

Les rénovations en droit public

par

Valérie Défago Gaudin

Docteur en droit, avocate, chargée d'enseignement à l'Université de Neuchâtel, chargée de cours suppléante à l'Université de Genève

I. Introduction.....	177
II. Quelques notions	178
A. Les systèmes du droit applicable.....	178
1. Le droit de l'environnement.....	178
a. La Loi sur la protection de l'environnement.....	178
b. La Loi sur la radioprotection	180
2. La législation énergétique	180
3. La législation sur le CO ₂	183
4. La législation sur la protection des travailleurs.....	184
5. La législation sur les personnes handicapées	184
6. Le droit de l'aménagement du territoire et des constructions	185
7. Les législations cantonales limitant les rénovations	185
B. Une notion de rénovation en droit public ?	186
C. Le destinataire des règles de droit public	188
D. La garantie de la propriété et les principes généraux	189
III. L'obligation de rénover	191
A. Le radon	192
B. Les moisissures	194
C. Le bruit.....	196
D. Les compteurs individuels et l'interdiction des chauffages électriques	197

IV. Les normes constructives à respecter lors d'une opération de rénovation	198
A. Le radon	198
B. Le bruit	199
C. L'amiante et les PCB.....	200
D. Les compteurs individuels et autres mesures visant l'amélioration énergétique.....	204
E. La protection contre l'incendie.....	205
F. L'accessibilité aux bâtiments.....	206
V. Le cadre de droit public de la rénovation	210
A. L'obligation d'obtenir une autorisation de construire ?	210
B. Les règles en matière de protection du parc locatif.....	211
VI. Remarques conclusives	213
Bibliographie et sources	215
Table des lois citées.....	218
Droit fédéral	218
Genève	219
Neuchâtel	219
Vaud.....	220

I. Introduction

1. Le propriétaire d'un immeuble est tenu, lorsque celui-ci est remis à bail, d'entretenir son bien afin de le maintenir dans l'état convenu. Il peut également vouloir le rénover, c'est-à-dire l'adapter au goût du jour ou le moderniser, pour reprendre la terminologie utilisée par BERNARD CORBOZ lors du 12^e Séminaire sur le droit du bail en 2002¹.
2. La démarche d'entreprendre des travaux peut être volontaire mais elle peut également être imposée par la législation de droit public qui, dans certains cas, impose une « mise aux normes ». Que les travaux soient volontaires ou imposés, leur réalisation peut, en outre, déclencher la mise en oeuvre de règles qui soit imposent certains autres travaux de « mise aux norme », soit posent un cadre à ceux-ci avec l'obligation d'obtenir un permis de construire ou celle de se soumettre à la législation protégeant le parc locatif et imposant un contrôle des loyers.
3. Les règles applicables sont multiples. Elle peuvent être cantonales ou fédérales et leurs sources sont parfois complexes à identifier dans une législation marquée par le fédéralisme d'exécution et une compétence des cantons dans les limites des compétences qui n'ont pas été utilisées par le législateur fédéral. De plus, souvent technique dans ces domaines, la réglementation s'appuie fréquemment sur des normes édictées par des autorités ou des associations privées, ce qui impose de s'interroger sur leur force contraignante et leur portée. Enfin, les législations en cause poursuivent des buts et protègent des intérêts qui parfois s'opposent, ce qui est susceptible de poser certains problèmes de coordination, voire de conflit matériel. On pense par exemple à l'obligation d'améliorer l'isolation d'un bâtiment qui peut se heurter aux impératifs de la protection du patrimoine.
4. Dans la présente contribution, nous présentons, du point de vue du propriétaire, les situations dans lesquelles il a l'obligation de réaliser des travaux de rénovation dans un but de « mise aux normes » (III.) puis les cas dans lesquels, lorsqu'il entreprend des travaux, de son propre chef ou parce qu'il y est contraint, il doit se conformer à d'autres obligations matérielles imposées par la loi (IV.). Dans l'un et l'autre cas, le propriétaire doit, souvent, obtenir un permis de construire et se

¹ CORBOZ (2002), p. 3.

soumettre à la législation cantonale réglementant les travaux de transformation et emportant un contrôle des loyers (V.). Le présent inventaire, qui débute par la présentation des sources et principes applicables (II.) ne prétend pas à l'exhaustivité. Il présente la situation du point de vue cantonal genevois, neuchâtelois et vaudois.

II. Quelques notions

A. Les systèmes du droit applicable

5. Les normes du droit public qui touchent à la rénovation des immeubles trouvent leur source dans différents systèmes. Du point de vue matériel, il s'agit des réglementations en matière d'environnement, d'énergie, de protection des travailleurs ou des personnes handicapées. Du point de vue du cadre formel, il s'agit des règles en matière de droit de l'aménagement du territoire, des constructions voire du logement, lesquelles contiennent également des prescriptions matérielles.
6. Lorsqu'elles relèvent du droit fédéral, ces règles peuvent être d'application directe ou devoir être concrétisées par les cantons.

1. Le droit de l'environnement

7. Le droit de l'environnement est consacré par la LPE qui a pour but de protéger les hommes, les animaux et les plantes, leurs biocénoses et leurs biotopes contre les atteintes nuisibles ou incommodes, et de conserver durablement les ressources naturelles, en particulier la diversité biologique et la fertilité du sol (art. 1 al. 1 LPE) (a.). Dans un sens un peu plus large, le droit de l'environnement est également consacré par d'autres législations relevant de la protection de l'équilibre écologique comme notamment la LRaP² (b.).

a. La Loi sur la protection de l'environnement

8. La LPE a un champ d'application très large puisqu'elle régit les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations, les rayons, les

² Relèvent également de la protection de l'équilibre écologique la Loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 et la Loi fédérale du 21 mars 2003 sur l'application du génie génétique au domaine non humain, deux lois qui ne seront pas abordées dans la présente contribution.

pollutions des eaux et les autres interventions dont elles peuvent faire l'objet, les atteintes portées au sol, les modifications du patrimoine génétique d'organismes ou de la diversité biologique, qui sont dus à la construction ou à l'exploitation d'installations, à l'utilisation de substances, d'organismes ou de déchets ou à l'exploitation des sols (art. 7 al. 1 LPE).

9. La LPE est complétée par des ordonnances réglant chacun de ses domaines de protection, notamment par l'OPB, l'OPAir ou l'ORRChim.
10. La LPE est sous-tendue par les principes de prévention, de précaution, du développement durable et du pollueur-payeur (dit aussi principe de causalité des coûts)³. Découlant des art. 74 al. 2 Cst. et 2 LPE, le principe du pollueur-payeur met à la charge de celui qui en est la cause les frais des mesures de prévention des atteintes et d'assainissement⁴. Considéré en l'état de la jurisprudence comme non suffisamment précis pour fonder directement une obligation de payer⁵, le principe du pollueur-payeur est concrétisé dans diverses dispositions de la LPE (not. art. 20 et 25) et de l'OPB (art. 31).
11. A ces principes on peut ajouter le principe de la limitation des nuisances à la source (art. 11 LPE)⁶ qui fonde l'obligation d'assainir (art. 16 LPE). L'assainissement peut être défini de manière générale comme l'opération qui vise à rendre conformes des éléments existants qui ne satisfont pas à de nouvelles prescriptions de l'ordre juridique⁷. L'assainissement peut être ordonné par l'autorité dans un délai déterminé ou être déclenché par une *transformation ou un agrandissement* du bâtiment (art. 18 al. 1 LPE). L'obligation d'assainir est concrétisée dans les différentes ordonnances du Conseil fédéral avec plus ou moins de force pour les propriétaires selon le domaine en cause.
12. Sous réserve de domaines particuliers nécessitant une mise en œuvre centralisée (art. 41 LPE), l'exécution de la LPE incombe aux cantons (art. 36 LPE), de sorte que ceux-ci se sont dotés de normes d'exécution

³ FAVRE/JUNGO (2008), p. 19, 28.

⁴ FAVRE/JUNGO (2008), p. 28.

⁵ ATF 138 II 379, cons. 5.6 ; 132 II 371. FAVRE/JUNGO (2008), p. 29.

⁶ GRIFFEL (2001), p. 143.

⁷ FAVRE (2012), p. 92.

dans des lois dédiées⁸ ou dans leur législation générale⁹. Toutefois, ces textes contiennent avant tout des règles de compétence et de nature procédurale, le droit matériel étant réglé par le droit fédéral.

b. La Loi sur la radioprotection

13. La LRAp s'applique de manière large à, notamment, toute manipulation de substances radioactives et aux installations contenant des substances radioactives (art. 2 al. 1 LRAp). Elle est complétée par l'ORAp.
14. La LRAp est mise en œuvre par la Confédération mais également par les cantons (art. 47 al. 3 LRAp) dans certains domaines comme celui du radon, ce qui les a amenés pour certains à élaborer des dispositions procédurales figurant dans des textes spécifiques¹⁰ ou plus généraux¹¹.
15. La LRAp impose une obligation d'assainissement des bâtiments exposés au radon dès que les valeurs d'exposition contenues dans l'ORAp sont atteintes.

2. La législation énergétique

16. Le 25 mai 2011, à la suite de la catastrophe nucléaire de Fukushima, le Conseil fédéral a opté pour la sortie progressive du nucléaire¹². Un des grands axes de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération est la réduction de la consommation d'énergie et d'électricité¹³ avec un renforcement du programme d'assainissement des bâtiments afin d'augmenter le taux d'assainissement. En effet, avec ses 1,64 millions d'immeubles d'habitation, le domaine du bâtiment en Suisse présente d'importants potentiels en termes d'augmentation de l'efficacité

⁸ Voir not. la LaLPE/GE ou l'Arrêté d'exécution de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 10 mai 1989 (RSN 805.23)

⁹ Voir p. ex. les art. 120 ss LATC/VD.

¹⁰ Arrêté concernant le radon du 20 mai 2009 (RSN 461.08).

¹¹ RSDEB/GE.

¹² Message LEne (2013), p. 6803.

¹³ Les autres priorités sont l'augmentation de la part des énergies renouvelables, un accès libre aux marchés de l'énergie internationaux, la transformation et le développement des réseaux électriques et du stockage d'énergie et le renforcement de la recherche énergétique : Message LEne (2013), p. 6806.

énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables¹⁴. A terme, la Confédération a entre autres objectifs que les nouveaux bâtiments s'autoalimentent toute l'année en chaleur issue de sources renouvelables et en partie avec l'électricité qu'ils ont eux-mêmes produite (horizon 2020), que l'électricité ne soit plus utilisée pour alimenter les chauffages électriques à résistance et les chauffe-eau électriques et que les installations de chauffage à combustibles fossiles soient remplacées par des systèmes fonctionnant aux énergies renouvelables¹⁵.

17. Selon l'art. 89 al. 4 Cst., les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments sont au premier chef du ressort des cantons. Par conséquent, et contrairement au domaine de la protection de l'environnement, le domaine de compétence des cantons s'étend bien au-delà de l'exécution puisque la législation matérielle relative à la consommation d'énergie dans les bâtiments relève de leur compétence¹⁶. Le législateur fédéral a néanmoins fait figurer quelques injonctions aux cantons dans la Lene : les cantons doivent, notamment, fixer la part maximale d'énergie non renouvelable destinée au chauffage et à l'eau chaude ; ils doivent aussi légiférer sur l'installation de chauffages électriques fixes à résistances et le remplacement de ces installations ainsi que sur le décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude (DIFC) pour les nouvelles constructions et les *rénovations d'envergure* (art. 9 al. 3 LENE)¹⁷. Cette disposition est complétée par l'art. 15 LENE posant le principe du soutien financier par la Confédération de l'assainissement énergétique des bâtiments au moyen de subventions indirectes par des contributions globales aux cantons¹⁸.
18. La législation énergétique des cantons a comme caractéristique de se fonder sur le Modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) élaboré par la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (EnDK) et approuvé le 4 avril 2008. Le MoPEC vise à

¹⁴ Message LENE (2013), p. 6821.

¹⁵ Message LENE (2013), p. 6822.

¹⁶ GMÜR (2012), p. 828.

¹⁷ La LENE impose aussi aux cantons d'édicter des prescriptions uniformes sur le certificat énergétique des bâtiments et leur permet de rendre ce certificat obligatoire (art. 9 al. 4 LENE) ; Message LENE (2009), p. 4787.

¹⁸ Message LENE (2009), p. 4784.

harmoniser les dispositions énergétiques cantonales par la reprise de ses dispositions dans les législations. La reprise des différents modules du MoPEC se fait sur une base volontaire, ce document n'ayant pas – encore¹⁹ – la force d'un concordat intercantonal. Aussi, sans être similaires, les législations cantonales se ressemblent car se fondent sur des prescriptions harmonisées²⁰. Le MoPEC se réfère à maints égards aux normes SIA en matière énergétique, de sorte que les cantons renvoient à ces normes privées dans leur législation, notamment la norme SIA 380/01 « L'énergie thermique dans le bâtiment », SIA 380/4 « L'énergie électrique dans le bâtiment » ou SIA 180 « Isolation thermique et protection contre l'humidité dans les bâtiments »²¹.

19. Genève a adopté le 7 mars 2010 la révision de la LEn/GE, Neuchâtel a révisé la LCEn/NE en novembre 2011 et Vaud a adopté le 29 octobre 2013 la version révisée de la LVLEne/VD, laquelle est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Ces lois révisées ont ambitieusement anticipé, respectivement pris en compte les objectifs de la Stratégie énergétique 2050. Désormais, les cantons posent des exigences renforcées s'agissant de l'enveloppe des bâtiments, de la production et la distribution de chaleur, et des installations de ventilation. On trouve également dans ces lois des dispositions concernant la part maximale d'énergies non renouvelables, les chauffages électriques, le DIFC et le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).
20. Tant le droit fédéral que les lois cantonales érigent le principe de la proportionnalité comme principe cardinal guidant la prise de mesures dans le domaine énergétique. Aussi, des mesures ne peuvent être ordonnées que si elles sont réalisables sur le plan technique et de l'exploitation et économiquement supportables (art. 3 al. 4 LEne, 12 al. 3 LEn/GE, 3 LCEn/NE, 6 LVLEne/VD).

¹⁹ Il est du souhait de la Confédération que les cantons adoptent le MoPEC dans la forme contraignante d'un concordat : Message LEne (2013), p. 6826.

²⁰ L'effort d'harmonisation est également entrepris s'agissant de la terminologie dans le domaine de la construction avec l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions du 22 septembre 2005 (AIHC) auquel à ce jour 14 cantons, dont Neuchâtel, ont adhéré. Genève a déclaré vouloir adhérer à l'AIHC et est en train de préparer le projet de loi contenant les modifications nécessaires à cet effet : Communiqué de presse du Conseil d'Etat du 20 mars 2013.

²¹ Les normes SIA 382/1, 382/2, 384/1 et 480 sont également mentionnées dans l'une ou l'autre des lois cantonales.

3. La législation sur le CO₂

21. Reposant sur les art. 74 et 89 Cst., la Loi sur le CO₂ vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, en particulier les émissions de CO₂ dues à l'utilisation énergétique des agents fossiles (combustibles et carburants). L'objectif est de contribuer à ce que la hausse de la température mondiale soit inférieure à 2 °C (art. 1 al. 1 Loi sur le CO₂). A cet effet, les cantons doivent veiller à ce que les émissions de CO₂ générées par les bâtiments chauffés à l'aide d'agents énergétiques fossiles soient réduites conformément aux objectifs fixés et doivent édicter des normes applicables aux nouveaux et aux anciens bâtiments en tenant compte de l'état actuel de la technique (art. 9 al. 1 Loi sur le CO₂). La Loi sur le CO₂ prévoit une taxe sur le CO₂ qui est prélevée sur tous les combustibles fossiles comme le mazout et le gaz naturel. Depuis 2014, elle se monte à 60 francs par tonne de CO₂ (art. 29 Loi sur le CO₂), ce qui représente 16 centimes par litre d'huile de chauffage extra-légère. La taxe sur le CO₂ est mentionnée sur les factures d'achat de combustibles.
22. Un tiers du produit de la taxe sur le CO₂, mais au plus 300 millions de francs par an, est affecté au financement des mesures de réduction des émissions de CO₂ des bâtiments. A cet effet, la Confédération accorde aux cantons des aides financières globales destinées à assainir sur le plan énergétique les bâtiments chauffés et à promouvoir les énergies renouvelables, la récupération des rejets de chaleur et l'amélioration des installations techniques jusqu'à concurrence d'un tiers de la part annuelle affectée à ces activités du produit de la taxe (art. 34 al. 1 Loi sur le CO₂).
23. L'affectation du produit de la taxe sur le CO₂ est mise en oeuvre par le « Programme bâtiments ». Elaboré par les cantons (représentés par l'EnDK), l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) et l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), le Programme bâtiments verse des contributions pour l'enveloppe des bâtiments. Le Programme se compose d'un volet national, qui vise à l'amélioration thermique des bâtiments existants construits avant 2000, et pour lequel la subvention est la même dans toute la Suisse. Le Programme contient également un volet cantonal pour le subventionnement des énergies renouvelables et pour lequel les subventions varient d'un canton à l'autre²².

22

Pour plus d'informations : www.dasgebaeudeprogramm.ch.

4. La législation sur la protection des travailleurs

24. Reposant sur l'art. 110 al. 1 let. a Cst., la LAA fonde en son art. 82 l'obligation de prévention des accidents et maladies professionnels à charge de l'employeur. L'art. 6 LTr impose par ailleurs à l'employeur de prendre toutes les mesures dont l'expérience a démontré la nécessité, que l'état de la technique permet d'appliquer et qui sont adaptées aux conditions d'exploitation de l'entreprise pour protéger la santé des travailleurs.
25. Sur ces bases, le Conseil fédéral a indiqué dans l'OPA et dans l'OTConstr les mesures qui doivent être prises pour assurer la sécurité et la protection de la santé des travailleurs dans les travaux de construction en contact avec, notamment, l'amiante.

5. La législation sur les personnes handicapées

26. Adoptée le 13 décembre 2002, la LHand a pour but de prévenir, de réduire ou d'éliminer les inégalités qui frappent les personnes handicapées (art. 1 al. 1 LHand). La LHand met en oeuvre l'art. 8 al. 4 Cst. ainsi que, désormais, la Convention du 13 décembre 2006 relative aux droits des personnes handicapées²³ à laquelle la Suisse a adhéré le 15 avril 2014.
27. Il s'agit d'une loi contenant pour l'essentiel des principes et des dispositions-cadres permettant de préciser l'interdiction de discrimination envers les handicapés. Ces normes doivent donc être complétées par des dispositions cantonales matérielles en matière de construction afin d'être applicables dans un cas d'espèce²⁴, l'OHand contenant pour sa part les prescriptions matérielles applicables aux bâtiments de la Confédération et renvoyant à la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles » (art. 8 OHand).

²³ Voir le Message du Conseil fédéral portant approbation de la Convention du 13 décembre 2006 relative aux droits des personnes handicapées du 19 décembre 2012, in FF 2013, p. 601 ss.

²⁴ ATF 134 II 249, cons. 2.2, RDAF 2009 I 473.

6. Le droit de l'aménagement du territoire et des constructions

28. Le droit fédéral de l'aménagement du territoire impose qu'une autorisation de construire soit délivrée pour toute création ou *transformation de construction* ou installation (art. 22 al. 1 LAT). Cette disposition est directement applicable et fixe un standard minimal. Dans leur législation sur les constructions, les cantons peuvent, s'ils le souhaitent, étendre le champ de l'obligation d'obtenir une autorisation de construire à d'autres types de travaux, mais en aucun cas restreindre la portée de l'obligation qui découle de l'art. 22 LAT²⁵.
29. Le droit cantonal des constructions prévoit tous types de normes constructives dont certaines sont destinées à assurer la sécurité des immeubles bâtis, de leurs occupants et des voisins. On peut mentionner, par exemple, les règles générales relatives à la mise en conformité des constructions insalubres (*infra* III.B.) ou les prescriptions en matière de prévention contre les incendies (*infra* IV.E.).

7. Les législations cantonales limitant les rénovations

30. Enfin, les cantons, bien qu'ils ne puissent pas intervenir dans les relations entre bailleurs et locataires en raison de la primauté du droit fédéral²⁶, ont la possibilité d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie sur le marché locatif²⁷. Dans ce cadre, ils peuvent soumettre à autorisation les travaux de *transformation* de maisons d'habitation et instaurer un contrôle des loyers à la suite de ceux-ci²⁸.
31. Genève²⁹ et Vaud³⁰ ont saisi cette occasion et adopté une législation sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation à cet effet. Neuchâtel connaît également une législation tendant à la préservation des maisons d'habitation, mais celle-ci réglemente uniquement la démolition et le changement d'affectation et non les rénovations ou transformations (art. 1 du Décret concernant la

²⁵ TANQUEREL (1999), art. 22 N. 4.

²⁶ ATF 89 I 181 ; 99 Ia 626 ; 101 Ia 508 ; 113 Ia 143 ; 116 Ia 401 ; SJ 1986 p. 1 ; GAIDE/DÉFAGO GAUDIN (2014), ch. 3.3.3.

²⁷ ATF 89 Ia 460 ; 116 Ia 401 ; 119 Ia 348.

²⁸ ATF 101 Ia 502 ; 116 Ia 401 ; RDAF 1983 251 ; TF du 01.09.2000, 1P.664/1999.

²⁹ LDTR/GE.

³⁰ LDTR/VD.

démolition et la transformation de maisons d'habitation du 18 juin 1963³¹).

B. Une notion de rénovation en droit public ?

32. A l'exception de l'art. 9 LENE qui parle de « rénovations d'envergure », la notion de rénovation n'est pas directement utilisée dans les principales normes de droit public réglementant les constructions. La LAT et la LPE parlent en effet de travaux de transformation ou d'agrandissement.
33. La doctrine utilise la notion de rénovation pour définir ce qu'est une transformation assujettie – ou non – à ces lois. En droit de l'aménagement du territoire, ne sont pas des transformations les travaux d'entretien, les petites réparations ou les travaux qui « über das übliche Mass einer Renovation (nicht) hinausgehen », soit qui n'outrepassent pas une simple rénovation³². En droit de l'environnement, les travaux d'entretien et les petites rénovations ne sont pas non plus considérés comme des travaux de transformation³³. Cela étant, le sens donné à la notion de transformation dans la LAT n'est pas identique à celui de la LPE car il est fonction du but de protection assigné à chaque législation : dans le domaine de la LAT, sont des transformations les travaux susceptibles d'avoir un effet sur l'aménagement du territoire, tandis qu'au regard de la LPE, les travaux sont qualifiés de transformations en fonction de leur effet du point de vue de la protection contre les immissions³⁴. A titre d'exemple, la pose de panneaux solaires sur les toits était jusqu'à il y a peu soumise à autorisation de construire³⁵ car répondant à la notion de construction au sens de l'art. 22 LAT, mais elle ne constitue pas pour autant une transformation au sens de l'art. 18 LPE, faute d'avoir un impact négatif du point de vue des immissions³⁶.

³¹ RSN 844.10.

³² TF du 21.07.2011, 1C_157/2011, cons. 3.1. Voir ég. l'arrêt de principe ATF 113 Ib 314.

³³ SCHRADER/WIESTNER (2004), art. 18 N. 15.

³⁴ SCHRADER/WIESTNER (2004), art. 18 N. 15.

³⁵ Depuis le 1^{er} mai 2014, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent plus d'autorisation ; une simple annonce suffit (art. 18a LAT).

³⁶ SCHRADER/WIESTNER (2004), art. 18 N. 15.

34. Les auteurs se sont donc vus confrontés au problème de la définition, en qualifiant certaines rénovations de « petites » ou de « simples », par opposition à des rénovations plus importantes déclenchant l'application de la LAT ou de la LPE. Certains se réfèrent au critère retenu en droit privé pour faire la différence entre travaux assujettis ou non, soit celui de savoir si les travaux se contentent de maintenir la valeur du bâti ou si au contraire ils en apportent une augmentation de la valeur³⁷.
35. Dans ces domaines, la question de la qualification des travaux – rénovation légère ou rénovation lourde – nous apparaît un critère secondaire. En effet, dans le système du droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, c'est avant tout le besoin de protection qui justifie la mise en oeuvre de ces lois : dès que des travaux sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'aménagement du territoire ou sur le droit de l'environnement en raison de nouvelles immissions créées, ils déclenchent l'application de ces lois. A titre d'exemple, le remplacement d'un velux de petite taille par un velux de plus grande taille dans des combles aménagés n'est en soi pas une rénovation de grande ampleur ; toutefois, selon les circonstances, cela peut avoir pour effet de rendre les combles habitables, donc avoir un effet sur le calcul de la densité et, finalement, sur l'aménagement du territoire. Peu importe donc en réalité la qualification des travaux. Seul leur impact sur les biens protégés par la législation en cause compte.
36. Autre est la question de savoir si des travaux sont susceptibles, de par leur nature, de déclencher une obligation de mise aux normes dans différents domaines. Le plus petit dénominateur commun excluant a priori que des travaux de mise aux normes soient imposés est la notion d'entretien, l'entretien étant considéré en droit des constructions comme relevant de la protection de la situation acquise. Aussi, en principe, des travaux d'entretien ne devraient pas suffire à déclencher un assainissement énergétique ou l'adaptation aux normes de protection contre l'incendie ou favorisant l'accès à un bâtiment pour les handicapés, notamment.
37. Dans la suite de cette contribution, nous parlerons néanmoins de rénovations en tant que cela vise des travaux dans un immeuble existant.

³⁷ TANQUEREL (1999), art. 22 LAT N. 32.

C. Le destinataire des règles de droit public

38. Bien que les règles de droit public ne désignent pas systématiquement le propriétaire foncier comme étant le destinataire des injonctions³⁸, c'est avant tout à lui que celles-ci s'adressent. Les règles en matière d'aménagement du territoire et des constructions se rapportent avant tout au fait de bâtir, qui est une faculté du propriétaire ; la législation environnementale désigne souvent le détenteur d'une installation ; les travaux préparatoires à l'appui de la LHand précisent que l'obligation incombe au propriétaire également lorsqu'il remet l'immeuble en location³⁹. Le propriétaire a la maîtrise de son immeuble et peut décider, en cette qualité, de le transformer ou le rénover. C'est donc lui qui, en première ligne, doit se conformer aux obligations qui en découlent. On peut se référer en outre au principe dit du perturbateur, lequel impose à une personne de remettre une chose dans un état conforme à l'ordre public soit en raison de ses actes ou de ses omissions, soit en raison de ses liens avec cette chose ou de sa maîtrise sur celle-ci⁴⁰. Dans certains cas, il pourra également s'agir de l'usufruitier ou du superficiaire, selon le type de travaux imposés par la loi ; en principe, le locataire n'est pas visé par ce type de mesures.
39. La question de l'obligation d'entreprendre des travaux doit être distinguée de celle de la prise en charge des frais. Les frais de rénovation sont avant tout à la charge du propriétaire. Le cas échéant, celui-ci peut prétendre à une subvention, par exemple en cas de rénovations de type énergétique. Lorsque le propriétaire n'est pas la personne à l'origine du besoin d'assainissement, les frais peuvent dans certains cas être mis à la charge du détenteur de l'installation polluante, par exemple en matière de bruit⁴¹.
40. Enfin, le *locataire* est, dans certains cas, pris en compte par la législation de droit public. En particulier, lorsque les normes tendent à

³⁸ Voir toutefois les art. 19, 24d al. 3 LAT, 20 LPE (isolation acoustique des immeubles existants à charge des propriétaires), 122 LCI/GE (responsabilité du propriétaire pour le respect des normes en matière de sécurité et de salubrité des constructions), 87 LATC/VD (réfection ou démolition des constructions inesthétiques sans frais excessifs pour le propriétaire).

³⁹ Message LHand (2000), p. 1672.

⁴⁰ TANQUEREL (2011), p. 191.

⁴¹ L'art. 32d LPE règle le cas de la répartition des frais en cas de pollution du sol. Cette question ne fait pas l'objet de la présente contribution.

le protéger, il a les moyens de déclencher l'ordre de mise en conformité et, partant, les travaux de rénovation par le propriétaire, par exemple en matière de pollution au radon ou en présence de moisissures dans son logement (*infra* III. B. et D.).

D. La garantie de la propriété et les principes généraux

41. La problématique des législations imposant ou réglementant les rénovations touche à l'exercice du droit de propriété et partant à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). En règle générale, les règles en matière de droit de l'aménagement du territoire et des constructions restreignent l'exercice du droit de propriété, en empêchant par exemple la construction d'un immeuble dans une certaine zone ou la densification du bâti. Dans la thématique des rénovations, la situation doit être appréhendée différemment, du moins sous l'angle théorique : les normes pertinentes n'ont pas pour objet de limiter l'exercice du droit de propriété mais bien plus de contraindre le propriétaire à adopter un comportement actif ayant pour premier effet la satisfaction de règles poursuivant un intérêt public mais également, en définitive, l'amélioration de son bien. On parle alors moins de mesures de restriction de la propriété que de mesures de concrétisation de celle-ci⁴². Cela étant, qu'il s'agisse de restrictions ou de mesures de concrétisation de la propriété, celles-ci doivent en toute hypothèse respecter les conditions de l'art. 36 Cst., à savoir reposer sur une base légale, poursuivre un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité.
42. S'agissant de la base légale, il s'agit d'être attentif à la densité normative des normes établies par des organismes privés auxquelles il est renvoyé. Lorsque la loi renvoie à des normes privées, celles-ci sont incorporées dans la loi et ont de ce fait un caractère obligatoire. Pour celles-ci, il s'agit encore de se demander si le renvoi est statique, à savoir si la norme est incorporée dans la loi dans la teneur qui est connue du législateur au moment où celui-ci adopte la clause de renvoi, ou s'il est dynamique, à savoir dans la teneur en vigueur au moment de l'application de la loi⁴³. Lorsque les normes reflètent l'état des

⁴² ATF 105 Ia 330, cons. 3c ; 123 II 560, cons. 3. Pour un exposé de la problématique : DUBEY (2012), p. 105 ss.

⁴³ Le renvoi dynamique est vu comme une délégation du pouvoir législatif à l'organisation qui édicte la norme puisque la modification de celle-ci s'impose aux personnes visées

connaissances scientifiques sans pour autant que la loi y renvoie, ces normes n'ont d'effet que pour les personnes ayant accepté de s'y soumettre. Elles n'ont en principe qu'une valeur indicative, mais peuvent avoir des incidences considérables lorsqu'il s'agit par exemple de déterminer la diligence du propriétaire d'ouvrage (art. 58 CO) ou les devoirs de l'employeur (art. 82 LAA).

43. S'agissant de l'intérêt public poursuivi, celui-ci est soit un intérêt de police en vue de la protection de la santé publique, soit ce que l'on désigne comme un « autre intérêt public », en l'occurrence la protection de l'environnement, la législation énergétique, la concrétisation des droits des personnes handicapées ou la politique sociale du logement. Lorsque les rénovations sont imposées dans un but de protection de la santé, l'intérêt public et l'intérêt privé du propriétaire de l'immeuble se rejoignent, même si celui-ci est dans ce cas appelé à exposer des frais importants pour l'assainissement de son bâtiment.
44. Cela étant, le principe qui revêt la plus grande importance pratique dans la problématique des rénovations est sans conteste le principe de la proportionnalité. Ce principe, qui impose que les moyens mis en oeuvre par l'administration restent toujours dans un rapport raisonnable avec l'intérêt public poursuivi, guide de manière générale l'ensemble de l'activité étatique (art. 5 al. 2 Cst.). Dans le domaine des rénovations, le principe de la proportionnalité est spécifiquement rappelé dans les dispositions faisant appel au caractère économiquement supportable des mesures imposées au propriétaire (not. art. 11 al. 2 LPE, 111 et 113 OraP, 3 al. 4 LEne, 11 al. 1 LHand). Si le principe de proportionnalité est aisé à mettre en oeuvre lorsque la mesure poursuit une obligation de résultat, notamment lorsque des valeurs d'exposition sont prévues, il l'est moins lorsqu'il n'existe pas de valeur à atteindre, respectivement de prescription constructive à respecter, comme cela peut être le cas lors de rénovations énergétiques. En effet, dans ces cas, la proportionnalité intervient tout d'abord en amont de la démarche, pour déterminer le but à atteindre, avant de servir à définir la mesure utilisée pour l'atteindre⁴⁴.
45. Enfin, la problématique de la mise aux normes ou de l'assainissement relève de l'application du droit public dans le temps, puisque

par la loi, raison pour laquelle une base constitutionnelle est en principe exigée pour le renvoi : ATF 136 I 316, JT 2011 I 38.

⁴⁴ Pour une présentation du problème et une suggestion de méthode d'analyse : DUBEY (2009), p. 144.

l'obligation d'assainir impose de s'interroger sur une autorisation de durée accordée à un propriétaire au regard de la garantie de la situation acquise. Selon ce principe, de nouvelles restrictions à la propriété ne peuvent s'appliquer aux installations conformes au droit en vigueur à l'époque de leur construction que si un intérêt public prépondérant l'exige et que le principe de la proportionnalité le permet⁴⁵. Dit autrement, la garantie de la situation acquise confère au propriétaire d'un bâtiment existant devenu illicite en raison d'une modification de la réglementation de pouvoir conserver la possibilité de l'utiliser, de l'entretenir voire de procéder à des travaux de rénovation, pour autant que l'on n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation⁴⁶. On peut également se référer au principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 Cst.) sur la base duquel le législateur a ménagé les intérêts du détenteur d'une installation en prévoyant des obligations d'assainissement uniquement en cas de modification notable d'une installation et non en cas d'entretien de celle-ci⁴⁷.

III. L'obligation de rénover

46. Quantitativement, moins fréquents sont les cas dans lesquels la législation de droit public impose une rénovation hors de travaux entrepris par le propriétaire. L'examen des différentes législations démontre que ce sont souvent des mesures incitatives qui sont préférées, la mise aux normes volontaire étant soutenue par des subventions, des avantages fiscaux ou des avantages du point de vue constructif comme le bonus d'indice en cas de label énergétique⁴⁸.
47. L'obligation de rénover est imposée alors même que le propriétaire n'a pas l'intention – ni parfois les moyens – de réaliser certains travaux ; il s'agit de situations dans lesquelles la mesure poursuit un but de santé publique (*infra* A. et B.), respectivement dans lesquelles les frais des travaux ne sont pas à la charge du propriétaire, mais du détenteur d'une installation bruyante (C.). Dans certains cantons, des mesures énergétiques sont par ailleurs imposées (D.).

⁴⁵ DUBEY (2009), p. 154.

⁴⁶ FAVRE (2012), p. 92.

⁴⁷ SCHRADER/WIESTNER (2004), art. 18 N. 1.

⁴⁸ Art. 29 LCEn/NE. A propos du bonus constructif, voir ZUFFEREY (2013).

A. Le radon

48. Le radon est un gaz noble radioactif se formant naturellement dans le sol. Il est présent dans la chaîne de désintégration de l'uranium, chaîne que l'on trouve partout dans le sol. La désintégration naturelle de l'uranium engendre, entre autres, le radium et le radon. Les atomes de radon peuvent se désintégrer à leur tour pour donner du polonium, du bismuth et du plomb. Ces produits de désintégration sont aussi radioactifs, peuvent s'accumuler dans les espaces clos et s'associent aux aérosols de l'air que nous respirons. Plus le sol est perméable, plus le gaz radon peut monter à la surface. En Suisse, les zones à concentrations élevées en radon se trouvent principalement dans les Alpes et le Jura⁴⁹. Lors de la respiration, le radon peut pénétrer dans les poumons, se déposer sur le tissu pulmonaire et l'irradier avec pour conséquence possible un cancer du poumon.
49. Le système mis en place repose comme la LPE sur un système de valeurs limites – en l'occurrence valeur limite de concentration et valeur directrice –, sur des mesures de concentration et l'établissement d'un cadastre du radon ainsi que sur la prise de mesures d'assainissement.
50. En l'état du droit, la valeur limite applicable aux concentrations de gaz radon dans les locaux d'habitation et de séjour est de 1000 becquerels par mètre cube (Bq/m³) en moyenne par année (art. 110 al. 1 ORaP), valeur qui ne doit donc pas être dépassée. La valeur à atteindre est la valeur dite directrice soit celle de 400 Bq/m³, pour autant que des travaux de construction simples permettent de l'atteindre (art. 110 al. 4 ORaP). Toutefois, au vu de l'évolution des connaissances épidémiologiques sur l'exposition domestique et des nouvelles recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), ces valeurs devraient être abaissées à 300 Bq/m³ dans le courant de l'année 2014⁵⁰. Pour certains auteurs, dans la mesure où les recommandations récentes d'organismes réputés confirment un risque de santé publique lors d'exposition à des doses plus faibles que celles admises jusque là,

⁴⁹ Source : www.bag.admin.ch>Thèmes>Rayonnement, radioactivité et son>Radon.

⁵⁰ Plan d'action radon (2011), p. 4.

tant le principe de prévention que le principe du développement durable justifient une application immédiate de ces nouvelles valeurs⁵¹.

51. Savoir si la valeur de concentration est atteinte est déterminé par des mesures effectuées par un service agréé aux frais du propriétaire (art. 111 al. 1 et 6 et 112 ORaP). Les mesures de la concentration en radon sont initiées soit à la demande du propriétaire soit à la demande de toute autre personne concernée (art. 111 al. 2 ORaP). Est une personne concernée toute personne pour laquelle il existe des raisons d'admettre que les valeurs limites sont dépassées lors d'un séjour dans les locaux (art. 111 al. 4 ORaP), soit notamment un *locataire* ou un employé⁵². Les occupants des locaux ont donc un rôle particulier puisqu'ils peuvent être à l'origine de l'obligation de rénover. Les mesures de la concentration en radon peuvent également être réalisées dans le cadre de l'établissement du cadastre du radon par les cantons (art. 115 LRaP).
52. L'OraP prévoit un système d'assainissement à deux vitesses⁵³, selon que l'immeuble se trouve ou non dans une région à concentrations accrues de radon.
53. Dans les régions à concentrations accrues de radon, les mesures d'assainissement sont ordonnées par les cantons. L'OraP indique que les cantons fixent les délais dans lesquels les travaux d'assainissement doivent être effectués en fonction de l'urgence du cas et des aspects économiques (art. 116 al. 2 ORaP). Les travaux d'assainissement doivent être effectués dans les vingt ans suivant l'entrée en vigueur de l'ORaP (art. 116 al. 3 ORaP), soit d'ici au 30 septembre 2014⁵⁴.
54. Dans les autres régions, l'assainissement est régi par l'art. 113 ORaP. A la demande de toute personne concernée, le propriétaire doit effectuer les assainissements nécessaires dans un délai de trois ans (art. 113 al. ORaP). Le canton n'intervient qu'en cas de carence du propriétaire, en fixant un délai – supplémentaire – de trois ans au plus (art. 113 al. 2 ORaP). Il se peut toutefois dans ce cas de figure que l'assainissement soit imposé en vertu de l'OPA (art. 113 al. 4 ORaP).

51 ROMY (2010), p. 162.

52 ROMY (2010), p. 159.

53 ROMY (2010), p. 161.

54 ROMY (2010), p. 160.

55. L'assainissement consiste en des travaux tendant à faire diminuer la sous-pression dans le bâtiment, à faire obstacle au radon provenant du sol et à entraver sa propagation dans l'habitat : étanchéification des fissures, des jointures des sols et des parois en contact avec le terrain, séparation hermétique des parties habitées des parties inhabitées, remplacement du sol des caves en terre ou gravier par du béton, ventilation de l'air chargé en radon vers l'extérieur pour le remplacer par de l'air frais, etc.
56. Dans l'un et l'autre cas, les frais d'assainissement sont à la charge du propriétaire (art. 116 al. 4 et 113 al. 3 ORaP).

B. Les moisissures

57. La question des moisissures dans les habitations est également un problème de santé publique. Les moisissures peuvent être sources d'irritations fréquentes des yeux, de la peau et des voies respiratoires et causes d'allergies. Ces affections, lorsqu'elles touchent les voies respiratoires, peuvent avec le temps dégénérer en bronchite chronique et en asthme. Dans le cas de certaines maladies sous-jacentes, comme l'asthme chronique ou la mucoviscidose, le risque augmente de contracter l'aspergillose bronchopulmonaire allergique, qui est une maladie due aux moisissures. Les personnes dont le système immunitaire est affaibli peuvent également voir leur santé mise en danger par les moisissures⁵⁵.
58. Les moisissures sont le signe d'un habitat qui peut, selon l'ampleur de celles-ci, être considéré comme insalubre. Si les moisissures isolées et de peu d'ampleur (100 cm²) peuvent être nettoyées aisément, des moisissures de plus grande ampleur, sur une plus grande surface, présentes dans les couches profondes du bâtiment et à plusieurs endroits, de même qu'une odeur de moisi, sont le signe d'une isolation ou d'une aération défectueuses ou de problèmes de physique du bâtiment. Dans ce cas, un assainissement est nécessaire⁵⁶. L'assainissement s'exprime par des mesures d'isolation, d'aération et dans une atténuation des causes d'humidité⁵⁷. Le cas échéant, les

⁵⁵ OFSP-Moisissures (2010), p. 3.

⁵⁶ OFSP-Moisissures (2010), p. 4-10.

⁵⁷ OFSP-Moisissures (2010), p. 10.

travaux peuvent être de grande ampleur et nécessiter la libération des pièces concernées, si ce n'est de tout l'immeuble.

59. Si le droit fédéral s'est saisi de la problématique de la prévention contre les moisissures, il ne contient en revanche pas de réglementation visant l'assainissement des bâtiments pour ce motif. Il faut donc se référer aux règles en matière de police des constructions. Celles-ci supposent de manière générale que les constructions doivent durablement remplir les condition de sécurité et de salubrité exigées par la loi (art. 121 LCI/GE, art. 14 Lconstr/NE, art. 90 LATC/VD) et prévoient que l'autorité peut en tout temps ordonner la réparation ou la remise en état d'une construction (art. 129 LCI/GE⁵⁸, art. 46 Lconstr/NE⁵⁹, art. 105 LATC/VD).
60. Lorsque les immeubles sont occupés, le *locataire* a la possibilité de saisir l'autorité de police des constructions pour qu'elle rende une décision de remise en état. Cette faculté, lorsqu'elle n'est pas prévue par la loi (art. 93 LATC/VD), relève du pouvoir général de plainte ou de dénonciation qui appartient à tout un chacun (voir à Genève l'art. 10A de la Loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985⁶⁰).
61. En règle générale, le dénonciateur ou plaignant n'a pas la qualité de partie à la procédure de sorte qu'il ne peut pas recourir contre la décision prise par l'autorité suite à son intervention⁶¹. Sont toutefois réservés les cas dans lesquels le dénonciateur ou plaignant a un intérêt digne de protection à ce que l'autorité intervienne⁶². A notre sens, le locataire a un intérêt digne de protection dans la procédure de mise en conformité pour des motifs de salubrité puisque les normes en la matière ont pour objet premier de le protéger, tout au moins tant qu'il est au bénéfice d'un bail. De la sorte, il devrait selon nous être admis à recourir contre un ordre qui, par exemple, ne comprendrait pas toutes les mesures d'assainissement qu'il estimerait nécessaires. En revanche, le locataire n'a pas la qualité de partie s'agissant d'une éventuelle

58 Pour une illustration cantonale genevoise : Chambre administrative de la Cour de justice de Genève du 11.01.2011, ATA/14/2011.

59 Pour une illustration cantonale neuchâteloise : Cour de droit public du Tribunal cantonal de Neuchâtel du 29.11.2011, CDP.2011.117.

60 RS/GE E 5 10.

61 ATF 135 II 145, cons. 6.1.

62 ATF 120 Ib 351, cons. 3b.

sanction prononcée à l'encontre du propriétaire, et n'a donc pas la qualité pour recourir contre cette décision, conformément à la jurisprudence constante⁶³. Enfin, le locataire a la qualité pour recourir contre l'autorisation de construire portant sur les travaux commandés par le besoin d'assainissement, en particulier dans le cas où il invoque la violation de la législation sur les démolitions et rénovations⁶⁴.

C. Le bruit

62. Un autre cas de rénovation obligatoire peut intervenir dans le domaine de la protection contre le bruit. En effet, des niveaux sonores élevés peuvent entraîner des lésions auditives irréversibles tandis que les sons indésirables de niveau plus bas peuvent porter au bien-être psychique et physique en causant, notamment, stress, nervosité, troubles de la concentration voire maladies cardio-vasculaire ou hypertension⁶⁵. La lutte contre le bruit est une priorité sanitaire, d'autant qu'en Suisse une personne sur cinq est exposée durant la journée à un bruit routier excessif⁶⁶.
63. Dans le cas visé ici, la mise aux normes intervient pour des motifs qui ne relèvent pas du bâtiment lui-même, mais de nuisances provenant de l'extérieur.
64. Un propriétaire devra insonoriser les fenêtres des locaux à usage sensible au bruit lorsqu'il n'est pas possible de limiter à la source les émissions provenant des routes, des voies de chemin de fer ou des aéroports et que les valeurs limites d'immissions (VLI), voire même les valeurs d'alarme, sont dépassées (art. 25 al. 3 LPE pour les nouvelles installations, art. 20 al. 1 LPE pour les installations existantes⁶⁷).
65. L'installation des fenêtres antibruit ou d'autres aménagements similaires sont effectués, dans ce cas, aux frais du détenteur de l'installation bruyante, à savoir la collectivité publique ou l'entreprise

⁶³ ATF 135 II 145, cons. 6.1.

⁶⁴ Pour une illustration dans le canton de Vaud : Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 17.10.2012, AC.2011.273.

⁶⁵ Source : [www.bafu.admin.ch/bruit/effets/effets sur la santé](http://www.bafu.admin.ch/bruit/effets/effets%20sur%20la%20sant%C3%A9).

⁶⁶ Source : [www.bafu.admin.ch/documentation/communiqués aux médias](http://www.bafu.admin.ch/documentation/communiqu%C3%A9s%20aux%20m%C3%A9dias) (Communiqué du 15 avril 2014).

⁶⁷ Pour la modification notable d'installations existantes : ATF 124 II 293, cons. 17, JT 1999 I 618.

concessionnée (art. 25 al. 3, 20 al. 2 LPE)⁶⁸, conformément au principe de causalité (art. 2 LPE).

D. Les compteurs individuels et l'interdiction des chauffages électriques

66. Le DIFC est une mesure préconisée dans le MoPEC pour diminuer la consommation d'énergie dans les immeubles locatifs (*supra* II.A.2.). Il s'agit de mesurer à l'aide de compteurs la consommation d'énergie effective de chaque logement afin de répartir les frais d'énergie en fonction du comportement des utilisateurs. Cela implique d'installer des systèmes de mesure sur les corps de chauffe ou déterminant le débit d'eau de chauffage, ainsi que des vannes thermostatiques sur les radiateurs à l'intérieur des logements. Pour l'eau chaude, ce sont des compteurs d'eau chaude qui sont posés alors même que l'on admet qu'il n'est pas possible de mesurer facilement l'énergie contenue dans l'eau chaude sanitaire⁶⁹.
67. Le DIFC est imposé par le droit fédéral pour les nouvelles constructions et les *rénovations d'envergure* (art. 9 al. 3 LEne), notion qui n'a pas été définie dans les travaux préparatoires⁷⁰. Neuchâtel et Vaud ont repris le modèle du MoPEC et ne prévoient pas d'autre obligation que ce qu'exige le droit fédéral, c'est-à-dire une introduction du DIFC en cas de travaux d'une certaine importance (*infra* IV.D.).
68. En revanche, la législation genevoise est plus exigeante car elle impose une obligation d'équipement des dispositifs permettant le DIFC hors tous travaux, pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une autorisation de construire antérieure au 1^{er} janvier 1993 (art. 22F et 22 J LEn/GE). L'élément temporel déclenchant l'assujettissement à la mesure est la décision du département, rendue après qu'il s'est vu communiquer par le propriétaire la valeur moyenne des indices de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des deux dernières années ; le calcul annuel de cette valeur, qui représente la quantité annuelle d'énergie nécessaire au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire d'un bâtiment rapportée à la surface chauffée, est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés (art. 15C LEn/GE). Une fois cette

⁶⁸ ATF 136 II 263, cons. 8.2, JT 2011 I 426.

⁶⁹ CRDE-Décomptes individuels, p. 3-5.

⁷⁰ BO/CE 2006 902 ; l'art. 9 al. 3 LEne a été introduit dans la loi lors des débats parlementaires.

décision notifiée, le propriétaire dispose de deux ans pour introduire le DIFC (art. 22F LEn/GE). Il a en outre une obligation d'informer les *locataires* de cette installation (art. 22M LEn/GE)⁷¹.

69. S'agissant des chauffages électriques, leur sort est également régi par l'art. 9 LEnE : ils doivent être remplacés. Genève et Vaud n'ont pas fixé de date à partir de laquelle les installations existantes seront interdites (art. 15B LEn/GE ; art. 30a LVLEne)⁷² de sorte qu'à ce jour il n'y a pas d'obligation de rénover dans ces cantons. En revanche, à Neuchâtel, l'interdiction sera effective pour tous les bâtiments dès 2030 (art. 47 al. 1 LCEn/NE) de sorte qu'à l'horizon 15 ans il y a une obligation de rénover pour ces installations.

IV. Les normes constructives à respecter lors d'une opération de rénovation

70. Lorsque le propriétaire entreprend des travaux dans son immeuble, cela est susceptible de déclencher l'application de normes qui nécessitent d'entreprendre d'autres travaux. L'obligation de rénover naît dans ce cas de travaux par ailleurs entrepris dans l'immeuble. Cette obligation est quantitativement plus fréquente que les rénovations imposées hors travaux.

A. Le radon

71. Si l'obligation d'assainir n'est pas déclenchée à la suite de mesures demandées par le propriétaire ou le locataire (*supra* III.A.), elle peut l'être à l'occasion d'une transformation (art. 110 al. 4 ORaP). En effet, les cantons prennent les dispositions nécessaires afin que les nouveaux bâtiments ou les *bâtiments transformés* soient conçus de façon que la valeur limite de 1000 Bq/m³ ne soit pas dépassée. Ils veillent à ce que l'on cherche à éviter, par des aménagements appropriés de la

⁷¹ Plus généralement, l'autorité genevoise peut contrôler la consommation d'énergie de tout bâtiment. En cas de dépassement des prescriptions, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables d'optimisation de la gestion énergétique du bâtiment (art. 14 al. 3 LEn/GE).

⁷² Vaud avait initialement fixé la date de 2030 dans le projet de loi (Exposé des motifs et projet de loi modifiant la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16 mai 2006, novembre 2012, p. 24) mais cette échéance a été supprimée lors des travaux parlementaires.

construction, que la concentration de gaz radon ne dépasse 400 Bq/m³ (art. 114 al. 1 ORaP).

72. L'ORaP ne définit pas ce par quoi il faut entendre par bâtiments transformés et à notre connaissance il n'y a pas eu, dans les cantons de Genève, Neuchâtel et Vaud, de contentieux se rapportant à un ordre d'assainissement qui aurait permis d'expliciter ce terme.

B. Le bruit

73. L'OPB impose que des mesures d'isolation phonique soient prises à l'occasion de travaux réalisés dans des bâtiments exposés à un bruit dépassant les VLI. En particulier, les modifications notables de bâtiments existants comprenant des locaux à usage sensible au bruit doivent faire l'objet de mesures de protection destinées à protéger les utilisateurs de la perception du bruit (art. 31 al. 1 OPB). Les mesures de protection sont dites actives en ce sens qu'elles doivent protéger de la perception du bruit mesuré au milieu de l'encadrement d'une fenêtre ouverte (art. 39 al. 1 OPB), par opposition aux mesures de protection passives protégeant du bruit fenêtres fermées⁷³. Il peut s'agir par exemple, outre l'orientation des pièces à usage sensible au bruit d'un côté du bâtiment où les VLI ne sont pas dépassées, d'écrans anti-bruit, de balcons orientés de telle manière qu'ils empêchent la propagation du bruit, d'aménagement d'impostes au-dessus des fenêtres ou de revêtements non réverbérants sur le sol des terrasses.
74. Déclenche l'obligation d'adopter les mesures d'isolation acoustique la *modification notable des bâtiments*. Par modification notable, outre les démolitions-reconstructions⁷⁴, il faut entendre la création de nouveaux locaux à usage sensible au bruit comme des surélévations ou des aménagement de combles, ou encore des changements d'affectation de bureaux en logements⁷⁵. En revanche, des travaux de pure amélioration thermique ne constituent pas une modification des locaux à usage sensible au bruit⁷⁶. Il doit à notre sens en être de même lors de travaux comme la réfection des façades ou de la toiture, voire en cas de mesures d'assainissement lors d'exposition au radon ou de moisissures dans

⁷³ FAVRE (2012), p. 111.

⁷⁴ TF du 27.08.2013, 1C_191/2013.

⁷⁵ FAVRE (2012), p. 111-112, et les références.

⁷⁶ FAVRE (2012), p. 112.

l'immeuble, puisque dans ces cas il n'y a pas de nouveau besoin de protection contre les immissions excessives de bruit.

75. On mentionnera encore l'obligation découlant de l'art. 32 al. 3 OPB selon laquelle le propriétaire d'un bâtiment doit procéder à l'isolation acoustique des éléments extérieurs, éléments de séparation, escaliers et autres équipements qui sont *transformés ou remplacés*. Dans ce cas, le constructeur doit respecter la norme SIA 181 en cas d'exposition au bruit des avions (art. 32 al. 1 OPB). Contrairement à l'art. 31 OPB, l'art. 32 OPB s'applique même en l'absence de changement d'affectation ou de modification de la disposition des locaux ; le simple remplacement d'éléments de construction extérieurs ou intérieurs suffit à déclencher l'obligation⁷⁷.
76. Dans l'un et l'autre cas, les frais de ces mesure de protection sont à la charge du propriétaire de l'immeuble (voir l'art. 31 al. 3 OPB), ce qui est contesté en doctrine au regard du principe du pollueur-payeur⁷⁸.

C. L'amiante et les PCB

77. L'amiante est une fibre minérale qui a été utilisée dans différents produits de construction, et principalement dans les bâtiments des années 1950 à 1970. Depuis 1989, l'amiante fait l'objet d'une interdiction générale en Suisse sur la base de l'ORRChim⁷⁹. Les bâtiments construits avant cette interdiction (et avant l'échéance des délais transitoires) sont donc susceptibles de contenir des produits à base d'amiante. La plupart des produits de construction ne représentent qu'un risque minime s'ils sont utilisés normalement. Ainsi les produits en fibrociment qui renferment de l'amiante (p. ex., les grandes plaques de construction, l'ardoise utilisée pour les toits et les façades ou les panneaux ondulés) sont inoffensifs aussi longtemps qu'ils ne sont pas travaillés. Par contre, chaque action mécanique est dangereuse parce que l'objet poncé, percé, fraisé, brisé ou scié peut libérer de l'amiante. Certains éléments sont en outre problématiques, notamment les isolations en amiante floqué, les isolations en carton d'amiante fixées sous les rebords de fenêtres ou derrière les radiateurs ainsi que les garnitures ignifuges des portes, dont la manipulation peut contaminer

⁷⁷ FAVRE (2012), p. 110.

⁷⁸ FAVRE (2012), p. 112.

⁷⁹ Annexe 1.6 ORRChim.

l'air ambiant. Les fibres d'amiante peuvent engendrer des cancers du poumon ou de la plèvre, de sorte qu'il faut réduire au minimum l'exposition à ces fibres⁸⁰.

78. Bien que l'amiante soit interdit au plan fédéral, la législation environnementale ne prévoit pas d'obligation générale de détection et d'élimination de l'amiante des bâtiments⁸¹, alors même que l'OPAir en prévoit des valeurs limites d'émission pour les poussières. De plus, un bâtiment contenant de l'amiante n'est pas un site pollué fondant une obligation d'assainissement (art. 32c LPE)⁸² mais les mouvements et le traitement de matériaux contenant de l'amiante est réglementé dans les ordonnances fédérales s'appliquant aux déchets, à savoir l'OTD et l'OMoD. C'est en revanche sur la base de la réglementation en matière de protection des travailleurs (art. 82 LAA et 6 LTr), qui met en œuvre la Convention n° 162 de l'Organisation internationale du travail (OIT) concernant la sécurité dans l'utilisation de l'amiante du 24 juin 1986⁸³ que des mesures doivent être prises pour assurer la sécurité et la protection de la santé des travailleurs dans les travaux de construction en contact avec cette substance ; ces mesures figurent dans l'OPA et dans l'OTConstr. Une Directive n° 6503 de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (CFST) apporte les précisions nécessaires. Le statut de cette directive est précisé à l'art. 52a OPA : l'employeur est présumé se conformer aux prescriptions de la Directive s'il les observe ou peut prouver que la sécurité des travailleurs est garantie d'une autre manière. Enfin, la SUVA pose des valeurs limites d'exposition à l'amiante aux postes de travail⁸⁴.
79. La problématique est similaire en ce qui concerne les polychlorobiphényles (PCB). Les PCB font partie des polluants organiques persistants. Ils sont difficilement dégradables et s'accumulent dans la chaîne alimentaire. De moindre coût, les PCB ont été largement utilisés dans la construction, principalement pour isoler des condensateurs et des transformateurs mais aussi à titre d'additifs dans l'huile hydraulique ou dans des vernis, résines, plastiques, encres d'imprimerie ou colles. On les retrouve surtout dans les matériaux

80 OFSP-Amiante (2010), p. 4.

81 DENZLER/MARITZ (2013), p. 78 ; ROMY (2010), p. 175.

82 ATF 136 II 142.

83 RS 0.822.726.2.

84 [www.suva.ch>service>moyens d'information \(Waswo\)>amiante](http://www.suva.ch>service>moyens d'information (Waswo)>amiante).

d'étanchéité des joints, dans la moitié des immeubles en béton construits entre 1955 et 1975⁸⁵. L'absorption d'une grande quantité de PCB provoque des affections cutanées aiguës, des dommages sur le foie, la rate et les reins et affaiblit le système immunitaire. Malgré leur interdiction dès 1972, des matériaux et objets contenant des PCB entraînent encore aujourd'hui des concentrations polluantes dans l'air ambiant des locaux, même si la quantité de PCB absorbée par inhalation est minime par rapport à celle qui est absorbée par la nourriture ; toutefois, le risque de dégagements incontrôlés est grand en cas de travaux réalisés de manière appropriée⁸⁶.

80. Les PCB sont interdits en Suisse depuis 1972 par la législation environnementale⁸⁷, il s'agit de déchets dont l'élimination est contrôlée au sens de l'OTD et font partie des substances dont il faut protéger les travailleurs au sens de l'OPA et de l'OTConstr. Il n'y a pas de base légale permettant de fixer des valeurs limites contraignantes pour les polluants de l'air ambiant des locaux dont découleraient des obligations d'assainissement. Toutefois, l'OFSP propose des valeurs indicatives qui ne devraient pas être dépassées⁸⁸.
81. Pour ces deux substances, les cantons ont en outre et pour partie adopté une législation spécifique.
82. A Genève, la LaLPE/GE confie au Conseil d'Etat de veiller à la prise des mesures nécessaires à l'assainissement des bâtiments contenant de l'amiante et d'autres substances dangereuses comme les PCB, ce qu'il a fait en édictant le RSDEB/GE⁸⁹. En cas de *travaux soumis à autorisation de construire*, le requérant doit joindre à sa demande, pour les parties du bâtiment concernées par les travaux, une attestation relative à la présence ou à l'absence d'amiante, pour les bâtiments construits avant 1991, et de PCB, pour les bâtiments construits entre 1955 et 1975 (art. 15A LaLPE/GE). L'autorité a également la

⁸⁵ www.bag.admin.ch>thèmes>produits chimiques>thèmes A-Z>PCB.

⁸⁶ OFSP-PCB (2000).

⁸⁷ Annexe 3.1 OSubst. Sur le plan international, la Suisse est partie à la Convention de Stockholm sur les polluants organiques persistants (Convention-POP) du 22 mai 2001 (RS 814.03) qui interdit les PCB.

⁸⁸ OFSP-Valeur indicative PCB (2002), p. 2.

⁸⁹ Les biphényles polychlorés (PCB) font partie des substances dangereuses dans l'environnement bâti aux côtés des substances désignées dans l'ORRChim (art. 1 RSDEB/GE).

possibilité d'effectuer, en tout temps ou sur demande, des expertises des matériaux présents dans l'environnement bâti (art. 9 al. 1 RSDEB/GE), d'ordonner l'assainissement (art. 16 let. c LaLPE/GE) voire des travaux d'office (art. 17 LaLPE/GE). En pratique, aucune évaluation de la présence d'amiante ou de PCB n'est réalisée hors travaux soumis à autorisation de construire⁹⁰.

83. A ce jour, Neuchâtel ne connaît pas de réglementation particulière en matière d'amiante ou de PCB mais une modification du RELConstr/NE est en préparation.
84. La réglementation vaudoise relative à l'amiante figure dans la législation en matière de constructions. En revanche, la législation vaudoise ne régit pas les PCB. Selon l'art. 103a LATC, en cas de travaux de démolition ou de *transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991*, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement (al. 1). La municipalité veille à ce que le diagnostic et l'assainissement soient effectués conformément aux normes édictées en la matière par le département en charge des bâtiments de l'Etat (al. 2). Il est également prévu que les résultats des diagnostics amiante soient rendus publics et actualisés sur Internet, avec l'accord du propriétaire (al. 3)⁹¹. Cette disposition a comme inconvénient qu'elle ne donne pas à l'Etat de moyens de contrainte pour forcer un propriétaire qui aurait renoncé à son projet d'assainissement, par exemple pour des raisons de coût. Toutefois, le Conseil d'Etat a considéré que l'exposition aux risques et la responsabilité du propriétaire d'ouvrage (art. 58 CO) étaient autant efficaces qu'une contrainte formelle⁹².

⁹⁰ Pour une illustration : Chambre administrative de la Cour de justice de Genève du 12.02.2014, ATA/83/2014. Voir ég. le PL 10769 déposé par quatre députés le 26 novembre 2010 partant du constat selon lequel les moyens à disposition de l'autorité ne sont pas suffisants lorsque des travaux ne sont pas réalisés ; ce projet de loi s'est confronté à des oppositions et n'a en l'état pas abouti.

⁹¹ L'art. 103a LATC/VD s'est appliqué aux procédures de requêtes de permis de construire pendantes dès son entrée en vigueur en décembre 2010 car en raison de l'intérêt capital de santé publique poursuivi par cette norme, il n'y avait aucune raison de ne pas l'appliquer aux dossiers déposés avant cette date : Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 31.01.2013, AC.2011.0293.

⁹² Exposé des motifs et projet de loi modifiant la loi du 4 décembre 1985 sur

D. Les compteurs individuels et autres mesures visant l'amélioration énergétique

85. Comme indiqué ci-avant (*supra* III.D.), Neuchâtel et Vaud ont repris le modèle du MoPEC et n'imposent pas, contrairement à Genève, l'installation de dispositifs permettant la mesure du DIFC hors travaux dans l'immeuble.
86. Dans le canton de Vaud, l'obligation naît *lors d'une modification importante du réseau de distribution de chauffage* et pour autant que cela ne cause pas de dépenses déraisonnables. Les immeubles visés sont les bâtiments et groupes de bâtiments alimentés par une production de chaleur centralisée, comportant au moins cinq unités d'occupation (art. 42 RVLEne/VD). A Neuchâtel, l'obligation vaut aussi lors du *remplacement complet du système de chauffage* dans un bâtiment existant disposant d'une centrale de chauffe pour cinq unités d'occupation ou plus (art. 31a RELCEn/NE). A Genève, les *transformations lourdes* déclenchent également l'obligation d'installer un dispositif permettant le DIFC (art. 22G LEn/GE).
87. Les autres mesures relatives à l'amélioration énergétique sont variées et peuvent selon les cas constituer une charge considérable pour le propriétaire. Les dispositions qui s'y réfèrent peuvent être extrêmement détaillées et techniques, d'autant qu'il est pour la plupart d'entre elles renvoyé à bon nombre de normes SIA qui ne sont pas librement accessibles au public. Ces mesures concernent, notamment, l'isolation thermique extérieure, l'isolation des toitures et planchers de greniers, le remplacement des fenêtres et des systèmes de chauffages, les exigences de panneaux solaires ou de chauffe-eau combinés ou la mise en place de systèmes d'aération.
88. Ces mesures tendent en substance à ce que les bâtiments faisant l'objet d'un assainissement de leur enveloppe parviennent au niveau des exigences du standard Minergie pour les bâtiments rénovés. Elles sont imposées lorsque les bâtiments sont *transformés ou rénovés*. Genève ne définit pas ce qu'il faut entendre par la notion de rénovation utilisée à l'art. 15 al. 4 LEn/GE. Les réglementations vaudoise et neuchâteloise sont pour leur part plus précises : la transformation est l'action portant sur des éléments de construction ou des parties de bâtiment, notamment

son enveloppe, où des travaux plus importants qu'un simple toilettage ou des réparations mineures sont entrepris (art. 8 al. 2 let. b RELCEn/NE, 4 al. 2 let. b RVLEne).

89. Parmi l'éventail de ces mesures, Genève impose l'installation de panneaux solaires thermiques lors de la rénovation de la toiture d'un bâtiment afin de couvrir au minimum 30% des besoins pour l'eau chaude sanitaire (art. 15 al. 6 LEn)

E. La protection contre l'incendie

90. Les lois cantonales en matière de construction réglementent directement ou renvoient aux lois relatives à la prévention contre les incendies (art. 121 LCI/GE, art. 8 LConstr/NE renvoyant à la Loi sur la prévention et la défense contre les incendies, les éléments naturels ainsi que les secours du 27 juin 2012⁹³, art. 120 LATC/VD renvoyant à la Loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels du 22 mai 1970⁹⁴). Ces lois ont en commun de renvoyer aux prescriptions contenues dans la Norme de protection incendie édictée par l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI)⁹⁵. La Norme AEAI repose sur l'Accord intercantonal sur l'élimination des entraves techniques au commerce adopté le 23 octobre 1998 par la Conférence des gouvernements cantonaux⁹⁶. A ce titre, les prescriptions qu'elle contient ont été considérées comme directement applicables par le Tribunal fédéral, sans qu'un acte d'incorporation dans le droit cantonal ne soit nécessaire. De la sorte, elles priment le droit cantonal qui leur serait contraire⁹⁷
91. La Norme AEAI a pour but de protéger les personnes, les animaux et les biens contre les dangers des incendies et des explosions (art. 1 al. 1 Norme AEAI). Elle définit les standards de sécurité applicables contre les dangers d'incendie (art. 5 Norme AEAI). Elle pose, pour les bâtiments, des obligations se rapportant aux matériaux de construction,

⁹³ RSN 861.10.

⁹⁴ RSV 963.11.

⁹⁵ La Norme AEAI est disponible à l'adresse [www.vkf.ch/AEAI/Services/Prescription de protection incendie](http://www.vkf.ch/AEAI/Services/Prescription%20de%20protection%20incendie).

⁹⁶ RS 946.513.

⁹⁷ TF du 21.01.2014, 1C_395/2013, cons. 2.1 ; TF du 26.03.2013, 1C_491/2012, cons. 5.2 ; TF du 28.09.2010, 1C_303/2010, cons. 2.1.

aux distances entre bâtiments, aux systèmes porteurs, aux compartiments coupe-feu et aux voies d'évacuation. L'art. 2 al. 2 de la Norme AEAI prévoit que les bâtiments, ouvrages et installations seront rendus conformes en proportion aux prescriptions de protection incendie *en cas de transformation, d'agrandissement ou de changement d'affectation importants de la construction* ou de l'exploitation ou lorsque le danger est particulièrement important pour les personnes. La Norme AEAI est complétée par un nombre important de directives, notes explicatives et aides de travail qui aident à sa compréhension. Toutefois, aucun de ces textes ne précise l'ampleur des travaux de rénovation déclenchant l'obligation de respecter la Norme. On retient donc que ces travaux doivent être importants et que la notion de proportionnalité figure également dans cette disposition.

F. L'accessibilité aux bâtiments

92. La LHand ne s'applique pas à tous bâtiments ou constructions mais seulement aux constructions et installations accessibles au public (art. 3 let. a LHand), aux habitations collectives de plus de huit logements (art. 3 let. c LHand) et aux bâtiments de plus de 50 places de travail (art. 3 let. d LHand). Par constructions accessibles au public, on vise, notamment, les magasins, les banques, les restaurants, les hôtels, les salles de spectacle, les musées, les bibliothèques, les parkings⁹⁸ ou des thermes dont l'accès est ouvert au public⁹⁹. S'agissant des habitations collectives et des bâtiments abritant plus de 50 places de travail, seul l'accès au bâtiment et à ses étages doit être garanti. En revanche, l'aménagement intérieur des logements ou des bureaux ne relève pas du champ d'application de la loi¹⁰⁰.
93. La LHand s'applique aux constructions pour lesquelles *l'autorisation de rénover* est accordée (art. 3 let. a, c et d LHand), ce qui suppose, à notre sens, que les travaux envisagés tombent sous le coup de la définition de transformation au sens de l'art. 22 LAT, compte tenu du besoin de protection poursuivi par ces deux lois. Lorsque seule une fraction des parties du bâtiment est rénovée, l'étendue de l'obligation d'adaptation est limitée car la loi exige un rapport de connexité entre le

⁹⁸ Message LHand (2000), p. 1669.

⁹⁹ ATF 134 II 249, cons. 3.2, RDAF 2009 I p. 473.

¹⁰⁰ Message LHand (2000), p. 1669.

projet de construction et les domaines qui doivent être aménagés en faveur des handicapés¹⁰¹. A titre d'exemple, dans le cas de la rénovation de thermes ne portant pas sur les bassins, mais uniquement sur les locaux les desservant, ces bassins n'ont pas à être adaptés¹⁰².

94. La LHand prévoit un mécanisme de protection particulier. Une personne handicapée a tout d'abord qualité pour demander dans la procédure d'autorisation de construire qu'on s'abstienne de l'inégalité. Les autorités cantonales doivent donc admettre les oppositions, observations et recours formés par cette personne. La LHand confère donc un intérêt digne de protection, voire juridique, dans la procédure cantonale d'autorisation de construire. Si l'absence des mesures légalement requises ne pouvait être constatée lors de la procédure d'autorisation de construire, la personne handicapée peut subsidiairement saisir les juridictions civiles afin qu'elles éliminent l'inégalité (art. 7 LHand) et demander en substance que les mesures constructives permettent l'accès aux bâtiments¹⁰³. Cette situation doit être distinguée du cas dans lequel un litige survient entre le propriétaire et l'autorité, notamment lorsque celle-ci assortit l'autorisation de construire de charges ou conditions en vue de permettre l'accès aux immeubles aux personnes handicapées. Dans ce cas, en effet, l'application de la LHand est secondaire puisqu'il ne s'agit pas de litiges nés d'une intervention de personnes handicapées ou d'organisations ayant un droit de recours¹⁰⁴.
95. Sur le plan matériel, la LHand ne permet pas d'éliminer tous les obstacles architectoniques existants d'une construction¹⁰⁵. En particulier, il n'est pas nécessaire que toutes les entrées soient accessibles aux personnes handicapées ; il suffit que l'entrée principale le soit. En revanche, il ne conviendrait pas que le seul accès possible soit le monte-charge de l'entrée de service¹⁰⁶.

¹⁰¹ ATF 134 II 249, cons. 4, RDAF 2009 I p. 473.

¹⁰² ATF 134 II 249, cons. 5.2, RDAF 2009 I p. 473 (rés.).

¹⁰³ Pour un cas d'application, voir Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 06.09.2010, ACJC/1004/2004, DB 2012, p. 52.

¹⁰⁴ TF du 25.11.2011, RJN 2006 224, cons. 2a.

¹⁰⁵ TF du 09.07.2008, RDAF 2009 I p. 473 (rés.), cons. 3.3.

¹⁰⁶ Message LHand (2000), p. 1668.

96. Tout comme en matière énergétique, le principe de la proportionnalité a une place particulière dans la législation protégeant les personnes handicapées. L'élimination de l'inégalité n'est pas ordonnée lorsqu'il y a disproportion entre l'avantage qui serait procuré aux personnes handicapées, d'une part, et la dépense qui en résulterait ou l'atteinte qui serait portée à l'environnement, à la nature ou au patrimoine, d'autre part (art. 11 al. 1 LHand). La disproportion est examinée au regard notamment du nombre de personnes qui utilisent la construction, de l'importance que revêt la construction pour les personnes handicapées et de son caractère durable ou provisoire (art. 6 al. 1 OHand). Par ailleurs, si l'intérêt des personnes handicapées doit être évalué au regard des intérêts de la protection de l'environnement, de la nature ou du patrimoine et des monuments, il est tenu compte de l'importance de la construction de ce point de vue ainsi que de la mesure dans laquelle les adaptations requises portent atteinte à l'environnement ou à la substance, à la structure et à l'aspect de la construction (art. 6 al. 2 OHand). L'élimination de l'inégalité n'est pas ordonnée si la dépense qui en résulterait dépasse 5% de la valeur d'assurance du bâtiment ou 20% des frais de rénovation (art. 12 al. 1 LHand). Le montant maximal de 5% de la valeur d'assurance se calcule sur la base de la valeur d'assurance qu'avait le bâtiment avant la rénovation (art. 7 al. 1 OHand). Les frais de rénovation sont ceux qui ont été projetés indépendamment des mesures à prendre spécialement pour les personnes handicapées (art. 7 al. 2 OHand). A titre d'exemple, des coûts présumés de travaux d'adaptation d'un ascenseur, d'un montant de CHF 7'300.- ont été considérés comme non disproportionnés¹⁰⁷. Si un propriétaire néglige de prendre les dispositions nécessaires, la pesée des intérêts est opérée sur la base des coûts supplémentaires qu'il aurait dû consentir au moment où il a fait procéder aux travaux, lesquels sont le plus souvent inférieurs à ceux que requiert une adaptation ultérieure¹⁰⁸.
97. Les prescriptions matérielles constructives sont de la compétence des cantons, qui peuvent édicter des dispositions plus favorables aux personnes handicapées (art. 4 LHand). Les trois cantons étudiés ont fait figurer ces dispositions dans leur réglementation en matière de constructions.

¹⁰⁷ Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 06.09.2010, ACJC/1004/2004, DB 2012 p. 52.

¹⁰⁸ Message LHand (2000), p. 1673.

98. A Genève, les mesures constructives prescrites par le règlement dédié aux mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction, le RMPHC/GE, doivent être prises en cas de *transformations importantes* (art. 109 al. 2 LCI/GE). Cette notion n'est définie ni dans la loi, ni dans le RMPHC/GE. La loi réserve également la possibilité pour le département d'ordonner, hors travaux, l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants, plus particulièrement ceux accessibles au public, lorsque les mesures ordonnées ne sont pas disproportionnées par rapport à leur coût et à leur utilité (art. 109 al. 4 LCI/GE). Il s'agirait-là d'un cas de rénovation obligatoire, mais à notre connaissance cette faculté n'a jamais été utilisée¹⁰⁹.
99. A Neuchâtel, la matière est réglée aux art. 20 à 22 LConstr/NE ainsi qu'aux art. 9 à 23 RELConstr/NE. L'obligation de rénover en faveur des personnes handicapées existe lors de *transformations importantes* (art. 22 LConstr/NE), notion qui n'est pas explicitée dans le règlement.
100. La réglementation vaudoise est la moins détaillée. Le siège de la matière se trouve aux art. 94 à 96 LATC/VD ainsi qu'aux art. 36 et 38 RLATC/VD. Les mesures en faveur des personnes handicapées doivent être prises lors de *travaux importants de transformation* (art. 96 LATC/VD). Cette notion est précisée dans le RLATC/VD par les termes de *transformation ou d'agrandissement* (art. 38 RLATC/VD). A notre sens, il s'agit de réserver l'obligation de rénover aux travaux importants et de ne pas l'imposer à tous types de travaux de transformation ou d'entretien, ce que le législateur n'a pas souhaité.
101. Toujours sous l'angle du principe de la légalité, Neuchâtel et Vaud renvoient à la norme SN 521.500 (art. 23 RELConstr/NE, 36 RLATC/VD), laquelle a depuis été remplacée par la norme SIA 500. Pour ces législations, on peut s'interroger sur la qualité du renvoi, statique ou dynamique, à ces normes privées (*supra* II.D.).

¹⁰⁹ Dans l'état de fait ayant donné lieu à l'ATF 138 I 475, l'association recourante a saisi les juridictions civiles, raison pour laquelle le TF a relevé que le cinéma auquel une personne handicapée n'avait pas eu accès n'était pas soumis à la LHand car construit avant l'entrée en vigueur de la LHand en 2004.

V. Le cadre de droit public de la rénovation

A. L'obligation d'obtenir une autorisation de construire ?

102. Selon l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente, ce qui vise, notamment, les travaux qui outrepassent une simple rénovation¹¹⁰ (*supra* II.A.6). Le critère de distinction est celui de savoir si les travaux se contentent de maintenir la valeur du bâti ou si au contraire ils en apportent une augmentation de la valeur¹¹¹. Si, du point de vue du droit fédéral, on peut se demander où fixer la limite entre transformation et rénovation, il faut surtout consulter les dispositions cantonales en matière d'autorisations de construire car les cantons ont le loisir de soumettre à autorisation d'autres travaux que ceux visés par l'obligation fédérale¹¹².
103. A Genève, la modification, même partielle, du volume, de l'architecture, de la couleur, de l'implantation, de la distribution ou de la destination d'une construction d'une installation est soumise à autorisation de construire¹¹³ (art. 1 al. 1 let. b) de la LCI/GE du 14 avril 1988¹¹⁴). En pratique, hormis les rénovations dans des villas, tous les travaux qui ne relèvent pas du simple entretien sont soumis à autorisation de construire.
104. A Neuchâtel, la loi est moins contraignante. Les travaux de transformation sont soumis à permis de construire (art. 27 al. 1 LConstr/NE) à l'exclusion des modifications apportées à l'intérieur d'un bâtiment, pour autant que ces travaux n'aient pas d'incidence sur la sécurité, la salubrité et l'aspect extérieur du bâtiment et que celui-ci ne soit pas protégé du point de vue patrimonial (art. 28 let. a LConstr). Au surplus, les communes peuvent exiger un permis de construire pour le choix des matériaux et des couleurs du toit et des façades (art. 27 al. 2 LConstr).

¹¹⁰ TF du 21.07.2011, 1C_157/2011, cons. 3.1. Voir ég. l'arrêt de principe ATF 113 Ib 314.

¹¹¹ TANQUEREL (1999), art. 22 LAT N. 32.

¹¹² TF du 21.07.2011, 1C_157/2011, cons. 3.1.

¹¹³ Sous réserve des travaux à l'intérieur d'une villa isolée ou en ordre contigu s'ils ne modifient pas la surface habitable du bâtiment (art. 1 al. 2 LCI).

¹¹⁴ RS/GE L 5 05 ; « LCI ».

105. Dans le canton de Vaud, le permis de construire est exigé pour tout travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un bâtiment (art. 103 al. 1 LATC/VD). Les travaux d'entretien de constructions existantes et les petites transformations intérieures visant à maintenir l'ouvrage dans son état en réparant les atteintes dues au temps ou à l'usage ne sont pas soumises à autorisation de construire. Il en va de même des rénovations ou modifications tendant à substituer à des installations intérieures vétustes des éléments neufs servant au même usage ou simplement à moderniser une construction sans en modifier la nature ou l'affectation, comme le remplacement de l'agencement de la cuisine, le ponçage ou la vitrification des parquets, la réfection des peintures, la pose de carrelage ou la remise en état des installations électriques¹¹⁵.
106. Dans les cantons de Genève et Vaud, les travaux sont largement soumis à autorisation de construire, non tant pour le contrôle de leur réalisation au regard des règles en matière de police des constructions mais pour assurer l'application de la législation en matière de protection du parc locatif.

B. Les règles en matière de protection du parc locatif

107. Les lois sur les démolitions genevoise et vaudoise tendent à la préservation du parc locatif, en quantité et qualité.
108. A Genève, la LDTR/GE s'applique de manière très large aux bâtiments d'habitation comportant en tout cas deux logements situés dans toutes les zones de construction à l'exception de la zone villa (art. 2 LDTR/GE)¹¹⁶. Dans le canton de Vaud, la LDTR/VD s'applique aux maisons d'habitation à l'exception des maisons individuelles comprenant jusqu'à deux appartements dont l'un est occupé par le propriétaire et des appartements en copropriété ou en PPE occupés par leur propriétaire (art. 1 al. 3 et 3 LDTR/VD).
109. Ces législations soumettent à autorisation les travaux de transformation et de rénovation portant sur des logements. A Genève, les travaux

¹¹⁵ Cour de droit administratif et public du Canton de Vaud du 31.01.2013, AC.2011.0293, cons. 3.

¹¹⁶ La détermination du champ d'application de la LDTR/GE peut parfois s'avérer délicate : GAIDE/DEFAGO GAUDIN (2014), chapitre 6.2.

soumis à autorisation sont les travaux de transformation *stricto sensu*, soit les travaux qui ont pour objet de modifier l'architecture, le volume, l'implantation, la destination ou la distribution intérieure d'un logement, la création de nouveaux logements, notamment dans les combles, la création d'installations nouvelles d'une certaine importance comme chauffage, distribution d'eau chaude, ascenseur, salles de bains et cuisines, ainsi que la rénovation, ce par quoi il faut entendre la remise en état, même partielle, d'un logement avec amélioration du confort existant (art. 3 al. 1 LDTR/GE). Dans le canton de Vaud, sont assujettis à la loi les travaux de transformation, à savoir les travaux modifiant la typologie des logements¹¹⁷, ainsi que les rénovations, qui comprennent tous les travaux d'une certaine importance apportant une plus-value à l'immeuble sans modifier la distribution des logements (art. 1 al. 2 LDTR/VD). Aussi, dans ces deux cantons, dès que des travaux qui dépassent le simple entretien sont réalisés dans des immeubles assujettis à la loi, cela déclenche l'application de la loi, y compris en cas de travaux d'entretien différé¹¹⁸.

110. Ces lois ont pour particularité de soumettre à autorisation des travaux de transformation ou de rénovation et de ne prévoir qu'ils sont autorisés qu'en cas de motifs bien déterminés, afin de prévenir des changements de standing des logements protégés. Font partie des motifs d'autorisation des motifs d'intérêt public ou général (art. 9 al. 1 let. b LDTR/GE, art. 4 al. 1 LDTR/VD). Des travaux commandés par des règles de droit public comme ceux mentionnés ci-dessus doivent à notre sens être considérés comme commandés par un intérêt public au sens de ces dispositions ; le droit vaudois en fait d'ailleurs un motif d'autorisation obligatoire (art. 39 LVLEne)¹¹⁹.
111. La délivrance des autorisations de transformer emporte la fixation des loyers par l'autorité administrative et un contrôle de ceux-ci pendant une période de 3 à 5 ans (art. 10 à 12 LDTR/GE), respectivement pouvant aller jusqu'à 10 ans (art. 4 al. 3 LDTR/VD). A Genève, le

¹¹⁷ BLANC/BRON (2012), p. 33.

¹¹⁸ Pour une explication des différents critères utilisés à Genève pour distinguer entre transformation et entretien, voir GAIDE/DEFAGO GAUDIN (2014), ch. 8.2.5. Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 31.01.2013, AC.2011.0293.

¹¹⁹ Le fait que le caractère insalubre de l'immeuble découle d'un défaut d'entretien régulier n'est pas un motif de refus de l'autorisation de transformer : Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 31.01.2013, AC.2011.0293.

plafond des loyers est de CHF 3'405.- la pièce l'an¹²⁰, de sorte que le montant des travaux peut être répercuté sur les loyers jusqu'à concurrence de ce plafond (art. 11 al. 2 LDTR/GE) ; les logements qui connaissaient avant travaux un loyer supérieur voient leurs loyers bloqués à ce montant (art. 11 al. 3 LDTR/GE). Dans le canton de Vaud, les loyers après travaux sont fixés au cas par cas par l'autorité en fonction des caractéristiques de l'immeuble et du caractère indispensable des travaux¹²¹.

VI. Remarques conclusives

112. Transformation, transformation importante, agrandissement, rénovation, rénovation d'envergure sont autant de termes que l'on retrouve dans les législations susceptibles de s'appliquer à des bâtiments existants et pour lesquels leur propriétaire veut ou doit entreprendre des travaux.
113. La notion de rénovation telle qu'on l'entend en droit privé n'entre pas dans le schéma de réflexion du droit public car il faut composer avec le besoin de protection de chaque loi appliquée. Cela étant, on admettra que l'entretien ou de menues réparations, qui ont pour objet de maintenir la chose dans l'état convenu, ne provoquent en règle générale pas d'obligation de rénover. Le critère formel de l'assujettissement à autorisation de construire ne doit en particulier pas être à lui seul un élément déterminant, à tout le moins dans les cantons de Genève et Vaud. En effet, ces cantons imposent très largement l'obligation d'obtenir une autorisation de construire, mais pour des motifs liés à leur législation sociale protégeant le parc locatif.
114. Il ressort de l'appareil critique à l'appui de cette contribution que le contentieux est peu marqué dans le domaine des rénovations, à l'exception notable du domaine très spécifique des règles en matière de préservation du parc locatif. D'ailleurs, pour celles-ci, le contentieux ne porte pas tant sur l'obligation de rénover – les rénovations étant par ailleurs encouragées – que sur le contrôle des loyers qui en découle.
115. Toutefois, il n'est pas exclu que cela change à l'avenir. Si les mesures tendant à la protection de la santé des occupants des bâtiments (radon,

¹²⁰ Arrêté du Conseil d'Etat du 24 août 2011 relatif à la révision des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population publié dans la Feuille d'Avis officielle du 26 août 2011.

¹²¹ BLANC/BRON (2012), p. 38-41.

amiante, PCB) et imposant des rénovations pour ce motif semblent généralement acceptées, on ignore encore la réception, par les propriétaires, des prescriptions énergétiques. En effet, les lois sur l'énergie révisées, récentes, contiennent des mesures qui peuvent être perçues comme autant de contraintes excessives par les propriétaires, forcés de dépenser des sommes importantes malgré les possibilités de subvention ou les avantages fiscaux attachés à ce type de travaux. Le caractère contraignant de ces mesures sera d'autant plus ressenti que la deuxième étape de la Stratégie énergétique 2050 prévoit, d'ici à sept ans, le remplacement du système d'encouragement actuel fondé sur des subventions à un système d'incitation reposant sur des taxes.

116. Enfin, la clé de voûte de tout le système, lorsque ce ne sont pas des intérêts de santé publique qui sont en jeu, reste le principe de proportionnalité, que les législateurs fédéral et cantonaux ont jugé opportun de réaffirmer avec vigueur. C'est au travers de celui-ci que l'on pourra à l'avenir apprécier la souplesse ou la fermeté de la politique, en particulier énergétique, menée dans le domaine du bâtiment.

Bibliographie et sources

BLANC JULIEN/BRON ERIC, « La LDTR dans les cantons de Genève et Vaud » in : Les rénovations d'immeubles, B. Foëx (éd.), Genève 2012, p. 27 ss (BLANC/BRON (2012))

CONFÉRENCE ROMANDE DES DÉLÉGUÉS À L'ÉNERGIE/SUISSEÉNERGIE, Décomptes individuels – Frais de chauffage et d'eau chaude, Fribourg 2006

CORBOZ BERNARD, « Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers », in : 12^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002 (CORBOZ (2002))

DENZLER BEAT/MARITZ DANIEL, « Asbest – Baustoff mit rechtlicher Langzeitwirkung », in : Schweizerische Baurechtstagung 2013, p. 71 (DENZLER/MARITZ (2013))

DUBEY JACQUES, Espace-Temps-Propriété – Définition et restriction de la propriété privée du sol à l'heure du développement durable et l'aménagement du territoire, Zurich 2012 (DUBEY (2012))

DUBEY JACQUES, « La limitation des atteintes à l'environnement : entre liberté et neutralité économique » in : Les entreprises et le droit de l'environnement : défis, enjeux, opportunités, Cedidac (éd.), Lausanne 2009, p. 115 ss (DUBEY (2009))

FAVRE ANNE-CHRISTINE, « Assainissement et mise en conformité » in : Les rénovations d'immeubles, B. Foëx (éd.), Genève 2012, p. 89 ss (FAVRE 2012)

FAVRE ANNE-CHRISTINE/JUNGO FABIA, « Chronique du droit de l'environnement – Première partie : Principes généraux, taxes et assainissements », in : RDAF 2008 I p. 17 ss (FAVRE/JUNGO (2008))

GAIDE EMMANUELLE/DÉFAGO GAUDIN VALÉRIE, La LDTR – Démolition, transformation, rénovation, changement d'affectation et aliénation – Immeubles de logements et appartements, Genève 2014 (GAIDE/DÉFAGO GAUDIN (2014))

GMÜR CHRISTOPH, « Möglichkeiten und Grenzen von Energievorschriften für Gebäude » in : DEP 2012 p. 828 ss (GMÜR (2012))

GRIFFEL ALAIN, Die Grundprinzipien des schweizerisches Umweltrechts, Zurich 2001 (GRIFFEL (2001))

Message relatif au premier paquet de mesures de la Stratégie énergétique 2050 (Révision du droit de l'énergie) et à l'initiative populaire fédérale « Pour la sortie programmée de l'énergie nucléaire (Initiative « Sortir du nucléaire ») » du 4 septembre 2003, in : FF 2013 p. 6771 ss (Message LEne (2013))

Message concernant la modification de la loi sur l'énergie du 24 juin 2009 in : FF 2009 p. 4781 ss (Message LEne (2009))

Message relatif à l'initiative populaire fédérale « Des droits égaux pour les personnes handicapées » et au projet de loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées du 11 décembre 2000 in : FF 2000, p. 1605 ss (Message LHand (2000))

OFFICE FÉDÉRAL DE LA SANTÉ PUBLIQUE, Plan d'action national radon 2012-2020, Berne 2011 (OFSP-Plan d'action radon (2011))

OFFICE FÉDÉRAL DE LA SANTÉ PUBLIQUE, Moisissures dans les habitations, Berne 2010 (OFSP-Moisissures (2010))

OFFICE FÉDÉRAL DE LA SANTÉ PUBLIQUE, Amiante – Tout ce que vous devez savoir en tant que propriétaire, Berne 2010 (OFSP-Amiante (2010))

OFFICE FÉDÉRAL DE LA SANTÉ PUBLIQUE, Valeur indicative pour les PCB dans l'air à l'intérieur des bâtiments – Information et recommandations du 1^{er} juillet 2002, Berne 2002 (OFSP-Valeur indicative PCB (2002))

OFFICE FÉDÉRAL DE LA SANTÉ PUBLIQUE, Les PCB et leurs effets sur la santé humaine, Berne 2000 (OFSP-PCB (2000))

ROMY ISABELLE, « Construction et développement durable – Aspects choisis en matière de protection contre le radon, le risque sismique et l'amiante ainsi que de mesures d'économie d'énergie », in : Journées suisses du droit de la construction 2011, Institut du droit suisse et international de la construction (éd.), Fribourg 2010, p. 155 ss (Romy (2010))

SCHRADE ANDRÉ/WIESTNER HEIDI, Kommentar zum Umweltschutzgesetz (H. Keller/VUR éd.), 2^e éd., Zurich 2004, Art. 18 LPE (SCHRADE/WIESTNER (2004))

TANQUEREL THIERRY, Manuel de droit administratif, Zurich 2011 (TANQUEREL (2011))

TANQUEREL THIERRY, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung/Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (H. Aemisegger/A. Kuttel/P. Moor/A.Ruch éd.), Zurich 1999, art. 22 LAT (TANQUEREL (1999))

ZUFFEREY JEAN-BAPTISTE, « Le bonus d'indice en cas de label énergétique : une mise en œuvre difficile », in : DC 2013 p. 301 (ZUFFEREY (2013))

Table des lois citées

Droit fédéral

LAA	Loi fédérale sur l'assurance-accidents du 20 mars 1981 (RS 832.20)
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (RS 700)
LEne	Loi fédérale sur l'énergie du 28 juin 1998 (RS 730.0)
LHand	Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées du 13 décembre 2002 (RS 151.3)
Loi sur le CO ₂	Loi fédérale sur la réduction des émissions de gaz de CO ₂ du 23 décembre 2011 (RS 641.71)
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (RS 814.03)
LRaP	Loi du 22 mars 1991 sur la radioprotection (RS 814.50)
LTr	Loi sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce du 13 mars 1964 (RS 822.11)
OHand	Ordonnance sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées du 19 novembre 2003 (RS 151.31)
OMoD	Ordonnance sur les mouvements de déchets du 22 juin 2005 (RS 814.610)
OPA	Ordonnance sur la prévention des accidents et des maladies professionnelles du 19 décembre 1983 (RS 832.30)
OPAir	Ordonnance sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (RS 814.318.142.1)
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (RS 814.41)
ORaP	Ordonnance sur la radioprotection du 22 juin 1994 (RS 814.501)
ORRChim	Ordonnance sur la réduction des risques liés à l'utilisation de substances, de préparations et d'objets particulièrement dangereux du 18 mai 2005

Les rénovations en droit public

OSubst	Ordonnance sur les substances du 9 juin 1986 (RS 814.013)
OTConstr	Ordonnance sur la sécurité et la protection de la santé des travailleurs dans les travaux de construction du 29 juin 2005 (RS 832.311.141)
OTD	Ordonnance sur le traitement des déchets du 18 décembre 1990 (RS 814.600)

Genève

LaLPE/GE	Loi d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 2 octobre 2007 (RS/GE K 1 70)
LCI/GE	Loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (RS/GE L 5 05)
LDTR/GE	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 (RS/GE L 5 20)
LEn/GE	Loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (RS L 2 30)
RMPHC/GE	Règlement concernant les mesures en faveur des personnes handicapées dans le domaine de la construction du 7 décembre 1992 (RS/GE L 5 05.06)
RSDEB/GE	Règlement sur les substances dangereuses dans l'environnement bâti du 10 septembre 2008 (RS/GE K 1 70.04)

Neuchâtel

LCEn/NE	Loi sur l'énergie du 18 juin 2001 (RSN 740.1)
LConstr/NE	Loi sur les constructions du 25 mai 1996 (RSN 720.0)
RELConstr/NE	Règlement d'exécution de la loi sur les constructions du 16 octobre 1996 (RSN 720.1)
RELCEn/NE	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'énergie du 19 novembre 2002 (RSN 740.10)

Vaud

- LATC/VD Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
- LDTR/VD Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation du 4 mars 1985 (RSV 840.15)
- LVLEne/VD Loi sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
- RLATC/VD Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
- RVLEne/VD Règlement d'application de la loi sur l'énergie du 4 octobre 2000 (RSV 730.01.1)