1238/2012 - JTAPI/1240/2012)**

EN FAIT

- 1) Le litige porte sur trois immeubles d'habitations sis aux 21, 23 et 25 rue de Lausanne, à Genève. Il s'agit d'immeubles appartenant à un ensemble protégé de la fin du XIX^{ème} siècle. Ils sont situés en deuxième zone de construction, sur les parcelles respectives n° 2'859, n° 3'329 et n° 2'861, feuille 63 de la commune Genève-Cité. La valeur d'assurance-incendie de ces trois immeubles est respectivement de CHF 3'262'000.-, de CHF 4'029'000.- et de CHF 3'663'000.-.

L'immeuble sis au 21, rue de Lausanne comporte dix appartements totalisant 30 pièces, répartis sur cinq étages, ainsi qu'un appartement de deux pièces dans les combles. Les immeubles sis aux 23 et 25, rue de Lausanne comprennent chacun dix appartements totalisant 35 pièces, répartis sur cinq étages, ainsi que deux appartements totalisant quatre pièces dans les combles.

Les trois immeubles appartenaient à la Société Immobilière (ci-après : S.I.) rue de Lausanne 23-25, inscrite le 21 décembre 1999 au registre du commerce. En février 2010, suite à un changement de raison sociale, cette société est devenue la S.I. rue de Lausanne 21-23-25 SA (ci-après : SI rue de Lausanne 21-23-25). Celle-ci a modifié sa raison sociale en septembre 2011 et est devenue LOPI S.A. (ci-après : LOPI). Cette dernière est actuellement la propriétaire des trois immeubles.

- 2) Le 19 septembre 2008, le département des constructions et des technologies de l'information, devenu entretemps le département de l'urbanisme (ci-après : le département), a délivré trois autorisations de construire concernant les trois immeubles précités. Celles-ci ont respectivement été enregistrées sous les numéros APA 28'052-7 (immeuble sis 21, rue de Lausanne), DD 101'269-7 (immeuble sis 23, rue de Lausanne) et APA 28'051-7 (immeuble sis 25, rue de Lausanne). Elles faisaient suite à un constat d'infraction à la loi pour des travaux réalisés sans autorisation dans sept appartements des immeubles sis au 23 et au 25, rue de Lausanne. Elles visaient à rétablir une situation conforme au droit.

Le département a autorisé la réfection des façades et des appartements du 1^{er} au 5^{ème} étage des trois immeubles. Il a également autorisé, pour l'immeuble sis au 23, rue de Lausanne, l'adjonction d'un ascenseur et la création de trois appartements dans les combles. Ces trois autorisations de construire sont entrées en force mais n'ont été que partiellement exécutées.

- 3) Le 23 juin 2010, la SI rue de Lausanne 21-23-25 a déposé une demande d'autorisation de construire complémentaire aux trois autorisations susmentionnées, enregistrée sous le numéro DD 101'269-2-4. Elle portait sur la

rénovation des façades et de la toiture ainsi que sur l'aménagement des combles des trois immeubles précités.

La propriétaire renonçait à la pose d'un ascenseur au 23, rue de Lausanne et aux travaux de rafraîchissement des appartements du 1^{er} au 5^{ème} étage des trois immeubles, tels qu'ils avaient été admis dans les autorisations de construire délivrées en 2008. Elle demandait en conséquence à ce que les loyers des appartements existants du 1^{er} au 5^{ème} étage des trois immeubles ne soient pas bloqués. Son projet d'aménagement des combles visait la création de six appartements répartis sur les trois immeubles, soit deux pour chaque cage d'escaliers, pour un total de 23 pièces.

- 4) Par courrier du 31 août 2010, le département a informé la requérante que l'instruction du dossier DD 101'269-2-4 était suspendue dans l'attente d'un complément d'information.

Les travaux projetés de rénovation des façades étaient assujettis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) du 25 janvier 1996 (LDTR - L 5 20). Le plan financier pour l'aménagement des combles ne respectait pas le montant des loyers à la pièce fixé dans l'autorisation de construire DD 101'269 délivrée en septembre 2008. Le département sollicitait des explications sur ce dernier point, l'état locatif nominatif complet de l'immeuble existant ainsi qu'un projet modifié pour l'aménagement des combles conforme aux normes en vigueur.

- 5) Le 14 septembre 2010, la requérante a répondu au département.

Elle contestait l'assujettissement des travaux concernant l'immeuble sis au 23, rue de Lausanne à la LDTR car ils s'élevaient à un montant inférieur au 10 % de la valeur d'assurance. Le coût maximal pour la réfection des façades s'élevait à CHF 370'000.-. Cette somme correspondait au 9,18 % de la valeur d'assurance dudit immeuble, qui était assuré à hauteur de CHF 4'029'000.-.

Le plan financier initial de la DD 101'269 avait été modifié lors du dépôt de la demande complémentaire en autorisation de construire car les montants des loyers par pièce figurant sur l'autorisation délivrée étaient peu clairs.

- 6) Le 23 décembre 2010, la SI rue de Lausanne 21-23-25 a déposé deux demandes définitives d'autorisation de construire, l'une relative à l'immeuble sis au 21, rue de Lausanne (DD 104'079-4) et l'autre à l'immeuble sis 25, rue de Lausanne (DD 104'078-4).

Elles portaient sur la rénovation des façades et de la toiture des deux immeubles précités ainsi que sur l'aménagement de leurs combles en deux appartements. La première visait un appartement de 3,5 pièces et un appartement

de 3 pièces, tandis que la seconde concernait deux appartements de 3,5 pièces chacun.

S'agissant de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne, selon le plan « Etat futur » du 23 décembre 2011 visé *ne varietur*, les deux logements prévus dans les combles comprenaient chacun deux chambres et un salon-séjour-cuisine. Dans un des appartements, une des chambres s'étendait sur une surface de 8,7 m² dans la partie où le vide d'étage était supérieur à 2,40 m, et de 2 m² dans la partie où ce dernier se situait entre 1,80 et 2,40 m. Les trois autres chambres étaient toutes d'une surface supérieure à 9 m² dans la partie où le vide d'étage était supérieur à 2,40 m.

- 7) Par courrier du 3 février 2011, le département a persisté à considérer que les travaux projetés des façades, de la toiture et des changements de fenêtres de l'immeuble 23, rue de Lausanne, étaient, par leur nature et leur coût, assujettis à la LDTR. Une répartition plus adéquate devait être établie entre le coût de l'aménagement des combles et le coût de la rénovation de l'immeuble, notamment sur les postes honoraires d'architecte et échafaudage. La modification du plan financier initial pouvait être acceptée à condition de fournir les documents l'attestant.

Le département sollicitait l'état locatif actuel et nominatif complet de l'immeuble existant, le nouveau coût des travaux pour l'aménagement des combles et pour la rénovation de l'immeuble existant et la copie du bail à loyer de l'appartement de deux pièces existant dans les combles.

- 8) Les 15 février et 28 mars 2011, la requérante a transmis des documents au département s'agissant de l'immeuble sis 23, rue de Lausanne, notamment le coût des travaux de rénovation et le plan financier modifié des travaux à faire daté du 24 mars 2011.
- 9) Le 29 août 2011, le département a confirmé l'assujettissement à la LDTR des travaux projetés dans les demandes DD 104'079, DD 101'269-2 et DD 104'078 relatives aux immeubles sis 21, 23 et 25, rue de Lausanne.

Les demandes de complément d'information relatives à la requête DD 101'269-2 étaient notamment dues à la nécessité d'éclaircir le plan financier portant sur l'aménagement des combles, au refus de mettre en œuvre une répartition plus adéquate entre le coût des travaux de ces derniers et la rénovation de l'immeuble existant et à la non-incorporation des coûts des travaux pour le remplacement des colonnes sanitaires de l'immeuble existant. Ces deux derniers éléments ne permettaient pas aux services concernés de finaliser l'instruction de la requête précitée.

Le département attirait l'attention de la requérante sur le fait que le coût pour la rénovation de l'immeuble annoncé s'élevait à CHF 423'259.- avec des honoraires de CHF 7'387.-. Ce montant correspondait à 1,8 % du coût, alors que les honoraires pour l'aménagement des combles se montaient à 18,2 % du coût des travaux.

- 10) Le 30 novembre 2011, la requérante a sollicité, dans le cadre de la procédure relative à l'immeuble sis 23, rue de Lausanne, l'établissement du préavis en matière de LDTR. La production des états locatifs n'était pas nécessaire à l'octroi de l'autorisation de construire, les travaux étant des travaux d'entretien courant de par leur nature et leur coût.
- 11) Les trois demandes d'autorisation de construire ont été préavisées positivement par l'ensemble des services, sous réserves ou conditions.
- 12) Le service juridique chargé de l'application de la LDTR (ci-après : le service LDTR) a, les 14 et 15 décembre 2011, subordonné ses trois préavis favorables à des conditions.

Ceux-ci étaient accompagnés d'une note technique décrite ci-après. Les travaux projetés étaient les mêmes pour les trois immeubles. Ils consistaient en la rénovation de l'immeuble (façades, toiture, fenêtres et colonnes sanitaires) et l'aménagement de deux appartements dans les combles.

Les loyers des logements existants dans les immeubles sis 21 et 25 rue de Lausanne devaient être maintenus pendant une période de contrôle de trois ans après la fin des travaux. Les loyers des logements existants dans l'immeuble sis 23, rue de Lausanne devaient rester après travaux ceux figurant dans l'état locatif avant travaux enregistré le 18 juin 2008, et être appliqués pour une durée de trois ans à partir de la fin des travaux. Les deux logements aménagés dans les combles de chacun des trois immeubles devaient être destinés à la location ; ils étaient soumis à un loyer maximal par pièce et par an fixé, pour chaque immeuble, dans les préavis détaillés ci-après. Ces loyers maximaux devaient être appliqués pour une période de cinq ans à dater de la fin des travaux et de la première mise en location.

Immeuble sis 21, rue de Lausanne

Les loyers des deux logements aménagés dans les combles et totalisant 6 pièces (2 x 3 pièces) ne devaient pas excéder CHF 7'107.- par pièce par an (soit un loyer total de CHF 1'776.75 par mois). Ce montant découlait d'un calcul détaillé dans la note technique et fondé sur les éléments suivants.

Coût des travaux – immeuble :

CHF 315'000.- (montant annoncé dans le plan financier du 22 décembre 2010)

CHF 433'056.- (montant admis : + 10 % d'honoraires + échafaudage + colonnes sanitaires, suivant les explications ci-dessous)

Coût des travaux – combles :

CHF 849'100.-

Etat locatif avant travaux – immeuble :

10 appartements = 30 pièces = inconnu

Etat locatif avant travaux – combles :

1 appartement = 2 pièces = CHF 6'810.-, soit CHF 3'405.- la pièce

Calcul loyer art. 11 LDTR – combles :

Part à plus-value : 100 % : CHF 849'100.-

Rendement : 6,33 %

- taux hypothécaire : 2,5 % + 0,5 % / 2 : 1,50 %

- amortissement trente ans : 3,33 %

- charge entretien : 1,50 %

Loyer annuel x 6 pièces : CHF 53'748.-

Loyer annuel à la pièce à créer 6 : CHF 8'958.- par pièce

Loyer annuel à la pièce existante 2 : CHF 3'405.- par pièce

Loyer annuel à la pièce résultante 6 : CHF 7'107.- par pièce

Etat locatif après travaux – immeuble :

10 appartements = 35 pièces = le même

Etat locatif après travaux – combles :

2 appartements = 6 pièces = CHF 42'642.-, soit CHF 7'107.- la pièce

Explications :

Les coûts des travaux étaient modifiés car ils n'étaient pas conformes aux travaux projetés. Le seul but de présenter des coûts dépréciés pour des immeubles (21-23-25) où l'état de dégradation avancé impliquait que la remise en état dépasse largement le cadre des travaux considérés comme étant du simple entretien, était de contourner l'application de la LDTR.

Les coûts additionnels étaient relevés du devis présenté dans l'autorisation de construire concernant l'immeuble sis 23, rue de Lausanne (DD 101'269-2) pour les échafaudages (-20 %) et le remplacement des colonnes sanitaires ; le pourcentage des honoraires avait été calculé sur la base des honoraires normalement admis pour ce type d'opération.

Face au refus du mandataire de produire un état locatif actualisé et dans la nécessité de délivrer l'autorisation de construire afin que la rénovation des immeubles soit effectuée promptement, l'état locatif fixé devait être celui actuellement appliqué.

Immeuble sis 23, rue de Lausanne

Les loyers des deux logements aménagés dans les combles et totalisant 7,5 pièces (1 x 4 pièces et 1 x 3,5 pièces) ne devaient pas excéder CHF 5'980.- par pièce par an (soit un loyer total de CHF 1'993.30 par mois pour le logement de 4 pièces et de CHF 1'744.15 par mois pour le logement de 3,5 pièces). Ce montant découlait d'un calcul détaillé dans la note technique et fondé sur les éléments suivants.

Coût des travaux – immeuble :

CHF 423'259.- (montant annoncé dans le plan financier du 24 mars 2011)

CHF 466'905.- (montant admis : avec 10 % d'honoraires, suivant les explications ci-dessous)

Coût des travaux – combles :

CHF 995'228.-

Etat locatif avant travaux – immeuble :

10 appartements = 35 pièces = CHF 95'421.-

Etat locatif avant travaux – combles :

2 appartements = 4 pièces = CHF 15'450.-, soit CHF 3'863.- la pièce

Calcul loyer art. 11 LDTR – combles :

Part à plus-value : 100 % :	CHF 995'228.-
Rendement :	6,33 %
- taux hypothécaire : 2,5 % + 0,5 % /2 :	1,50 %
- amortissement trente ans :	3,33 %
- charge entretien :	1,50 %
Loyer annuel x 7,5 pièces :	CHF 62'998.-
Loyer annuel à la pièce à créer 7,5 :	CHF 8'400.- par pièce
Loyer annuel à la pièce existante 4 :	CHF 3'863.- par pièce
Loyer annuel à la pièce résultante 7,5 :	CHF 5'980.- par pièce
Etat locatif après travaux – immeuble :	
10 appartements = 35 pièces = 137'364.-	
Etat locatif après travaux – combles :	
2 appartements = 7,5 pièces = CHF 44'849.-, soit CHF 5'980.- la pièce	

Explications :

Les honoraires d'architecte étaient calculés sur la base des honoraires normalement admis pour ce type d'opération. Suite aux demandes de compléments, le mandataire avait adapté les coûts des travaux qui répondaient mieux aux travaux à réaliser. Le seul but de présenter des coûts dépréciés pour des immeubles (21-23-25) où l'état de dégradation avancé impliquait que la remise en état dépasse largement le cadre des travaux considérés comme étant du simple entretien, était de contourner l'application de la LDTR.

Face au refus du mandataire de produire un état locatif actualisé et dans la nécessité de délivrer l'autorisation de construire afin que la rénovation des immeubles soit effectuée promptement, l'état locatif visé était celui déposé dans l'autorisation initiale.

Immeuble sis 25, rue de Lausanne

Les loyers des deux logements aménagés dans les combles et totalisant 6,5 pièces (1 x 3 pièces et 1 x 3,5 pièces) ne devaient pas excéder CHF 5'572.- par pièce par an (soit un loyer total de CHF 1'393.- par mois pour le logement de 3 pièces et de CHF 1'625.15 par mois pour le logement de 3,5 pièces). Ce

montant découlait d'un calcul détaillé dans la note technique et fondé sur les éléments suivants.

Coût des travaux – immeuble :

CHF 358'000.- (montant annoncé dans le plan financier du 22 décembre 2010)

CHF 472'065.- (montant admis : + 10 % d'honoraires + échafaudage + colonnes sanitaires, suivant les explications ci-dessous)

Coût des travaux – combles :

CHF 928'300.-

Etat locatif avant travaux – immeuble :

10 appartements = 35 pièces = inconnu

Etat locatif avant travaux – combles (selon DD 101'269) :

2 appartements = 4 pièces = CHF 13'620.-, soit CHF 3'405.- la pièce

Calcul loyer art. 11 LDTR – combles :

Part à plus-value : 100 % : CHF 928'300.-

Rendement : 6,33 %

- taux hypothécaire : 2,5 % + 0,5 % / 2 : 1,50 %

- amortissement trente ans : 3,33 %

- charge entretien : 1,50 %

Loyer annuel x 6,5 pièces : CHF 53'748.- [*recte* : 58'761.-]

Loyer annuel à la pièce à créer : CHF 9'040.- par pièce

Loyer annuel à la pièce existante 4 : CHF 3'405.- par pièce

Loyer annuel à la pièce résultante 6,5 : CHF 5'572.- par pièce

Etat locatif après travaux – immeuble :

10 appartements = 35 pièces = le même

Etat locatif après travaux – combles :

2 appartements = 6,5 pièces = CHF 36'221.-, soit CHF 5'572.- la pièce

Explications :

Les coûts des travaux étaient modifiés car ils n'étaient pas conformes aux travaux projetés. Le seul but de présenter des coûts dépréciés pour des immeubles (21-23-25) où l'état de dégradation avancé impliquait que la remise en état dépasse largement le cadre des travaux considérés comme étant du simple entretien, était de contourner l'application de la LDTR.

Les coûts additionnels étaient relevés du devis présenté dans l'autorisation de construire concernant l'immeuble sis 23, rue de Lausanne (DD 101'269-2) pour les échafaudages (-11 %) et le remplacement des colonnes sanitaires ; le pourcentage des honoraires avait été calculé sur la base des honoraires normalement admis pour ce type d'opération.

Face au refus du mandataire de produire un état locatif actualisé et dans la nécessité de délivrer l'autorisation de construire afin que la rénovation des immeubles soit effectuée promptement, l'état locatif fixé devait être celui actuellement appliqué.

- 13) Le 23 décembre 2011, le département a octroyé les trois autorisations de construire relatives aux immeubles sis 21, 23 et 25, rue de Lausanne, en l'assortissant de conditions. Parmi celles-ci, figuraient les conditions relatives à la fixation des loyers des logements existants et des logements situés dans les combles, telles que prévues dans les préavis du service LDTR du 14 et 15 décembre 2011.
- 14) Le 23 décembre 2011, le département a également déclaré ces trois autorisations de construire exécutoires nonobstant recours, en tant qu'elles portaient sur la rénovation des façades et de la toiture, vu l'état de délabrement avancé des immeubles. Il a pris acte de l'intention de la requérante d'entamer les travaux de réfection des façades et de la toiture dès le 15 janvier 2012 et le lui a ordonné en tant que de besoin. Cette décision était également déclarée exécutoire nonobstant recours.

La rénovation des trois immeubles devait aussi porter sur le changement de fenêtres. Comme il s'agissait d'immeubles protégés et que les travaux projetés étaient assujettis à la LDTR, le département a ordonné à la requérante de déposer une requête complémentaire en autorisation de construire sur le changement des fenêtres des trois immeubles au plus tard le 31 janvier 2012.

Le département n'avait pas eu d'autre choix que de délivrer les autorisations susmentionnées sans attendre les informations et les pièces manquantes, au vu de l'état de délabrement des trois immeubles et de l'urgence des travaux relatifs à la sécurisation des façades et des toitures. L'instruction des demandes relatives à ces

trois autorisations s'était prolongée en raison d'un refus systématique de fournir les informations et les pièces nécessaires en matière de LDTR.

- 15) Ces trois autorisations de construire ont été publiées dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève, le 6 janvier 2012.
- 16) Le 24 janvier 2012, LOPI a recouru, par trois actes distincts, contre ces trois autorisations de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI) en concluant à l'annulation des conditions relatives à la fixation des loyers des logements existants et des logements prévus dans les combles. Ces trois recours ont été enregistrés sous les numéros de cause n° A/205/2012, n° A/206/2012 et n° A/207/2012.

Elle contestait l'assujettissement des travaux projetés dans les immeubles sis 21 et 25, rue de Lausanne à la LDTR en soutenant qu'il s'agissait de travaux d'entretien. Les loyers des logements existants dans lesdits immeubles ne devaient pas être soumis au contrôle des loyers. Quant aux logements prévus dans les combles de ces deux immeubles, elle produisait un plan financier corrigé daté du 20 janvier 2012. Les loyers devaient plafonner à CHF 8'588.- par pièce et par année pour l'immeuble sis 21, rue de Lausanne et à CHF 7'626.- par pièce et par année pour l'immeuble sis 25, rue de Lausanne. La période de contrôle pour ces logements devait être de trois ans, et non de cinq ans. Par ailleurs, les logements aménagés dans les combles de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne comportaient au total 7 pièces, soit 2 fois 3,5 pièces, et non 6,5 pièces.

S'agissant de l'immeuble sis 23, rue de Lausanne, elle concluait à une modification des loyers figurant dans l'état locatif avant travaux enregistré le 18 juin 2008 et à ce que cette modification soit appliquée aux loyers des logements existants après travaux. Elle produisait à cet effet trois contrats de bail datés des mai 2009, 29 juin 2009 et 28 janvier 2011. Les loyers des logements prévus dans les combles de cet immeuble devaient plafonner à CHF 7'156.- par pièce et par année, pendant une période de contrôle de trois ans, et non de cinq ans.

- 17) Le 10 avril 2012, le département a conclu au rejet des trois recours.
- 18) Le 22 mai 2012, le TAPI a procédé à un transport sur place, en présence des parties, dans le cadre des trois procédures de recours susmentionnées.

Il s'était rendu sur les échafaudages de l'immeuble sis au 21, rue de Lausanne. Les travaux de réfection des façades n'avaient pas débuté. La recourante souhaitait les effectuer après les travaux de la toiture et l'aménagement des combles. Elle prévoyait de réparer les pierres abîmées, colmater les fissures puis remettre un crépi, poncer et repeindre toutes les ferrures, en particulier les garde-corps des fenêtres et les balcons. Le TAPI avait constaté, sur le second

étage des échafaudages, à la hauteur des balcons, que les ferrures étaient très abîmées et que les balcons étaient en mauvais état. La recourante ignorait quand avaient été effectués les derniers travaux d'entretien de la façade et de la toiture. Elle avait remarqué des infiltrations d'eau dans la toiture et des pierres étaient tombées de la façade. Sur les échafaudages, au niveau des combles, le TAPI avait observé que toutes les tuiles avaient été ôtées et que l'aménagement des combles allait débiter.

Concernant les fenêtres, la recourante souhaitait les changer mais n'avait pas déposé une requête complémentaire à cet effet, conformément à la décision du département du 23 décembre 2011 lui impartissant un délai pour cela. Elle contestait l'obligation de changer les fenêtres contenue dans cette décision. Elle savait qu'elle ne serait pas autorisée à poser les fenêtres qu'elle souhaitait car elle connaissait les exigences de la commission des monuments de la nature et des sites (CMNS) à ce sujet.

Dans l'allée de l'immeuble sis au 21, rue de Lausanne, les travaux relatifs aux colonnes de chute n'avaient pas commencé. La recourante envisageait, dans l'allée, de faire uniquement la peinture, une fois le reste des travaux terminés.

La recourante avait recouru car elle souhaitait pouvoir augmenter le loyer si les taux hypothécaires augmentaient. Elle n'envisageait pas de répercuter sur les loyers les travaux des façades et des toitures.

- 19) Le 4 juin 2012, la recourante a transmis au TAPI un courrier du 18 mai 2010 qu'elle avait envoyé au département. Ce courrier reprenait en substance le contenu de sa demande d'autorisation de construire complémentaire du 23 juin 2010.

La recourante informait le département que les travaux des toitures et des façades concernant les trois immeubles sis au 21, 23 et 25 rue de Lausanne ne seraient pas répercutés sur les loyers des locataires existants. Elle souhaitait pour ce motif que les loyers des appartements existants du 1^{er} au 5^{ème} étage ne soient pas bloqués. Elle avait modifié le loyer à la pièce au motif que le coût de construction avait été sous-estimé au départ.

- 20) Le 30 août 2012, le TAPI a tenu une audience en présence des parties, dans le cadre des trois procédures de recours susmentionnées.

Monsieur Ricardo Pfister, architecte urbaniste au groupe LDTR du département, a été entendu à titre de renseignements. Ce dernier expliquait le montant admis pour le coût des travaux des trois immeubles litigieux. Le dossier relatif au 23, rue de Lausanne avait servi de base pour l'établissement des fiches techniques relatives aux trois immeubles.

Le plan financier du 24 mars 2011 présentait des honoraires d'architecte pour l'aménagement des combles qui n'étaient pas concordants avec ceux relatifs à la rénovation. Pour ce motif et vu la nature des travaux de rénovation, le département avait estimé à 10 % les honoraires d'architecte et abouti à un coût des travaux pour l'immeuble sis au 23, rue de Lausanne s'élevant à CHF 466'905.-. Ce même pourcentage avait été retenu pour les immeubles sis 21 et 25, rue de Lausanne.

Concernant la durée de l'amortissement, la pratique du département était de prévoir un amortissement de trente ans pour l'aménagement de logements dans les combles, qui était un cas situé à cheval entre la transformation, la rénovation et la création. Cette même durée était utilisée pour les surélévations d'immeubles. La recourante invoquait l'existence d'une pratique différente du département appliquant un amortissement de vingt-cinq ans. M. Pfister travaillait depuis 2005 au département et n'avait pas connaissance d'une autre pratique.

Quant à la réfection des colonnes sanitaires, la recourante acceptait le montant de CHF 65'000.- retenu par le département pour chaque immeuble. Ce montant correspondait à ce qui était prévu pour l'immeuble 23, rue de Lausanne.

S'agissant des échafaudages, la recourante admettait également le montant de CHF 19'897.- retenu par le département pour les immeubles sis 21 et 25, rue de Lausanne. Ce montant était inférieur de 20 % au montant retenu pour l'immeuble sis 23, rue de Lausanne, vu que la façade des deux autres immeubles était de 20 % moins large.

Le TAPI accordait un délai au 13 septembre 2012 au département pour produire l'intégralité des dossiers d'autorisation des immeubles 21, 23 et 25, rue de Lausanne de 2008 et à la recourante pour produire des exemples d'autorisations indiquant un amortissement de vingt-cinq ans.

- 21) Le 12 septembre 2012, le département a transmis au TAPI les dossiers des autorisations de construire DD 101'269, APA 28'051 et APA 28'052.
- 22) Le 8 octobre 2012, le TAPI a rejeté les trois recours de LOPI, par trois jugements distincts, dans les causes n° A/205/2012, n° A/206/2012 et n° A/207/2012.

Les travaux projetés dans les immeubles sis au 21 et 25, rue de Lausanne dépassaient largement les travaux d'entretien régulier et devaient être considérés comme des travaux de rénovation. Quant à l'immeuble sis 23, rue de Lausanne, le TAPI estimait que le département s'était à juste titre fondé sur l'état locatif du 18 juin 2008 pour calculer les loyers après travaux, vu qu'aucune autre information ne lui avait été communiquée.

Concernant le coût des travaux pour la rénovation de l'immeuble, le TAPI confirmait les montants retenus par le département, soit CHF 433'056.- pour l'immeuble sis 21, rue de Lausanne et CHF 472'065.- pour l'immeuble sis 25, rue de Lausanne. D'une part, LOPI les avait admis en audience en ce qui concernait la réfection des colonnes de chute pour chaque immeuble et la pose d'échafaudage. D'autre part, il n'apparaissait pas abusif au TAPI de retenir 10 % des honoraires d'architecte pour la rénovation des immeubles et 90 % pour l'aménagement des combles. Cette seconde argumentation était également reprise par le TAPI pour confirmer le montant de CHF 466'905.- retenu par le département pour les coûts des travaux de rénovation de l'immeuble sis 23, rue de Lausanne, étant précisé que le département avait seulement modifié le poste relatif aux honoraires d'architecte.

Quant au calcul du loyer maximal, le TAPI confirmait, pour chacun des trois immeubles, la durée d'amortissement de trente ans retenue par le département ainsi que les loyers maximaux fixés par ce dernier pour les logements prévus dans les combles. Aucun élément ne permettait de conclure à une violation de la loi ni à un abus du pouvoir d'appréciation par le département. LOPI n'avait pas produit des dossiers appliquant un amortissement de vingt-cinq ans. Le TAPI admettait également, pour les trois immeubles, une durée de contrôle des loyers de cinq ans pour les logements prévus dans les combles, l'aménagement de ceux-ci constituant une transformation lourde.

- 23) Par actes distincts des 8, 12 et 15 novembre 2012, LOPI a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre les trois jugements précités en concluant à leur annulation ainsi qu'à l'annulation des conditions relatives à la fixation des loyers fixées dans les autorisations de construire litigieuses. Dans la cause n° A/206/2012, elle a préalablement conclu à la production par le service LDTR de devis établis pendant les deux années précédentes dans des cas identiques à la présente affaire. Elle a également conclu à la condamnation du département au paiement des frais et des dépens de première et deuxième instance, lesquels comprenait l'octroi d'une indemnité équitable.

Elle contestait le montant de l'ensemble des travaux, le montant du loyer maximal des logements aménagés dans les combles ainsi que la période de contrôle fixé à cinq ans pour ces derniers. Dans les causes n° A/205/2012 et n° A/207/2012, elle contestait l'assujettissement des travaux à la LDTR et la soumission des loyers des logements existants à un contrôle des loyers, au motif que le coût des travaux de chaque immeuble était inférieur au 10 % de la valeur de l'assurance incendie y afférente. Dans la cause n° A/206/2012, elle contestait la prise en considération des loyers fixés dans l'état locatif avant travaux enregistrés le 18 juin 2008 et demandait, pour trois d'entre eux, de tenir compte de nouveaux loyers pour fixer les loyers des logements existant dans l'immeuble après travaux.

Elle reprochait en substance au département d'avoir modifié les plans financiers qu'elle avait produits uniquement à son détriment et non à son avantage et de ne pas avoir attiré son attention sur les erreurs ou oublis qu'elle avait commis dans ses plans. Les coûts relatifs aux échafaudages et à la toiture devaient être attribués à hauteur de 20 % à la réfection de l'immeuble et à hauteur de 80 % à l'aménagement des combles, et non exclusivement à la première. Ces deux types de travaux étaient indispensables à la création des logements dans les combles et il ne se justifiait dans ces circonstances pas d'imputer l'intégralité du coût à la rénovation de l'immeuble. Elle introduisait, dans le calcul des coûts des travaux de l'immeuble, des réductions qu'elle avait omises d'annoncer au département, telles que la déduction de subventions, sans toutefois fournir des justificatifs y relatifs. Elle estimait à 5 %, et non 10 %, la part attribuée aux honoraires d'architecte, dans la mesure où les actionnaires et administrateurs de la recourante exerçaient ces mêmes fonctions au sein de la régie mandatée par cette dernière. La recourante disposait d'architectes propres et de personnel qualifié pour exercer une partie du suivi des travaux, à la place de l'architecte extérieur mandaté pour faire les travaux sur les immeubles litigieux. Cela avait pour conséquence que le montant du coût de l'ensemble des travaux de l'immeuble était inférieur à celui retenu par le département et le TAPI.

Par ailleurs, la recourante contestait la période d'amortissement de trente ans et la réduisait à vingt-cinq ans pour le calcul des loyers maximaux des appartements dans les combles. Elle estimait aussi qu'une participation au coût des travaux de rénovation de l'immeuble devait être intégrée dans le calcul du loyer maximal pour les logements aménagés dans les combles. Elle fixait le loyer maximal de ceux-ci, par pièce et par an, respectivement à CHF 7'953.-, à CHF 6'730.- et à CHF 7'200.- pour les immeubles sis aux 21, 23 et 25, rue de Lausanne, sur la base de trois nouveaux plans financiers corrigés datés des 7, 12 et 14 novembre 2012. S'agissant des logements dans les combles de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne, la recourante prétendait qu'il s'agissait de deux appartements de 3,5 pièces, et non d'un appartement de 3 pièces et d'un second de 3,5 pièces.

- 24) La recourante a avancé, dans ses plans financiers produits devant le département, le TAPI et la chambre administrative, des chiffres différents concernant le coût des travaux de réfection des immeubles et de l'aménagement des combles ainsi que le prix du loyer par pièce et par an pour les logements aménagés dans les combles. Ces chiffres sont présentés dans le tableau suivant en francs suisses.

	Immeuble	Combles	Loyer (pièce/an)
21, rue de Lausanne			
Pl. fin. 22.12.2010	315'000.-	849'100.-	7'366.-

(département)			
Pl. fin. 20.1.2012 (TAPI)	191'763.-	919'940.-	8'588.-
Pl. fin. 7.11.2012 (chambre admin.)	179'406.-	840'719.-	7'953.-
23, rue de Lausanne			
Pl. fin. 24.3.2011 (département)	423'259.-	995'228.-	6'614.-
Pl. fin. 20.1.2012 (TAPI)	236'929.-	1'098'430.-	7'156.-
Pl. fin. 14.11.2012 (chambre admin.)	221'577.-	1'007'690.-	6'730.-
25, rue de Lausanne			
Pl. fin. 22.12.2010 (département)	358'000.-	928'300.-	7'189.-
Pl. fin. 20.1.2012 (TAPI)	215'325.-	999'610.-	7'626.-
Pl. fin. 12.11.2012 (chambre admin.)	201'456.-	909'285.-	7'200.-

- 25) Les 12 et 14 novembre et 4 décembre 2012, le TAPI a transmis à la chambre administrative ses dossiers dans les trois causes précitées.
- 26) Le 14 décembre 2012 et les 10 et 18 janvier 2013, le département a conclu au rejet des trois recours.
- 27) Le 10 janvier 2013, le département a indiqué ne pas avoir de requête à formuler.
- 28) Les causes ont été gardées à juger entre le 18 décembre 2012 et le 21 janvier 2013.

EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, les recours sont recevables (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) Sur la base de l'art. 70 al. 1 LPA, l'autorité peut, d'office ou sur requête, joindre en une même procédure des affaires qui se rapportent à une situation identique ou à une cause juridique commune. En l'espèce, les causes n^{os} A/205/2012, A/206/2012 et A/207/2012 se rapportent aux mêmes parties et à trois immeubles adjacents ayant fait l'objet d'autorisations de construire délivrées simultanément et de trois jugements du TAPI rendus le même jour. La chambre de céans procédera à leur jonction sous le n° de procédure A/205/2012.
- 3) La recourante sollicite la production par le département des devis établis pendant les deux années précédentes dans des cas identiques à la présente affaire.

Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes (Arrêt du Tribunal fédéral 2D_5/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 p. 157 ; 138 V 125 consid. 2.1 p. 127 ; 137 II 266 consid. 3.2 p. 270 ; 137 I 195 consid. 2.3.1 p. 197 ; 136 I 265 consid. 3.2 ; 135 II 286 consid. 5.1 p. 293 ; Arrêts du Tribunal fédéral 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 4.1 ; 2C_552/2011 du 15 mars 2012 consid. 3.1). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 p. 236 ; 134 I 140 consid. 5.3 ; 131 I 153 consid. 3 p. 158 ; Arrêts du Tribunal fédéral 4A_108/2012 du 11 juin 2012 consid. 3.2 ; 8C_799/2011 du 20 juin 2012 consid. 6.1 ; 2D_2/2012 du 19 avril 2012 consid. 2.3 ; 4A_15/2010 du 15 mars 2010 consid. 3.2 et les arrêts cités ; ATA/404/2012 du 26 juin 2012 ; ATA/275/2012 du 8 mai 2012). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1 p. 237 ; 138 IV 81 consid. 2.2 p. 84 ; 134 I 83 consid. 4.1 p. 88 et les arrêts cités ; 133 II 235 consid. 5.2 p. 248 ; Arrêts du Tribunal fédéral 1C_424/2009 du 6 septembre 2010 consid. 2 ; 2C_514/2009 du 25 mars 2010 consid. 3.1).

En l'espèce, la chambre de céans ne donnera pas suite à la demande d'instruction sollicitée par la recourante, dans la mesure où l'audition du spécialiste du groupe LDTR expose la pratique du département en ce qui concerne la fixation des durées d'amortissement pour le calcul des loyers fondé sur l'art. 11 LDTR. Aucun élément du dossier ne remet en cause cette audition. De plus, le TAPI a accordé en vain un délai à la recourante pour produire des autorisations de construire appliquant un amortissement de vingt-cinq ans. Celle-ci a par ailleurs renoncé, dans le cadre de son recours à la chambre administrative, à fournir des pièces attestant d'une pratique différente du département. La chambre administrative dispose ainsi de tous les éléments nécessaires pour statuer en connaissance de cause. Il n'est ainsi pas utile de procéder à d'autres mesures d'instruction.

- 4) La recourante estime que les logements existants sis aux 21 et 25, rue de Lausanne ne sont pas assujettis à la LDTR et partant ne sont pas soumis au contrôle des loyers pour deux raisons. D'une part, elle conteste le montant du coût des travaux de réfection des deux immeubles retenu par le département. D'autre part, elle invoque le fait que le coût de ces travaux est inférieur au 10 % de la valeur d'assurance incendie.

La requérante conteste également le montant du coût des travaux de réfection de l'immeuble sis 23, rue de Lausanne, dont elle ne remet cependant plus en cause l'assujettissement à la LDTR.

- 5) S'agissant du premier argument, la recourante conteste trois postes du calcul du coût des travaux de réfection des trois immeubles, à savoir la répartition des coûts des échafaudages et de la toiture entre les travaux de réfection des trois immeubles et ceux portant sur l'aménagement des combles, le pourcentage fixant les honoraires d'architecte et l'omission d'éléments, non annoncés par la recourante au département, qui auraient dû être portés en déduction des coûts des travaux.

La chambre administrative a pour mission de contrôler la correcte application du droit, y compris l'excès et l'abus du pouvoir d'appréciation, ainsi que l'établissement exact et complet des faits pertinents (art. 61 al. 1 let. a et let. b LPA). Elle n'a pas la compétence d'apprécier l'opportunité de la décision attaquée, sauf exception prévue par la loi (art. 61 al. 2 LPA).

En l'espèce, on ne voit pas en quoi l'évaluation des postes querelés par le département constituerait un abus de son pouvoir d'appréciation. En effet, il n'est pas contesté que les trois immeubles étaient dans un état de dégradation avancé et que la toiture et les façades devaient être refaites, ce indépendamment de la création de logements dans les combles. Il n'est, dans ces circonstances, pas surprenant d'attribuer l'intégralité des coûts des échafaudages et de la toiture aux travaux portant sur la réfection des immeubles, à l'exclusion de ceux concernant

l'aménagement des combles. Quant à la fixation de la part attribuée aux honoraires d'architecte, le département s'est fondé sur les honoraires normalement admis pour ce type d'opération. Enfin, le fait que le département n'ait pas pris en compte des éléments que la requérante, pourtant active dans le milieu immobilier, ne lui a elle-même pas fourni, ne saurait lui être reproché, ce d'autant plus qu'il ne ressort pas du dossier que les subventions dont celle-ci se prévaut lui auraient été octroyées. En conséquence, ces griefs ne peuvent qu'être écartés et les montants du coût des travaux de réfection des immeubles retenus par le département confirmés.

- 6) S'agissant du deuxième argument portant sur l'assujettissement des travaux de réfection des immeubles sis au 21 et 25, rue de Lausanne à la LDTR, et en particulier sur le rapport entre le coût des travaux et la valeur de l'assurance incendie, il y a lieu tout d'abord de rappeler le cadre normatif déjà présenté dans le jugement querellé et en particulier la distinction entre travaux d'entretien, non soumis à la LDTR, et les travaux de rénovation, qui y sont soumis.

a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants, ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). Celle-ci prévoit notamment à cet effet, et tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation de tout ou partie d'une maison d'habitation (art. 9 al. 1 LDTR).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de considérer que l'intérêt public poursuivi par la LDTR, qui tend à préserver l'habitat et les conditions de vie existants, en restreignant notamment le changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 1 et 2 let. a LDTR), procède d'un intérêt public important (ATF 128 I 206 consid. 5.2.4 p. 211 ss ; 113 Ia 126 consid. 7a p. 134 ; 111 Ia 23 consid. 3a p. 26 et les arrêts cités). Par ailleurs, la réglementation mise en place par la LDTR est en soi conforme au droit fédéral et à la garantie de la propriété, y compris dans la mesure où elle prévoit un contrôle des loyers après transformations (ATF 116 Ia 401 consid. 9 p. 414 ; Arrêt du Tribunal fédéral 1C_617/2012 du 3 mai 2013 consid. 2.3).

b. Selon l'art. 3 al. 1 let. d LDTR, sont qualifiés de transformation les travaux qui ont pour objet la rénovation, c'est-à-dire la remise en état, même partielle, de tout ou partie d'une maison d'habitation, en améliorant le confort existant sans modifier la distribution des logements, sous réserve qu'il ne s'agisse pas de travaux d'entretien. Ces derniers, non assujettis à la LDTR, sont les travaux courants d'entretien faisant partie des frais d'exploitation ordinaires d'une maison d'habitation. Les travaux raisonnables d'entretien régulier ne sont pas considérés

comme travaux de transformation, pour autant qu'ils n'engendrent pas une amélioration du confort existant (art. 3 al. 2 LDTR).

c. Dans la mesure où la loi vise principalement à maintenir un habitat correspondant, notamment sous l'angle économique, aux besoins prépondérants de la population, il faut éviter que des travaux non soumis à la loi ne conduisent à la longue à une érosion dudit habitat. En d'autres termes, la loi cherche à soumettre au contrôle de l'Etat certaines catégories de travaux, davantage en fonction des risques qu'ils font peser sur le caractère abordable des loyers qu'en fonction du type de travaux eux-mêmes (F. PAYCHÈRE / O. BINDSCHEDLER, La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles *in* RDAF 1998 I p. 368).

d. De jurisprudence constante, il est admis, s'agissant de la distinction entre travaux d'entretien et de rénovation (ou transformation) consacrée à l'art. 3 LDTR, de tenir un raisonnement en deux temps, à savoir :

- examiner d'abord si, de par leur nature, les travaux en cause relèvent de l'entretien ou, au contraire, consistent en des travaux de rénovation. En prolongement de cette distinction, la jurisprudence a admis que des travaux d'entretien sont susceptibles d'aboutir à une rénovation ou à une transformation soumise à la LDTR lorsque, n'ayant pas été exécutés périodiquement ou par rotation tout au long de l'existence de l'immeuble, ou encore parce qu'ils n'ont pas été exécutés du tout pendant de nombreuses années, leur accumulation, même en tenant compte d'une exécution rationnelle commandant un regroupement, leur confère une incidence propre à engendrer un changement de standing de l'immeuble (ATA/645/2012 du 25 septembre 2012 ; ATA/135/2011 du 1^{er} mars 2011 et la jurisprudence citée ; A. MAUNOIR, La nouvelle LDTR au regard de la jurisprudence *in* RDAF 1996 p. 314 et la jurisprudence citée),

- puis s'attacher ensuite à l'ampleur et, partant, au coût desdits travaux et à leur répercussion sur le montant du loyer dès lors qu'il pourrait en résulter un changement d'affectation qualitatif des logements, au risque que le loyer de ces derniers soit ne réponde plus aux besoins prépondérants de la population (ATA/645/2012 précité ; ATA/646/2010 du 21 septembre 2010 et les références citées), soit ne soit plus compris entre CHF 2'536.- et CHF 3'504.- la pièce par année (Arrêté du Conseil d'Etat du 24 août 2011 relatif à la révision des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population, entré en vigueur le 24 août 2011, ArRLoyers – L 5 20.05, auquel renvoie l'art. 6 al. 3 LDTR, en vigueur à l'époque où les décisions litigieuses ont été rendues).

e. Au regard de la jurisprudence, les travaux de réfection des façades sont, de par leur nature, considérés comme des travaux de transformation. Quant aux travaux relatifs à la toiture, ils sont, de par leur nature, considérés comme des travaux d'entretien (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 ; ATA/98/2002 du

19 février 2002 ; ATA/34/1998 du 27 janvier 1998 ; ATA/212/1997 du 8 avril 1997).

Toutefois, il convient de tenir compte également des circonstances dans lesquelles les travaux sont accomplis, et notamment de leur accumulation en raison d'un défaut d'entretien courant des bâtiments concernés (ATA/328/2013 du 28 mai 2013 ; ATA/689/2009 du 22 décembre 2009 ; ATA/34/1998 précité). Des travaux d'entretien différés dans le temps dont le montant a eu des conséquences importantes sur les loyers, lesquels ne répondent plus aux besoins prépondérants de la population, ont ainsi été jugés comme devant être soumis à autorisation (ATA/328/2013 précité ; ATA/645/2012 précité et la jurisprudence citée).

L'ancien Tribunal administratif, dont la jurisprudence est reprise par la chambre administrative, a précisé que, lorsque les travaux sont déjà soumis à la LDTR uniquement en raison de leur coût important, le fait que ceux-ci n'aient pas eu d'incidence majeure sur les loyers n'est plus déterminant. Dans une telle hypothèse, c'est bien le montant payé par le propriétaire qui importe et non la manière dont il le répercute sur ses locataires (ATA/40/2010 du 26 janvier 2010 ; ATA/689/2009 précité et la jurisprudence citée). Par contre, lorsque le coût des travaux n'est pas susceptible d'entraîner à lui seul une soumission des travaux à la LDTR, c'est la combinaison de ce montant et de son impact sur les loyers qui est jugée déterminante (ATA/40/2010 précité et la jurisprudence citée).

Par ailleurs, si la nature des travaux se détermine par type de travaux pris séparément, l'examen de leur ampleur englobe l'ensemble des travaux. Dans la deuxième étape du raisonnement décrit ci-dessus, il faut vérifier si le coût total des travaux est tel qu'ils doivent alors être considérés de manière globale comme travaux de transformation (ATA/212/1997 précité).

f. Selon la jurisprudence, des travaux, assimilables en soi à de l'entretien, relèvent d'une rénovation dès lors qu'ils s'élèvent à la moitié du prix de l'immeuble, l'ampleur ne permettant pas de les limiter à la conservation de la chose en bon état (ATA SI M.-D. du 14 février 1990 ; ATA/212/1997 précité ; ATA/98/2002 du 19 février 2002). Des travaux déclarés viser à la remise à neuf d'un bâtiment et de son aspect par la rénovation complète des façades et de la toiture, sont assujettis à la LDTR, dès lors que le coût représente 21 % de la valeur fiscale et 25 % de la valeur incendie (ATA/689/2009 précité).

En revanche, des travaux relevant par leur nature de l'entretien et dont l'ampleur se limite à 10 % de la valeur d'assurance de l'immeuble, ne sont pas soumis à la LDTR (ATA SI C. du 1^{er} décembre 1992 in SJ 1993 p. 576 ; ATA/322/2008 du 17 juin 2008). Des travaux sur des installations qui n'ont pas été entretenues régulièrement au cours des trente dernières années, d'un prix ne dépassant pas 3 % de la valeur d'assurance des immeubles, ne sont pas assujettis à la LDTR, car leur ampleur n'est pas susceptible d'engendrer un changement du

niveau du loyer tel que la destination de l'immeuble en serait modifiée (ATA/34/1998 du 27 janvier 1998 ; ATA/689/2009 précité).

g. En l'espèce, l'argument de la recourante consiste à invoquer le fait que le coût des travaux de réfection des immeubles sis au 21 et 25, rue de Lausanne est inférieur au 10 % de la valeur d'assurance-incendie de ces immeubles. Or, comme cela a été démontré ci-dessus, les montants du coût de ces travaux calculés par le département ne sont pas critiquables, de sorte que les montants allégués par la recourante ne peuvent être retenus. Ceux-ci ont d'ailleurs varié, toujours à la baisse, tout au long de la procédure. La recourante avançait, dans les plans financiers déposés en même temps que la demande d'autorisation de construire du 22 décembre 2010, des montants s'élevant à CHF 315'000.- et à CHF 358'000.- pour les immeubles sis respectivement 21 et 25, rue de Lausanne, tandis qu'ils ne se montaient plus qu'à CHF 191'763.- respectivement à CHF 215'325.- devant le TAPI, puis à CHF 179'406.- respectivement à CHF 201'456.- devant la chambre administrative. En conséquence, les montants des travaux tels que retenus par le département, à savoir CHF 433'056.- et CHF 472'065.-, correspondent respectivement à 13,27 % et 12,88 % de la valeur d'assurance-incendie de l'immeuble concerné. La recourante ne peut ainsi se prévaloir de la jurisprudence susmentionnée pour soustraire les travaux de ces deux immeubles à la LDTR.

De plus, l'état de délabrement avancé des immeubles a été constaté par le département, puis par le TAPI lors de son transport sur place. Cette situation a, d'une part, amené le service LDTR à rendre son préavis, malgré le refus de la requérante de produire l'état locatif actualisé des immeubles. D'autre part, elle a conduit le département à déclarer les autorisations de construire exécutoires nonobstant recours en ce qui concernait la rénovation des façades et de la toiture, et à ordonner le début des travaux dès le 15 janvier 2012. Or le TAPI, lors de son transport sur place du 22 mai 2012, a constaté que les travaux des façades n'avaient pas débuté et que des pierres s'en étaient détachées. Il observait aussi des infiltrations d'eau dans la toiture. Ces circonstances démontrent que les travaux de la toiture et des façades des deux immeubles revêtent une urgence certaine et qu'ils visent la remise à neuf de trois immeubles, dont l'entretien courant n'a pas été assuré pendant de nombreuses années. Ce point n'est, par ailleurs, pas contesté par la recourante, qui ignore la date des derniers travaux d'entretien de la façade et de la toiture. De plus, seuls les travaux de la toiture sont par nature assimilés à des travaux d'entretien, alors que la réfection des façades est par nature considérée comme des travaux de transformation. Les travaux litigieux peuvent donc, dans le cas particulier, au regard de leur nature et de leur coût, être assimilés, dans leur ensemble, à des travaux de transformation, indépendamment de leur impact sur les loyers des logements existants.

En conséquence, il y a lieu d'admettre que les travaux de réfection des façades et de la toiture des immeubles sis aux 21 et 25, rue de Lausanne sont

soumis à la LDTR. Le grief de la recourante est ainsi écarté et les jugements du TAPI ainsi que les autorisations de construire relatives à ces deux immeubles confirmés sur ce point.

- 7) S'agissant de l'immeuble 23, rue de Lausanne, la recourante ne conteste plus le fait que les travaux de réfection des façades et de la toiture y relatifs soient soumis à la LDTR. Cependant, elle a soutenu la position contraire devant le département et s'est notamment opposé, dans son courrier du 30 novembre 2011, à lui fournir les états locatifs au motif qu'il s'agissait de travaux d'entretien courant. Dans ses recours auprès du TAPI puis de la chambre administrative, la recourante n'a pas remis en cause l'assujettissement des travaux de cet immeuble à la LDTR. Elle se limite, à présent, à demander la modification de l'état locatif pris en compte par le département dans sa décision d'autorisation de construire du 23 décembre 2011, à savoir celui daté du 18 juin 2008 fourni dans le cadre de la première procédure d'autorisation de construire, et la prise en compte de trois contrats de bail datés respectivement de mai 2009, du 29 juin 2009, et du 28 janvier 2011.

La procédure administrative est régie par la maxime inquisitoire selon laquelle le juge établit les faits d'office (art. 19 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). Ce principe n'est toutefois pas absolu, sa portée étant restreinte par le devoir des parties de collaborer à la constatation des faits (art. 22 LPA). Celui-ci comprend en particulier l'obligation des parties d'apporter, dans la mesure où cela peut être raisonnablement exigé d'elles, les preuves commandées par la nature du litige et des faits invoqués, faute de quoi elles risquent de devoir supporter les conséquences de l'absence de preuves (Arrêts du Tribunal fédéral 8C_1034/2009 du 28 juillet 2010 consid. 4.2 ; 9C_926/2009 du 27 avril 2010 consid. 3.3.2 et références citées ; ATA/797/2010 du 16 novembre 2010 ; ATA/100/2010 du 16 février 2010 et les références citées). L'autorité apprécie librement l'attitude d'une partie qui refuse de produire une pièce ou d'indiquer où celle-ci se trouve. Elle peut ainsi le cas échéant déclarer irrecevables les conclusions des parties qui refusent de produire les pièces et autres renseignements indispensables pour que l'autorité puisse prendre sa décision (art. 24 al. 2 LPA).

En l'espèce, il ne peut être reproché au département de ne pas avoir pris en compte les trois contrats de bail susmentionnés, étant donné que la recourante a refusé de les lui fournir, notamment dans son courrier du 30 novembre 2011. Vu l'état de dégradation avancé de l'immeuble, le département s'est fondé sur les pièces à sa disposition, dont faisait partie l'état locatif du 18 juin 2008, afin de rendre l'autorisation de construire et ainsi permettre la remise en état de l'immeuble. Ce faisant, le département n'a pas violé le droit. Dans ces circonstances, la demande de l'intéressée ne peut qu'être rejetée.

8) La recourante conteste aussi le montant des travaux d'aménagement des logements dans les combles des trois immeubles et le calcul du loyer maximal fixé pour ces logements. Elle estime également que les deux appartements des combles de l'immeuble sis au 25, rue de Lausanne comportent chacun 3,5 pièces, alors que le département compte, pour l'un d'entre eux, 3 pièces.

a. Le contrôle du montant des travaux précités s'effectue conformément au pouvoir d'examen de la chambre administrative rappelé plus haut. En l'espèce, l'argument relatif à la répartition du coût des échafaudages et de la toiture entre la réfection de l'immeuble et l'aménagement des combles a été examiné ci-dessus et ne peut, pour les mêmes motifs, être retenu. L'argument consistant à prendre en compte le coût de la réfection de l'immeuble dans le calcul du loyer des logements situés dans les combles, se confond avec le premier et ne peut donc qu'être écarté. Il ne fait au surplus pas partie des éléments à prendre en compte dans le calcul du loyer maximal, énumérés à l'art. 11 LDTR.

b. S'agissant de la durée de l'amortissement, l'art. 11 al. 1 let. b LDTR prévoit que l'amortissement est calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans. En l'espèce, le département applique un amortissement de trente ans, alors que la recourante invoque une pratique différente de cette autorité fixant l'amortissement à vingt-cinq ans. Cette pratique est contestée par l'architecte urbaniste du groupe LDTR du département, entendu le 30 août 2012 devant le TAPI et travaillant au département depuis 2005. Ce collaborateur expliquait que le département prévoyait un amortissement de trente ans pour l'aménagement de logements dans les combles, ce cas de figure se trouvant à cheval entre la transformation, la rénovation et la création. Ces déclarations ne sont remises en doute par aucun élément du dossier. Par ailleurs, malgré la possibilité offerte par le TAPI, la recourante n'a pas produit d'exemples d'autorisations appliquant un amortissement de vingt-cinq ans et n'a ainsi pas pu démontrer une pratique différente du département. Aucune pièce du dossier ne permet au surplus d'étayer cette affirmation. Il n'y a ainsi aucune raison de remettre en cause la pratique du département fixant, pour l'aménagement de logements dans les combles, un amortissement de trente ans. Le grief de la recourante est donc écarté.

c. En ce qui concerne le calcul du nombre de pièces d'un des deux appartements aménagés dans les combles de l'immeuble sis au 25, rue de Lausanne, un désaccord existe entre les parties au sujet de la surface pertinente des chambres de ce logement. Conformément à la jurisprudence de la chambre administrative (ATA/328/2013 du 28 mai 2013 et la jurisprudence citée), il y a lieu d'appliquer l'art. 1 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL – I 4 05.01), les buts poursuivis par la LDTR et la loi générale sur le logement et la protection des

locataires du 4 décembre 1977 (LGL – I 4 05) relevant d'un même souci de préserver l'habitat et de lutter contre la pénurie de logements à Genève.

Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'art. 4 RGL (art. 1 al. 5 *ab initio* RGL). Toute chambre d'une surface inférieure à 9 m² compte pour une demi-pièce (art. 1 al. 5 let. a RGL). Par surface nette du logement, on entend l'addition des surfaces des pièces habitables du logement et de la cuisine ou du laboratoire, à l'exclusion des gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. (...) Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface nette est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m (art. 4 al. 1 RGL).

En l'espèce, le département omet de tenir compte, dans le calcul de la surface totale de la chambre s'étendant sur 8,7 m² dans la partie où le vide d'étage se situe à 2,40 m, de la surface de 2 m² située dans la partie où le vide d'étage se trouve entre 1,80 m et 2,40 m, conformément au plan du 23 décembre 2011 visé *ne varietur* par le département. Selon l'art. 4 al. 1 RGL, la surface précitée de 2 m² n'est comptée que pour moitié, soit 1 m². Si on additionne ce chiffre à la surface susmentionnée de 8,7 m², on aboutit à 9,7 m², soit une surface supérieure à 9 m². En conséquence, cette chambre compte pour une pièce, et non pour une demi-pièce contrairement à l'avis du département. Il n'est, s'agissant de l'autre chambre et du salon-séjour-cuisine, pas contesté qu'ils comptent respectivement pour une pièce et une pièce et demie. Ainsi, cet appartement comporte 3,5 pièces et non 3 pièces. L'immeuble sis 25, rue de Lausanne compte ainsi, dans les combles, deux appartements de 3,5 pièces chacun. Le recours interjeté dans la cause n° A/207/2012 doit donc être admis sur ce point. Cette cause sera renvoyée au département afin qu'il corrige le nombre total de pièces pris en compte dans le calcul du loyer maximal fixé pour les logements situés dans les combles de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne.

- 9) La recourante conteste enfin la durée de contrôle des loyers des logements dans les combles, qui aurait dû être fixée à trois ans et non à cinq ans.

Les loyers fixés en application de la LDTR, sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR).

En l'espèce, les aménagements des combles autorisés dans les autorisations de construire litigieuses visent la reconstruction à neuf des combles et la création de deux appartements dans chacun des trois immeubles en cause. Ces travaux sont, à juste titre, au regard de la jurisprudence de la chambre de céans

(ATA/100/2010 précité), considérés par le TAPI comme une transformation lourde. En application de l'art. 12 LDTR, le contrôle de ces loyers pendant cinq ans ne peut qu'être confirmé pour les logements situés dans les combles des immeubles sis au 21, 23 et 25 rue de Lausanne.

10) La recourante conclut au paiement par le département des frais et des dépens de la procédure de première instance devant le TAPI. Ce dernier a mis à sa charge un émolument de CHF 1'000.- dans chacune des trois causes n^{os} A/205/2012, A/206/2012 et A/207/2012, soit un montant total de CHF 3'000.-. Cette juridiction ne lui a pas alloué d'indemnité de procédure.

a. A teneur de l'art. 67 al. 1 LPA, dès le dépôt du recours, le pouvoir de traiter l'affaire qui en est l'objet passe à l'autorité de recours. L'art. 87 al. 4 LPA prévoit la voie de la réclamation pour contester les frais de procédure, les émoluments et les indemnités arrêtés par la juridiction administrative. Toutefois, selon la jurisprudence de la chambre de céans, l'art. 87 al. 4 LPA ne déroge pas à l'art. 67 LPA, lorsque les griefs du recourant ne se limitent pas aux frais de procédure, émoluments et indemnités mais qu'ils portent également sur la validité matérielle de la décision attaquée (ATA/649/2012 du 25 septembre 2012 consid. 8 ; ATA/145/2009 du 24 mars 2009 consid. 12). Dans ce cas, la chambre de céans est compétente pour statuer sur toutes les questions litigieuses, y compris sur l'émolument et l'indemnité.

En l'espèce, la recourante conteste non seulement l'émolument et l'absence d'indemnité décidés par le TAPI, mais également la validité formelle et matérielle de ses trois jugements. La chambre de céans est ainsi compétente pour statuer sur l'ensemble du litige.

b. La juridiction administrative qui rend la décision statue sur les frais de procédure et émoluments dans les limites établies par le règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (RFPA - E 5.10.03) et cela, conformément au principe de la proportionnalité (art. 87 al. 1 et 3 LPA). Selon ce règlement, l'émolument n'excède généralement pas CHF 10'000.- (art. 2 al. 1 RFPA) ; dans certaines circonstances, telles qu'une contestation d'une ampleur extraordinaire ou présentant des difficultés particulières, l'émolument peut être porté à CHF 15'000.- au maximum (art. 2 al. 2 RFPA). Il est de jurisprudence constante que la partie qui succombe supporte une partie des frais découlant du travail qu'il a généré par sa saisine (ATA/145/2009 précité consid.13).

En l'espèce, la recourante a été déboutée dans les trois causes par le TAPI, qui était dès lors fondé à la condamner à un émolument. Le montant de ce dernier est conforme à la pratique de cette juridiction. Il ne résulte pas du dossier que la situation financière de la recourante ne pourrait s'accommoder d'un tel montant.

L'émolument de CHF 1'000.- par cause, mis à la charge de la recourante par le TAPI, respecte ainsi le principe de la proportionnalité et doit donc être confirmé.

c. La juridiction administrative peut, sur requête, allouer à la partie ayant entièrement ou partiellement gain de cause, une indemnité pour les frais indispensables causés par le recours dans les limites établies par le RFPA et cela, conformément au principe de proportionnalité (art. 87 al. 2 et 3 LPA). La juridiction peut allouer à une partie pour les frais indispensables occasionnés par la procédure, y compris les honoraires éventuels d'un mandataire, une indemnité de CHF 200.- à 10'000.- (art. 6 RFPA).

En l'espèce, n'ayant obtenu gain de cause sur aucun point, la recourante ne s'est, à juste titre, pas vu allouer d'indemnité de procédure par le TAPI dans les trois causes susmentionnées. L'absence d'indemnité de procédure décidée par le TAPI doit dès lors être confirmée.

- 11) Au vu de ce qui précède, les recours des 8 et 15 novembre 2012 seront rejetés. Quant au recours du 12 novembre 2012, il sera admis en ce qui concerne le nombre total de pièces à prendre en compte pour les appartements situés dans les combles de l'immeuble sis 25 rue de Lausanne, et rejeté pour le surplus.

Le jugement du TAPI n° JTAPI/1238/2012 ainsi que l'autorisation de construire DD 104'078-4 seront partiellement annulés en ce qui concerne le calcul du nombre total de pièces des appartements situés dans les combles, et confirmés pour le surplus. Les jugements du TAPI n° JTAPI/1237/2012 et n° JTAPI/1240/2012 ainsi que les autorisations de construire DD 104'079-4 et DD 101'269/2-4 seront confirmés.

Le dossier DD 104'078-4 sera renvoyé au département afin qu'il corrige le nombre total de pièces pris en compte dans le calcul du loyer maximal fixé pour les logements situés dans les combles de l'immeuble sis 25, rue de Lausanne.

Ayant rejeté les deux premiers recours et la majorité des griefs invoqués par la recourante dans le troisième recours, la chambre administrative met à la charge de LOPI S.A. un émolument de CHF 3'000.- (art. 87 al. 1 LPA). Une indemnité de procédure de CHF 500.- lui sera toutefois allouée à la charge de l'Etat de Genève, dans la mesure où elle obtient partiellement gain de cause sur un point mineur de son recours du 12 novembre 2012 et qu'elle a fait recours à une mandataire (art. 87 al. 2 LPA).

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

préalablement :

ordonne la jonction des causes n^{os} A/205/2012, A/206/2012 et A/207/2012 sous le n^o A/205/2012 ;

à la forme :

déclare recevables les recours interjetés les 8, 12 et 15 novembre 2012 par LOPI S.A. contre les trois jugements du Tribunal administratif de première instance du 8 octobre 2012 dans chacune des causes jointes ;

au fond :

rejette les recours du 8 et du 15 novembre 2012 ;

admet partiellement le recours du 12 novembre 2012 en ce qui concerne le calcul du nombre total de pièces des appartements situés dans les combles, et le rejette pour le surplus ;

annule partiellement le jugement du Tribunal administratif de première instance n^o JTAPI/1238/2012 en ce qui concerne le calcul du nombre total de pièces des appartements situés dans les combles, et le confirme pour le surplus ;

confirme les jugements du Tribunal administratif de première instance n^o JTAPI/1237/2012 et n^o JTAPI/1240/2012 ;

annule partiellement l'autorisation de construire DD 104'078-4 en ce qui concerne le calcul du nombre total de pièces des appartements situés dans les combles, et la confirme pour le surplus ;

confirme les autorisations de construire DD 104'079-4 et DD 101'269/2-4 ;

renvoie le dossier DD 104'078-4 au département de l'urbanisme pour nouvelle décision au sens des considérants ;

met à la charge de LOPI S.A. un émolument de CHF 3'000.- ;

alloue à LOPI S.A. une indemnité de procédure de CHF 500.- à charge de l'Etat de Genève ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière

de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à LOPI S.A., soit pour elle à la régie Zimmermann S.A., mandataire, au département de l'urbanisme, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : M. Verniory, président, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

D. Werffeli Bastianelli

le président siégeant :

J.-M. Verniory

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :