immoscope

Le magazine de l'économie et de la propriété immobilière de la Chambre genevoise immobilière, association des propriétaires

– MAGAZINE 178 DÉCEMBRE 2023

Dossier

SPÉCIAL ÉNERGIE

DIAGNOSTIQUES ÉNERGÉTIQUES

TRAVAUX ET FISCALITÉ

COPROPRIÉTÉS ET RÉNOVATIONS

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Plus qu'un simple logiciel de gestion immobilière.

Abalmmo – Le logiciel pour les métiers de l'immobilier

022 404 22 00

geneve@abacus.ch

Nous nous ferons un plaisir de vous **conseiller personnellement** dans nos locaux à **Genève**.

Plus d'informations sur :
abacus.ch/abaimmo

ABACUS

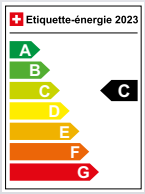
EVOLVES WITH YOU.

La nouvelle Classe E Berline.

Pure élégance, style sportif luxueux et efficacité révolutionnaire : la dernière génération de la Mercedes-Benz Classe E Berline hybride rechargeable, représente la classe commerciale par excellence.

Venez l'essayer.

Mercedes-Benz



E 400 e 4MATIC Berline, 252 + 129 ch (185 + 95 kW), 0,9 l/100 km + 21,5 kWh/100 km (équivalent-essence: 3,3 l/100 km), 20 g CO_2/km, émissions de CO_2 de la mise à disposition du carburant et/ou de l'électricité: 25 g/km, catégorie de rendement énergétique: C. Photo non contractuelle, le modèle présenté dispose éventuellement d'options proposées contre supplément. Voir conditions en agence.

GROUPE **CHEVALLEY** **ATHÉNÉE** COINTRIN **ÉTOILE** GENÈVE **MARBRERIE** CAROUGE **A&S CHEVALLEY** NYON

Éditorial

Élections fédérales 2023 : six sur sept !

Votre mobilisation sans faille permet à six des sept candidats soutenus par la CGI d'être élus ! C'est tout à fait remarquable. Ainsi, Cyril Aellen, Céline Amaudruz, Simone de Montmollin, Roger Golay, Vincent Maitre et Mauro Poggia sont élus brillamment au Conseil national. Mauro Poggia prend une place de sénateur suite à une brillante élection au second tour, brisant ainsi l'hégémonie genevoise de gauche au Conseil des États. Nous le félicitons vivement.

Ainsi, seule la plus jeune de nos candidates, Diane Barbier-Mueller, ne monte pas sur le podium, à quelque 600 voix près et alors même qu'elle établit le troisième meilleur score du canton. Cela nous rappelle la cruauté du système des élections à la proportionnelle auquel nous devons toutefois céder pour garantir le multipartisme de notre démocratie si avancée et moderne. Encourageons Diane à se représenter dans 4 ans car elle le mérite.

Ainsi, et vous l'aurez compris, je suis persuadé que les intérêts des propriétaires genevois seront bien représentés à Berne pour cette prochaine législature.

Bien sûr, les élus traiteront des dossiers essentiels et habituels que sont l'abrogation de la valeur locative, les évolutions souhaitables du droit du bail – celles que nous ne souhaitons pas aussi – et les questions d'aménagement du territoire, sous la pression de la forte pénurie de logements qui s'annonce dans tout le pays.

La CGI, dans sa tradition de force de proposition, leur proposera également de réfléchir au niveau national au financement de la transition énergétique en implémentant des mesures incitatives telles que la déductibilité des réserves pour travaux énergétiques ou la fixation d'un prix de rachat de l'électricité photovoltaïque qui dope cette production sur nos immeubles.

Toute l'équipe de la CGI se réjouit de travailler avec nos nouveaux élus auxquels nous souhaitons plein succès dans leurs nouvelles fonctions.

CHRISTOPHE AUMEUNIER
Secrétaire général

sommaire

02 LA MAIRIE DES EAUX-VIVES
08 BILAN ET AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES
13 FISCALITÉ ET TRAVAUX
16 RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES PPE
19 FORMATION IMMOÉNERGIE
28 PRÉSENCE À BERNE
30 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SPV ET GPA
31 AVIS DE FIXATION DU LOYER INITIAL
32 JURISPRUDENCES RÉCENTES
34 LUMIÈRES DE NOËL
36 GENÈVE BÉNÉVOLAT

Impressum

IMMOSCOPE, édité par la Chambre genevoise immobilière

Direction et administration :
Chambre genevoise immobilière, rue de la Rôtisserie 4, Case Postale, 1211 Genève 3

Rédacteur responsable :
Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité :
Bénédicte Guillot

Publicité :
Valérie Noël / 079 628 88 34 / vn@jim.media

Conception graphique :
Alternative communication, Genève

Impression :
Atar Roto Presse SA, Genève

Contact :
info@immoscope-ge.ch / www.immoscope-ge.ch

Les lieux historiques de Genève

MOMENTS CLÉS D'UNE VIE AU CŒUR D'UN BÂTIMENT HISTORIQUE

Elle fut la mairie des Eaux-Vives avant de devenir celle de la Ville de Genève et d'héberger le Service de l'état civil. Lieu de transitions et de moments forts d'une vie, le bâtiment de « style suisse », œuvre de l'architecte genevois Léon Bovy, porte aussi en lui l'histoire de l'ancienne commune autonome.

AUTEURS: ANN-CHRISTIN NÖCHEL ET PASCAL VISCARDI
PHOTOS: MAGALI GIRARDIN

Chaque Genevois y passe au moins une fois dans sa vie. Non, il n'est pas question ici des Bains des Pâquis ou de la plaine de Plainpalais, mais bien du Service de l'état civil. Ce dernier est situé à la rue de la Mairie 37, en plein cœur du quartier des Eaux-Vives, l'un des plus grands de la ville.

Le Service de l'état civil, ce drôle d'endroit qui a pour mission d'enregistrer tous les événements qui marquent le parcours de la vie d'une personne, de sa naissance à sa mort, dans le registre de l'état civil. Ce drôle d'endroit qui marque les esprits, non seulement par son rôle, mais aussi, et peut-être surtout, par son emplacement, puisqu'il est installé dans le bâtiment de la mairie des Eaux-Vives.

Les Eaux-Vives, cette ex-commune autonome

Un bâtiment historique important, puisqu'il est le témoin de l'époque où les Eaux-Vives formaient une commune autonome de la Ville de Genève. Aujourd'hui entouré de cafés, de restaurants, d'un fitness et de bien d'autres services et entreprises du bouillonnant quartier, fut un temps – pas si lointain – où la mairie était le symbole d'une commune… et de son importance. Le promeneur ou l'automobiliste, qu'il soit de Genève ou d'ailleurs, continue à lever les yeux lorsqu'il passe devant l'imposante bâtisse au style bien particulier.

Pour comprendre un peu mieux l'architecture originale du bâtiment, il faut se tourner vers l'histoire du quartier dans lequel il est implanté. Jusqu'en 1930, date de la votation sur la « Grande Genève » qui a entraîné la fusion administrative des communes de Genève, des Eaux-Vives, de Plainpalais et du Petit-Saconnex, les Eaux-Vives étaient une commune indépendante. Au Moyen-Âge, on l'appelait faubourg du Temple. Comme tous les faubourgs de la ville, il a été rasé dans les années 1530 pour empêcher l'ennemi savoyard d'avancer.

« UN BÂTIMENT HISTORIQUE IMPORTANT, PUISQU'IL EST LE TÉMOIN DE L'ÉPOQUE OÙ LES EAUX-VIVES FORMAIENT UNE COMMUNE AUTONOME DE LA VILLE DE GENÈVE. »

Après la paix avec la Savoie en 1693, le faubourg à vocation artisanale s'est lentement construit. Le port de la Scie a été érigé entre 1836 et 1838 et le bord du lac est peu à peu devenu un quai marchand animé, où les voiliers du Léman venaient décharger leurs cargaisons. À noter également la construction du pont du Mont-Blanc, en 1853, qui permettra de relier les Eaux-Vives aux Pâquis par la route.

Dans son ouvrage La commune des Eaux-Vives de sa création à la fusion, l'historien Jean-Pierre Ferrier souligne la bonne santé des Eaux-Vives durant le XIXe siècle. Il écrit notamment : « En 1810. (…) Les alliés envahirent la France, mais aucun de ces événements ne se reflète dans les registres de la commune, qui semble continuer, sans autres soucis, sa petite vie tranquille ».

N. BRIGHENTI S.A.
votre spécialiste en matière de vidange

- Vidange hydraulique
- Nettoyage haute-pression
- Canalisations - collecteurs
- Colonnes de chute
- Pompage de fosses
- Caméra vidéo
- Maçonnerie
- Stations de pompage

N.BRIGHENTI S.A.
assainissement
à votre service depuis 1861

Route de l'Etraz 172 - 1290 Versoix - Tél. 022/779 02 02 - Fax 022/779 14 66 - www.brighenti.ch

Deux nouvelles mairies en cinquante ans

En 1853, la mairie ne suffisant plus aux besoins de la commune, il fut décidé d'en construire une nouvelle. Située elle aussi à la rue de la Mairie, à l'angle de la rue Henri-Blanvalet, elle fut utilisée en tant que mairie de 1856 à 1909, avant de servir d'école enfantine durant une vingtaine d'années.

Entre-temps devenue cinquantenaire, la mairie fut à nouveau remise en question à cause de sa capacité d'accueil et de sa place restreintes. En 1905, un crédit de 450 000 francs fut voté pour en construire (encore) une autre. Le Genevois Léon Bovy fut choisi comme architecte : l'élaboration des plans l'occupa, ainsi que la municipalité, jusqu'à fin 1906. Les travaux durèrent deux années et la nouvelle mairie fut inaugurée en 1909. « Le nouvel édifice était admiré de tous », écrit Jean-Pierre Ferrier dans son ouvrage.

Le bâtiment de « style suisse » en impose : il est massif et visible de loin, typique du Heimatstil en vogue de la fin du XIXe au début du XXe siècle et appartenant à la tendance historiciste. Il a notamment été valorisé par l'Exposition nationale de 1886. Cette bâtisse monumentale, avec son clocher de guet et ses clochetons, devait marquer l'importance de la commune en relation avec son développement à la fois urbanistique, social et politique. D'ailleurs, à cette même époque, la commune possédait sa propre gare de chemin de fer (qui sera démolie en 2017). C'est en 1931 que la commune des Eaux-Vives fut intégrée à la ville de Genève.

La mairie des Eaux-Vives est ainsi bien plus qu'un simple édifice administratif. Au-delà de son histoire s'inscrivant au cœur d'une commune devenue quartier, elle continue aujourd'hui de jouer un rôle central dans la vie de la ville de Genève et des Genevois. Bien que des bâtiments modernes aient émergé autour d'elle, elle conserve sa place de choix dans le cœur des habitants et reste un lieu de rassemblement communautaire et de célébrations, puisqu'elle abrite également la salle des mariages. Au-delà de son aura imposante, elle est aussi en tant que « plus que centenaire » vouée à évoluer.

> *« LE BÂTIMENT DE "STYLE SUISSE" EN IMPOSE : IL EST MASSIF ET VISIBLE DE LOIN, TYPIQUE DU HEIMATSTIL EN VOGUE DE LA FIN DU XIXe AU DÉBUT DU XXe SIÈCLE. »*

Elle a bien sûr vécu quelques transformations intérieures, notamment dans le but de faciliter la vie du Service de l'état civil de la Ville. Mais elle est également le témoin de changements sociétaux plus profonds, qu'ils touchent à la vie, à la mort ou à l'union de deux personnes. Depuis 1909, la société a changé… et la mairie avec elle, tout en gardant sa superbe d'antan. ▲

Un bâtiment que l'on visite au moins une fois dans sa vie

Le Service de l'état civil, qui a pris ses quartiers au sein de la mairie des Eaux-Vives, dépend du Département de la cohésion sociale et de la solidarité. Christina Kitsos, en charge du département, explique que le service emploie 33 collaborateurs, dont 19 officiers de l'état civil disposant d'un brevet fédéral. On y enregistre les commandes de cartes d'identité, on y délivre les attestations de séjour et de domicile, on y établit les certificats de vie… et les officiers procèdent également sur place à la célébration des mariages.

« Au sein de ce département, on est au contact de la population du plus jeune âge jusqu'au décès. » La Genevoise l'affirme : chaque citoyenne et citoyen vient ici au moins une fois dans sa vie.

En 2022, près de 28 500 commandes d'actes et environ 5000 enregistrements de naissance et autant de cartes d'identité ont été enregistrés. « C'est une activité très importante. » Durant la pandémie de Covid-19, le service a continué à fonctionner, notamment en ayant réussi à développer les prestations numériques.

Parmi les grandes nouveautés de ces dernières années, le mariage pour toutes et tous. En effet, depuis le 1er juillet 2022, les couples de même sexe peuvent s'unir par le lien du mariage. « En une année, il y a eu une soixantaine de mariages de personnes du même sexe et plus de 100 conversions de partenariats enregistrés en mariages », souligne Christina Kitsos.

> *« EN 2022, PRÈS DE 28'500 COMMANDES D'ACTES ET ENVIRON 5'000 ENREGISTREMENTS DE NAISSANCE ONT ÉTÉ ENREGISTRÉS. »*

Lorsqu'elle évoque le bâtiment de la mairie des Eaux-Vives, Christina Kitsos n'hésite pas à employer le mot « magnifique » pour le décrire, « aussi au niveau patrimonial, c'est un bâtiment qui a une riche histoire et une architecture remarquable ». Mais son accessibilité, notamment pour les parents avec une poussette et les personnes à mobilité réduite, « doit vraiment être améliorée ». Un projet de rénovation sera déposé cette année au Conseil municipal. « Je souhaite vraiment que ça avance. Tout le monde doit pouvoir venir ici sans difficulté. » ▲

Un bâtiment chargé d'histoires

La Cheffe du Service de l'état civil Laure Da Broi, Eau-Vivienne pure souche, a toujours eu l'impression que le bâtiment de la mairie des Eaux-Vives « était un vieux château ». Elle aborde d'emblée l'épineuse problématique de l'accessibilité : cela fait 19 ans qu'elle est là, et 19 ans qu'elle se bat pour en améliorer l'accès : « Les limites de la beauté patrimoniale se heurtent aux besoins actuels. » Elle indique que chaque collaborateur a, au moins une fois, dû aider quelqu'un à monter les marches qui mènent à l'intérieur du bâtiment. « Une plate-forme pour les personnes en situation de handicap a bien été installée, mais elle obstrue complètement le passage quand on la déplie… »

Des solutions ont par ailleurs été trouvées afin que les citoyens ne soient pas obligés de se déplacer à la rue de la Mairie 37 : les actes peuvent s'acheter en ligne et l'un des bureaux a été déplacé à la maternité pour éviter aux jeunes parents de « galérer avec leur poussette ». Un concours d'architecture va être lancé pour trouver des solutions innovantes et techniques qui satisfassent tout le monde. « Installer un ascenseur au milieu du bâtiment semble difficilement réalisable, car il faudrait couper la barrière." Elle précise que le bâtiment n'est pas classé, mais qu'il est répertorié au patrimoine des bâtiments importants à Genève. « Il y a des contraintes de modifications considérables. »

Il s'agit d'un bâtiment qui appartient à la Ville et « qui a été amélioré au fil des années », souligne Laure Da Broi. Les murs ont été repeints et le parquet a été poncé, mais il grince toujours, avec ce charme désuet que l'on apprécie tant. Du double vitrage a été installé partout. Il permet de ne plus entendre les camions passer sur la fréquentée avenue Pictet-de-Rochemont lorsque des mariages sont célébrés dans la salle dédiée. Un projet de rénovation des luminaires est également en réflexion : « Avec ces gros lustres, il n'est pas toujours facile de travailler, on aimerait rajouter des éclairages ».

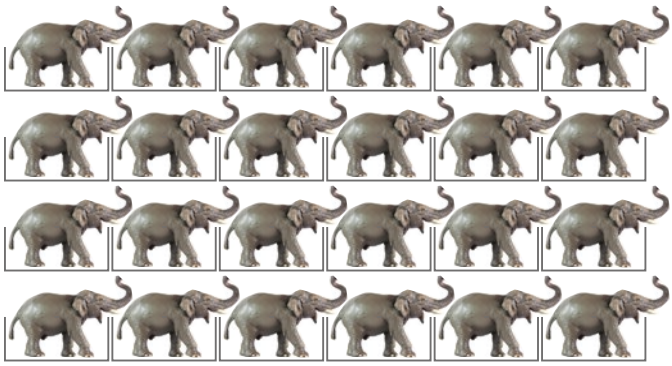
Le deuxième étage, un ancien appartement, a été transformé en bureaux. S'y trouvent le service des mariages ou encore le bureau des reconnaissances qui permet d'accueillir les parents ou les futurs mariés, « en respectant totalement la confidentialité des données qu'ils nous transmettent ». Avant, tout se passait au guichet, « mais lorsque des personnes viennent pour un décès ou un mariage, elles nous racontent leur vie. C'est une grosse amélioration pour nous de pouvoir les recevoir dans un endroit à part ». L'ancienne cuisine a également été refaite. Le passe, qui existait déjà jusqu'au 1er étage, a été prolongé. « Il va de la cave au deuxième étage et permet de transmettre des dossiers et des documents rapidement. »

Laure Da Broi évoque la magie de certains mariages auxquels elle a pu assister en tant qu'officière de l'état civil : « Déjà, quand les gens viennent, ils trouvent l'endroit somptueux. Lors d'un mariage, ils ont besoin d'être reçus dans un endroit qui a quelque chose de magique, de majestueux… de particulier pour ce jour particulier. » Elle ne peut pas s'empêcher de nous raconter l'histoire de ce couple : elle a 82 ans et lui, 85. Ils ont décidé de se marier « en catimini, car c'était leur histoire à eux ». Les deux tourtereaux s'étaient rencontrés lorsqu'ils étaient jeunes, ils avaient flirté ensemble puis avaient vécu leur vie chacun de son côté. Ils se sont retrouvés à 80 ans : « Ils sont allés boire un café et l'histoire a redémarré. »

« DÉJÀ, QUAND LES GENS VIENNENT, ILS TROUVENT L'ENDROIT SOMPTUEUX. LORS D'UN MARIAGE, ILS ONT BESOIN D'ÊTRE REÇUS DANS UN ENDROIT QUI A QUELQUE CHOSE DE MAGIQUE, DE MAJESTUEUX… DE PARTICULIER POUR CE JOUR PARTICULIER. »
Laure Da Broi

Lorsqu'ils sont arrivés à la mairie des Eaux-Vives, ils étaient « comme des adolescents ». On sent encore l'émotion de Laure Da Broi lorsqu'elle repense à cette union atypique. « Ils étaient extraordinaires, avec une énergie amoureuse qui dépassait tout ce qu'on avait vu jusque-là. En quittant la cérémonie, je me suis dit : il n'y a pas d'âge pour s'aimer. » Elle glisse encore : « Il n'y a qu'ici que l'on peut voir ça. Il n'y a aucun modèle, aucun schéma chez nous. En fait, l'amour n'est même pas une condition au mariage, il n'y a aucun moyen de le vérifier… on ne peut vérifier que des conditions légales. » ▲

le stockage en grand



BALESTRAFIC
Espace garde-meubles
Tél. 022 308 88 00 - www.balestrafic.ch

RÉGIE TOURNIER

Gérance
Copropriétés
Ventes
Valorisation
Conseils

Régie Tournier SA
Cours de Rive 4
1204 Genève

+41 22 318 30 70
regie@tournier.ch
www.tournier.ch

SPÉCIAL ÉNERGIE

BILAN ET AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES DE SON LOGEMENT : PAR OÙ COMMENCER ?

Depuis quelques mois et pour tous les propriétaires à Genève, effectuer un bilan énergétique de son logement n'est plus une option, mais une obligation. Avant de vous lancer, nous vous proposons un tour d'horizon des dispositifs en place à Genève.

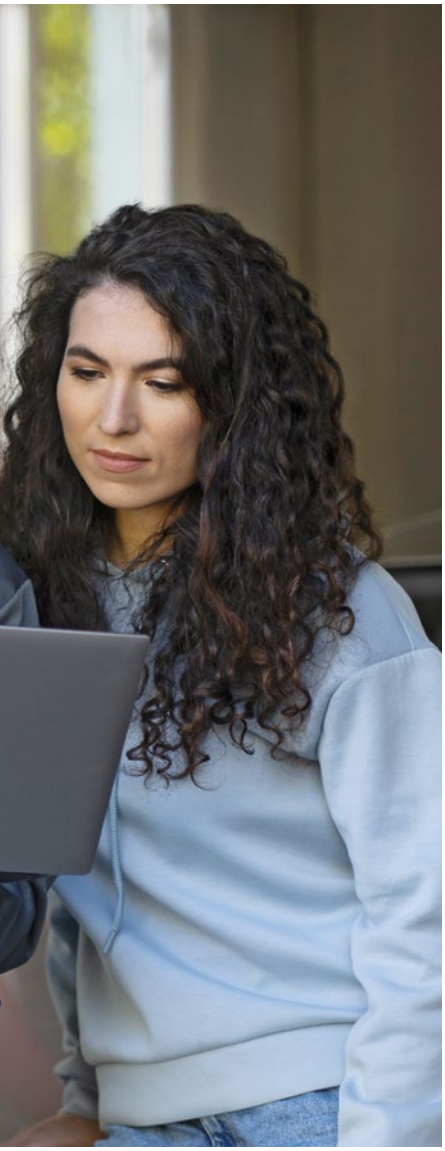
GRÉGORY TESNIER

Comme vous le savez, le Conseil d'État genevois a mis en vigueur au 1er septembre 2022 une importante modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) qui cible notamment l'efficience énergétique des bâtiments. Dès lors, des mesures d'optimisation ou de rénovation devront être mises en œuvre pour tous les bâtiments dont le niveau de consommation énergétique est supérieur au seuil de 450 mégajoules par mètre carré et par an calculé avec l'Indice de dépense de chaleur (IDC) ou sur la base d'une étiquette énergétique CECB supérieure à la lettre D (lire les encadrés ci-contre). Au-delà de l'obligation légale, quelles sont les principales étapes nécessaires pour un ou une propriétaire qui souhaite effectuer un bilan énergétique de son logement et le rendre plus efficient au niveau énergétique et plus agréable à vivre ? « La première chose à faire est d'obtenir le calcul de son IDC et, idéalement, de compléter ce calcul, surtout si son logement est plus ancien, par un audit effectué selon la démarche du Certificat énergétique cantonal des bâtiments plus (CECB+) », explique l'ingénieur Marc Girelli, gérant de Bed'in sàrl et spécialiste des bilans et besoins énergétiques des bâtiments.

IDC et audit CECB+

L'expert insiste sur le fait que l'IDC ne donnera qu'une indication quantitative, à un instant précis, de la consommation énergétique d'un bâtiment. Un audit CECB+ ira plus loin : il s'agit d'évaluer la qualité de l'enveloppe thermique et la performance énergétique globale d'une maison ou d'un immeuble, et ce afin de prévoir différentes stratégies pour améliorer ou changer certaines installations ou rénover des parties du bâtiment pour le rendre plus efficient au niveau énergétique.

L'audit CECB+ est donc beaucoup plus complet qu'un simple calcul de l'IDC. « Généralement, dans un audit CECB+, trois variantes chiffrées et structurées par ordre de priorité sont proposées, sans obligation, pour optimiser les locaux, et l'une de ces variantes au moins se projette à long terme avec l'ambition d'atteindre une certification de haute performance énergétique. » Les propositions d'améliorations possibles ? Une modification de l'enveloppe thermique (par exemple, un changement des fenêtres ou un ajout d'isolation), une nouvelle source de production de chaleur (par exemple, le remplacement d'une chaudière à gaz par un autre système) ou un renouvellement des appareils électroménagers. Pour prioriser les mesures à mettre en place et conseiller les propriétaires, les experts CECB+ prennent en compte différents critères comme le degré d'urgence des travaux, leurs coûts, l'efficacité des mesures envisagées, les obligations légales et les améliorations attendues en termes de confort.



Qu'est-ce que l'IDC ?

Une spécificité genevoise

Un premier point : l'Indice de dépense de chaleur (IDC) n'existe de façon obligatoire qu'à Genève. Cet indicateur qui mesure la consommation de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire) d'un bâtiment n'est pas utilisé avec la même exigence dans les autres cantons. Pourquoi ? Peut-être en raison de ses limites.

Un indice avec des avantages et des limites

L'IDC se calcule en divisant l'énergie consommée annuellement par la surface brute du logement. Tout cela est mesuré en mégajoules par mètre carré et par an et corrigé en fonction des données climatiques de l'année considérée. Il y a des avantages à ce calcul – on peut par exemple détecter des dysfonctionnements ponctuels éventuels et intégrer le comportement des occupants – mais aussi des inconvénients : les chiffres obtenus ne reflètent que la consommation d'une année et ne permettent pas une analyse plus fine et comparable de la situation dans le temps et nonobstant tout autre critère. Autrement dit, un propriétaire pourrait obtenir un IDC plus bas en baissant simplement son chauffage de quelques degrés. Le bâtiment habité, lui, demeurerait énergétiquement inefficient, car aucune véritable amélioration n'aurait été entreprise.

Un indicateur qui en appelle un autre : l'audit CECB+

C'est en raison des limites d'une mesure IDC qu'un audit CECB+ supplémentaire est conseillé. Cet acronyme désigne le Certificat énergétique cantonal des bâtiments qui documente l'état énergétique des bâtiments grâce à un système uniforme d'évaluation. Il a été établi comme référentiel applicable dans l'ensemble de la Suisse par la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie et est utilisé par la Confédération. Les données obtenues grâce à un audit CECB+ vont plus loin qu'une simple mesure quantitative : elles identifient la qualité et la performance énergétique globale d'un logement et permettent des comparaisons pertinentes. En outre, des stratégies d'améliorations sont proposées aux propriétaires.

DES ÉTINCELLES POLITIQUES

Pour aider au financement de la transition énergétique, le Grand Conseil a voté le 21 septembre 2023 une loi qui octroie 50 millions de subventions par année pour une enveloppe globale de 500 millions destinée aux propriétaires privés. Nous le demandions et nous remercions la députation. Ces aides sont indispensables à la transition énergétique voulue par Genève comme étant la plus ambitieuse d'Europe.

Considérant que cette loi ne permettrait pas d'atteindre tous les objectifs de réduction de CO_2 dans les délais voulus, le Conseil d'État, en application d'une norme constitutionnelle, a suspendu sa publication pour 6 mois. Si l'on voit les choses avec optimisme, ce délai ouvre une discussion sur le référentiel à utiliser entre l'IDC et le CECB – ces notions sont explicitées ci-dessus – et sur les délais à respecter pour chacune des catégories d'immeubles concernés.

Ne nous y trompons pas ! Il ne s'agit pas d'une remise en cause fondamentale des objectifs de réduction de CO_2 votés très largement par le Grand Conseil. Il s'agit d'introduire, dans une négociation sur un nouveau texte légal, plus de pragmatisme voire de volontarisme (subvention et mesures fiscales) pour réaliser au mieux la rénovation de nos immeubles.

Ainsi, les seuils d'intervention au niveau de la consommation d'énergie et de la déperdition de chaleur resteront certainement proches de ceux qui existent aujourd'hui.

Notre volonté de rénover nos immeubles ne sera ni remise en cause ni freinée, elle devrait être soutenue avec une compréhension renforcée de nos préoccupations, voire de nos impossibilités.

Christophe Aumeunier

L'IDC en quelques adjectifs…

Obligatoire. Le calcul de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) restera probablement obligatoire pour tous les bâtiments chauffés du canton de Genève. Il existe quelques cas précis de dispense.

Mesurable

Chaque propriétaire a la possibilité de passer par un professionnel compétent (architectes, bureaux d'études ou géomètres) pour établir le calcul de l'IDC. Une liste de ces professionnels disposant d'une habilitation est disponible sur le site web suivant :
www.ge.ch/document/liste-concessionnaires-agrees-actifs-calcul-indice-depense-chaleur-idc

Programmable

Avant le 30 juin de chaque année, toutes les personnes propriétaires sont encouragées à effectuer ce calcul pour l'année précédente et à adresser le résultat à l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). Elles peuvent également transmettre les données permettant d'évaluer leur IDC à l'OCEN, qui procédera au calcul.

Si l'IDC ou les données nécessaires à son calcul ne sont pas communiqués dans les délais impartis, l'OCEN procède au calcul sur la base des relevés de consommation d'énergie en sa possession, et adresse le résultat à la personne propriétaire. Celle-ci dispose alors d'un délai de 30 jours pour réaliser, si elle le souhaite, un nouveau calcul de son IDC et, le cas échéant, procéder à une contestation du résultat.

Déterminant

Lorsque l'IDC moyen sur trois ans est supérieur à 125 kilowattheures par mètre carré et par an (450 mégajoules par mètre carré et par an), les propriétaires des bâtiments concernés doivent entreprendre la réalisation d'un audit énergétique (CECB) et l'exécution de mesures d'amélioration. Ces mesures, tout comme leur temporalité de mise en œuvre, dépendent de la fourchette plus ou moins énergivore du bâtiment.

Significatif

Lorsque l'IDC moyen sur trois ans est supérieur à 222 kilowattheures par mètre carré et par an (800 mégajoules par mètre carré et par an) ou que l'étiquette énergétique CECB est supérieure à G, les propriétaires des bâtiments concernés doivent engager un assainissement énergétique de leur bien. La valeur de dépassement significatif de 222 kilowattheures par mètre carré et par an est applicable jusqu'au 31 décembre 2026.

« DES SUBVENTIONS CANTONALES EXISTENT POUR L'AUDIT CECB+ : IL FAUT LES DEMANDER DE PRÉFÉRENCE AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX. »

Bilans énergétiques : tout savoir sur les prix et les délais

Que ce soit pour faire effectuer par un expert le calcul de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) d'un logement ou pour mandater un professionnel dans la perspective d'un audit effectué selon la démarche du Certificat énergétique cantonal des bâtiments plus (CECB+), chaque propriétaire devra prendre son mal en patience : les délais sont longs.

Les professionnels du secteur sont très demandés. Quelque 200 spécialistes disposent à Genève d'une habilitation pour effectuer le calcul de l'IDC (voir le lien internet vers la liste de ces spécialistes dans l'encadré « L'IDC en quelques adjectifs »), mais ce nombre ne suffit pas à satisfaire la demande et l'attente pour un rendez-vous peut durer plusieurs semaines, voire plusieurs mois. Les spécialistes du CECB+ peuvent eux, a priori, venir d'un autre canton. Toutefois,

Diagnostic énergétique :
Contacter un expert CECB certifié
https://www.cecb-tool.ch/fr/experts

là aussi, les délais devraient être plus ou moins longs – plusieurs semaines – pour obtenir un rendez-vous.

Après le passage de l'expert, le résultat du calcul de l'IDC parviendra généralement au propriétaire en quelques jours et celui de l'audit CECB+ en quelques semaines. Les prix ? Il faut compter entre 300 et 500 francs pour le calcul de l'IDC pour une villa et entre 2'000 et 5'000 francs pour un audit CECB+ pour un immeuble ou une villa, selon le degré de complexité du travail.

Notons que des subventions cantonales existent pour l'audit CECB+ : il faut les demander de préférence avant le début des travaux.

L'offre des SIG pour un diagnostic énergétique de sa villa

Le programme SIG-éco21 des Services industriels de Genève (SIG) propose aux propriétaires de villa un diagnostic personnalisé pour identifier les actions à mettre en œuvre afin de réduire les consommations d'énergie et l'impact environnemental des bâtiments.

Le calcul de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) est inclus dans l'offre SIG-éco21. D'une valeur de 850 francs, la prestation est subventionnée à hauteur de 550 francs par SuisseEnergie et SIG-éco21. ▲

Pour en savoir, rendez-vous sur le site des SIG :
ww2.sig-ge.ch/ particuliers/demarcheset-factures/solutionsproprietaires-villas/diagnostic-energetiqueenvironnemental

25%

de baisse des consommations
de chauffage (IDC)
sur près de 400 bâtiments

—

une économie annuelle
de 327 CHF par ménage

—

6'150 tonnes de CO2
en moins à Genève

Et votre bâtiment ?

SYSTÈME GE

www.gestion-energies.ch

MULLER ENERGIES SA

SPÉCIAL ÉNERGIE

FISCALITÉ ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : IDÉES REÇUES ET RÉALITÉ

Quand, en tant que propriétaire, on se lance dans la rénovation énergétique de son bien, il convient de mettre en place une stratégie fiscale appropriée pour accompagner au mieux les travaux. Parler des informations fiscales à connaître est l'occasion de vérifier, avec l'expertise de Gregory Boria, spécialiste des questions fiscales à la CGI, si certaines idées reçues sont vraies (ou non)...

GRÉGORY TESNIER

Questions fiscales? Les informations à connaître en priorité…

Explorons ici les informations fiscales de base à connaître quand on planifie des travaux énergétiques. Précisons d'abord qu'un ou une propriétaire d'un bien immobilier, en tant que contribuable et à certaines conditions, peut faire valoir une déduction forfaitaire en lieu et place des frais effectifs liés aux travaux.

Cela étant dit, et afin de maximiser ses déductions fiscales, **le ou la propriétaire fera figurer dans sa déclaration fiscale le montant le plus élevé entre les frais d'entretien forfaitaires et les frais d'entretien effectifs**.

Dans cette perspective, la CGI édite sa check-list fiscale, à disposition de ses membres, afin de permettre aux propriétaires de déterminer aisément le montant des déductions possibles pour établir précisément leurs déclarations d'impôts.

Il est notamment mentionné dans cette check-list les frais engagés par le propriétaire sur un bien immobilier appartenant à sa fortune privée qui peuvent être déduits. Chaque membre CGI reçoit ce document en même temps que sa cotisation en début d'année : un outil simple et pratique pour économiser jusqu'à plusieurs milliers de francs.

1re idée reçue

Les déductions fiscales permises aujourd'hui en lien avec les rénovations liées à la gestion énergétique des bâtiments sont les mêmes qu'auparavant…

Vrai et faux (c'est plus compliqué…)

L'Administration fiscale genevoise a modifié en 2022, à l'attention des propriétaires de biens immobiliers, la qualification de certaines dépenses en relation avec leur déductibilité. Rappelons ici les quatre types de dépenses mises en avant par l'administration fiscale quand elle s'intéresse aux frais liés à la possession d'immeubles privés:

1. Les frais d'entretien déductibles (**catégorie 1, frais déductibles**): ils coïncident avec les dépenses pour des travaux qui n'augmentent pas la valeur de l'immeuble.
2. Les frais qui correspondent à des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. Ils sont déductibles et augmentent la valeur fiscale du bien immobilier (**catégorie 2, frais déductibles**)
3. Les frais occasionnés par des travaux apportant une plus-value à l'immeuble et augmentant sa valeur vénale. Ils ne sont pas déductibles. Dans cette catégorie sont classés les frais relatifs à des travaux de plus-value (**catégorie 3, non déductibles**).
4. Il existe d'autres frais non déductibles comme, par exemple, l'achat de mobilier ou les taxes diverses (**catégorie 4, non déductibles**).

Notons qu'avec les nouvelles précisions apportées par l'Administration fiscale genevoise, dans sa Notice officielle de 2022, beaucoup de frais liés à des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, frais autrefois classés dans la catégorie 2, sont passés dans la catégorie 1. Citons ici trois exemples: l'installation de cadres de fenêtres avec verre isolant double ou triple à la place du simple vitrage, le remplacement d'un système de chauffage à énergie fossile par un système de chauffage à énergie non fossile ou l'installation de nouveaux panneaux solaires thermiques selon les normes légales. Dans tous les cas, le passage des frais occasionnés par ce type de travaux de la catégorie 2 à la catégorie 1 ne change pas la possibilité de les déduire au moment de sa déclaration fiscale. Il s'est agit de mettre la liste des travaux déductibles en adéquation avec les nouveaux standards de construction issus des nouvelles obligations faites aux propriétaires.

2e idée reçue

Les déductions fiscales permises par les frais d'entretien et les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont limitées au revenu en lien avec le bien immobilier…

Faux

La déduction des frais d'entretien et des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement n'est pas plafonnée, que ce soit par la valeur locative, les intérêts hypothécaires ou les autres revenus des contribuables.

3e idée reçue

Certaines fois, il est préférable d'étaler sur plusieurs périodes fiscales la déduction des frais d'entretien d'un bien immobilier et les coûts d'investissement permettant d'économiser de l'énergie et de protéger l'environnement …

Vrai

L'étalement des déductions permises par les frais d'entretien d'un bien immobilier et par les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peut correspondre à une solution favorable, et ce en fonction du contexte global de la situation d'un ou d'une contribuable. En effet, compte tenu du fait que le taux d'impôt sur le revenu n'a pas une progressivité linéaire (il est découpé en tranches), la notion de «taux d'impôt marginal» (taux d'imposition qui s'applique à la tranche la plus élevée des revenus d'un individu; part d'un franc additionnel vouée aux impôts) oblige à penser les déductions possibles en fonction de l'évolution probable (stabilité, hausse ou baisse) du revenu d'une personne. Dès lors, toutes les factures – intermédiaires (avec mention «factures intermédiaires», et non «acomptes» ou «situation») et finales – ont une importance particulière pour prouver à l'administration fiscale l'échelonnement des travaux (sur deux à trois périodes fiscales).

4e idée reçue

Il est toujours possible d'arranger financièrement et fiscalement les choses au mieux, même après le début des travaux destinés à la rénovation énergétique d'un bâtiment….

Vrai… mais pas tant que ça…

En matière de financement et en matière fiscale, il est certes toujours possible d'agir après le début de travaux destinés à la rénovation énergétique d'un bâtiment. Cependant, l'anticipation est fortement recommandée. Pourquoi? Parce qu'avec un maximum de visibilité, il sera plus aisé de planifier non seulement les travaux et les déductions fiscales à prévoir sur une ou deux années – en demandant à l'avance aux entreprises mandatées de produire les différentes factures nécessaires –, mais encore les demandes de subventions éventuelles auxquelles un ou une propriétaire peut avoir droit (et ces subventions constituent un revenu imposable à prendre en considération dans son calcul fiscal global).

Besoin d'aide en matière fiscale? La CGI organise deux séances d'information en février et mars 2024

Le 26 février 2024 et le 26 mars 2024, la CGI organise deux séances d'information fiscale. Le but? Aider les propriétaires à compléter leur déclaration fiscale en rappelant aux participantes et participants toutes les déductions admises par l'Administration fiscale cantonale, notamment les déductions en lien avec les frais d'entretien et les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

Pour plus d'informations et pour s'inscrire:
www.cgionline.ch

Exonération de l'impôt immobilier complémentaire et haute performance énergétique

Dans le canton de Genève, les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique (HPE) ou de très haute performance énergétique (THPE) – par exemple à la suite de travaux de rénovation – sont exonérés de l'impôt immobilier complémentaire (IIC) pour une durée de vingt ans, ceci dès l'obtention de l'attestation prouvant le respect du standard énergétique.

Il s'agit d'une mesure incitative obtenue, à l'époque, par la CGI. ▲

Et si vous décidiez aujourd'hui de l'avenir énergétique de votre maison ?

SIG et ses partenaires vous accompagnent pour améliorer l'efficacité énergétique de votre maison et maîtriser vos dépenses.

www.sig-ge.ch/villa
0844 800 808

SIG

SPÉCIAL ÉNERGIE

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES PPE : LES QUESTIONS À SE POSER !

Avec l'expertise de Laure Meyer et Géraldine Schmidt, avocates spécialistes de la PPE, détaillons ici les réponses à quelques interrogations propres au fonctionnement des propriétés par étages (PPE) et aux problématiques liées aux rénovations énergétiques.

GRÉGORY TESNIER ET MATHIAS JOUVENAT

Les PPE, sont-elles concernées par les nouvelles obligations faites en matière énergétique ?

Oui. À Genève, les propriétaires d'immeubles de plus de 5 preneurs (5 appartements) doivent transmettre à l'office cantonal de l'énergie (OCEN) leur indice de dépense de chaleur (IDC). Ainsi, il ne fait pas de doute, qu'un très grand nombre de PPE a déjà dû transmettre leur indice de dépense de chaleur et qu'ainsi, elles savent d'ores et déjà quel est le niveau de celui-ci.

Quels sont les seuils IDC qui entraînent des obligations d'effectuer des travaux ?

À chaque seuil ses obligations :

< 450 Mj/m²/an : les immeubles qui déperdent moins de 450 Mj/m²/an n'ont pas de travaux spécifiques à réaliser et leurs propriétaires peuvent, le cas échéant, poursuivre la réalisation d'objectifs qui leur sont propres et visant à diminuer volontairement et vertueusement leur consommation énergétique.

> 450 Mj/m²/an : lorsque ce seuil est dépassé, l'audit énergétique du bâtiment doit être effectué. Il est recommandé de procéder à un audit CECB+ qui orientera le propriétaire vers les réalisations de travaux les plus efficients.

La pratique démontre que jusqu'à 550 Mj/m²/an, il serait possible de réduire l'IDC et d'atteindre la norme légale via des mesures à moindre coût. Il s'agit, essentiellement de réglage et d'équilibrage du chauffage, de sa température et de celle de l'eau chaude.

Dépassement significatif de 450 Mj/m²/an : Les immeubles dépassant significativement le seuil de 450 Mj/m²/an – notamment ceux qui déperdent, 800 Mj/m²/an ou plus – se verront notifier des décisions de l'OCEN leur intimant d'effectuer des travaux dans les 36 mois afin de se mettre en conformité. Dès le 1er janvier 2027, il en sera de même pour les immeubles déperdant plus de 650 Mj/m²/an, de sorte que les ambitions fixées par le règlement sur l'énergie sont extrêmement élevées puisque l'ensemble du parc immobilier genevois serait, ainsi, rénové énergétiquement en 2033.

Qui doit s'occuper de proposer à l'Assemblée générale des propriétaires d'étages d'effectuer un audit CECB+ du bâtiment ?

Lorsque le seuil IDC de 450 Mj/m² est dépassé et que, les mesures de réglage de la chaufferie et d'équilibrage n'ont pas ramené l'IDC en dessous de ce seuil, il revient alors à l'administrateur de la PPE de mettre cette question à l'ordre du jour de l'Assemblée générale des propriétaires d'étages afin qu'il soit décidé d'effectuer un audit CECB+ et d'envisager les travaux y relatifs.

Quelles sont, lors de l'Assemblée générale, les majorités utiles pour réaliser les travaux énergétiques ?

De manière générale, il s'agit de distinguer trois types de travaux, selon leur nature juridique : **les travaux nécessaires (1)**, **les travaux utiles (2)** et **les travaux somptuaires (3)**.

1) Les travaux nécessaires

Ce sont les travaux exigés par la loi ou ceux qui sont nécessaires au maintien de la valeur et de l'utilité de l'immeuble. Ainsi et dans le cas particulier des travaux énergétiques, l'ensemble des travaux indispensables pour diminuer l'IDC et atteindre un seuil maximal de 450 Mj/m²/an entrent dans cette catégorie. Une majorité simple suffit lors de l'Assemblée générale des propriétaires d'étages pour valider la mise en œuvre de ce type de travaux. À Genève, en application du règlement d'administration et d'utilisation de la PPE (RAU), édité par la CGI, cette majorité nécessite de réunir la moitié des millièmes constituant la PPE.

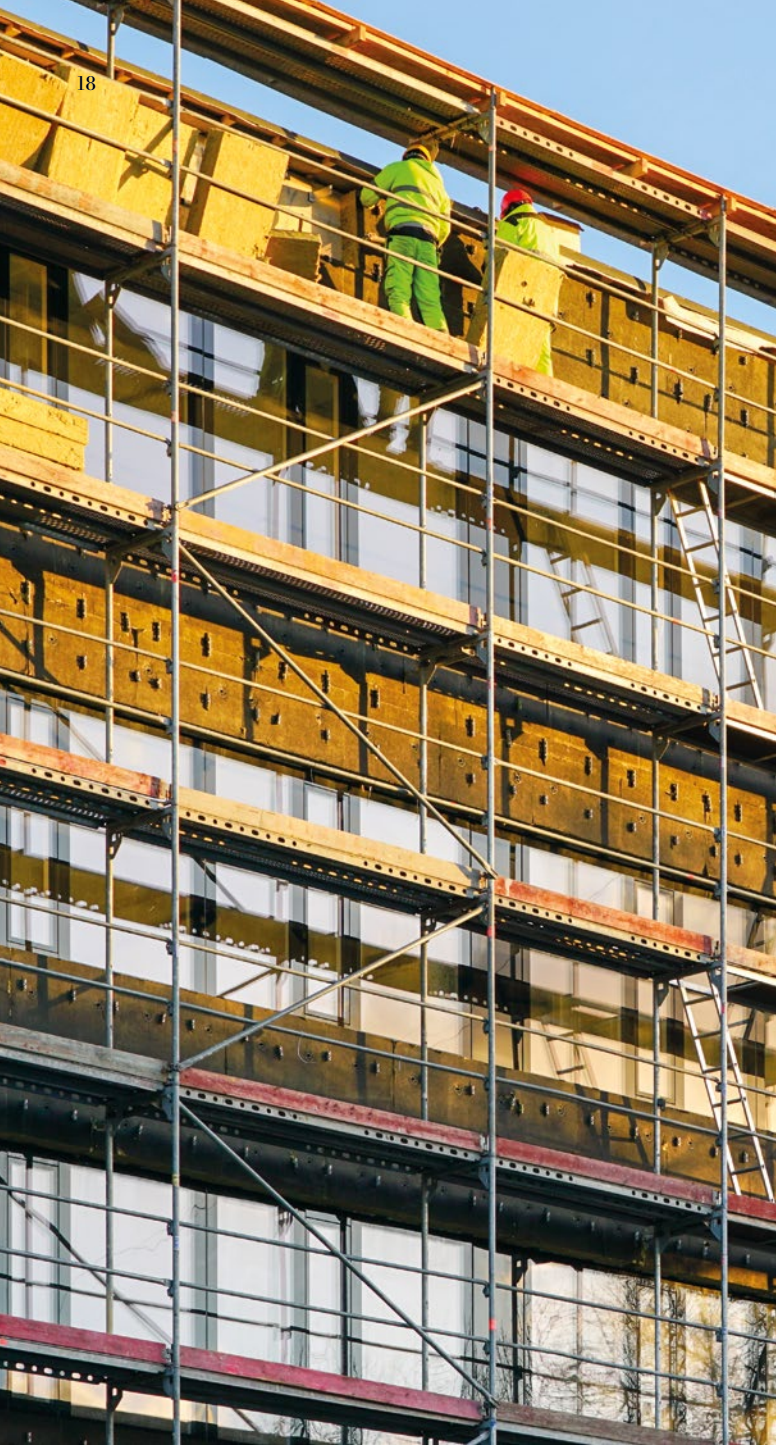
Il s'agit dès lors d'insister sur le fait que tous les travaux en lien avec les obligations du règlement de la loi sur l'énergie, sont soumis à cette majorité simple, y compris les travaux tendant au changement du mode de chauffage pour, dans la mesure du possible, se passer des énergies fossiles. À cet égard, il est rappelé que tout changement de chaudière ou, tout changement de pièces sur une chaudière datant de plus de 20 ans, implique l'obligation de remplacer celle-ci par une pompe à chaleur ou tout système équivalent et indépendant des énergies fossiles comme, par exemple, le chauffage à distance issu d'un réseau des SIG.

2) Les travaux utiles

Il s'agit de travaux destinés à augmenter la valeur des bâtiments, leur rendement ou leur utilité. Il pourrait s'agir en l'occurrence, de travaux permettant d'atteindre un IDC inférieur à 450 Mj/m² qui impliquerait une décision à la double majorité, soit la moitié des millièmes de la PPE et la moitié des propriétaires présents ou représentés.

3) Les travaux somptuaires

Il s'agit des réalisations destinées à embellir un bâtiment ou à rendre son usage encore plus aisé. L'on peut ici penser à la pose d'un revêtement en pierre ornementale sur les façades, après leur isolation. Les travaux somptuaires nécessitent l'unanimité lors d'une Assemblée générale, soit le consentement de tous les propriétaires d'étages présents, représentés ou absents.



Ainsi, l'on constate que l'entrée en vigueur du règlement sur l'énergie a fait basculer des travaux importants dans la catégorie des travaux nécessaires lorsque le seuil de l'IDC de la PPE dépasse 450 Mj/m²/an et que ces travaux s'inscrivent clairement dans une relation de cause à effet avec la mise en conformité de l'immeuble.

Relever des IDC, établir le bilan énergétique du bâtiment et effectuer les travaux de rénovation : tout ceci prend beaucoup de temps et ne pourra pas se faire en un jour ?

En effet, les administrateurs doivent soumettre, dans les meilleurs délais, un processus de rénovation énergétique des bâtiments lorsqu'ils dépassent le seuil IDC. Cela implique la réalisation d'un audit CECB+, la prise de décisions relatives aux travaux à entreprendre et leur financement, le pilotage du projet visant le dépôt d'autorisations de construire, les soumissions aux entreprises et enfin la surveillance de la bonne réalisation des travaux.

L'administrateur de la PPE est-il, en général, le seul à suivre la conduite des travaux destinés à la rénovation énergétique d'un bâtiment ?

Pas vraiment. L'administrateur reçoit le mandat de l'Assemblée des copropriétaires d'effectuer les démarches utiles, ci-dessus mentionnées, à la réalisation des travaux. Il a tout intérêt à s'entourer de compétences professionnelles fortes : celles d'un ingénieur en énergie et, cas échéant, d'un architecte notamment pour le choix des isolations périphériques, les soumissions aux entreprises et le dépôt de l'autorisation de construire.

En règle générale, les administrateurs qui travaillent dans les régies immobilières membres de l'USPI Genève disposent de l'ensemble de ces ressources pour coordonner de manière optimale ces travaux.

Dans le cadre d'une PPE, comment financer les travaux de rénovation énergétique ?

Il s'agit-là d'une question épineuse pour les PPE qui devront effectuer des travaux importants. En effet, l'entrée en vigueur le 1er septembre 2022 du règlement sur l'énergie implique un changement de standard de construction très important, et ce en un temps record. Ainsi, les PPE n'ont pas pu adapter les contributions de leur fonds de rénovation pour financer les travaux issus d'un règlement en vigueur depuis un peu plus de 12 mois.

L'une des particularités de la PPE, c'est que celle-ci ne peut pas grever ses parties communes dans le but d'obtenir un crédit hypothécaire. La structure juridique de cette institution ne le permet pas au regard du fait que c'est chacun des copropriétaires qui, au travers des millièmes détenus, dispose d'une portion économique de la PPE alors que toutes ces parts mises ensemble constituent l'entier de la valeur économique du bien de sorte que celui-ci ne saurait être à nouveau grevé.

Ainsi, c'est en première ligne, le fonds de rénovation de la PPE constituée par les apports des copropriétaires qui devrait financer les travaux nécessaires tout en précisant qu'il est aussi possible de faire des appels de fonds extraordinaires. La diminution des rejets de CO_2 est une politique publique qui est soutenue et portée par l'ensemble de la collectivité, c'est pourquoi, pour des questions de proportionnalité face à des coûts très importants, les propriétaires ne devraient pas supporter seuls l'ensemble de ces investissements.

C'est la raison pour laquelle, outre le fait que plusieurs copropriétés ne pourront simplement pas financer les travaux, la Chambre genevoise immobilière a sollicité de longue date, le Conseil d'État et le Grand Conseil afin que des mesures d'accompagnement adéquates soient mises en place telles que notamment, la possibilité de faire appel à des subventions subséquentes pour financer la rénovation énergétique.

Après des tensions politiques fortes sur cette question, aussi bien le Grand Conseil que le Conseil d'État sont disposés à intégrer à la législation genevoise des subventions qui permettront de réaliser la transition énergétique dès le début 2024. ▲

SPÉCIAL ÉNERGIE

FORMATION : DEUX CURSUS POUR RELEVER LES NOUVEAUX DÉFIS ÉNERGÉTIQUES

Lancée en 2018, la formation Immoénergie permet aux professionnels de l'immobilier de développer leurs compétences en matière de rénovation énergétique. L'objectif : offrir des conseils de pointe aux propriétaires et les accompagner de manière efficace dans leurs travaux d'entretien ou de rénovation.

Bénédicte Guillot

Fruit d'un partenariat public-privé

Professionnels de l'immobilier, Office cantonal de l'énergie et SIG ont co-construit un programme de formation inédit en Suisse répondant concrètement aux objectifs de la stratégie énergétique cantonale. Dédiée aux professionnels de l'immobilier, Immoénergie allie développement des connaissances, stratégie et savoir-faire à travers deux cursus distincts.

Cursus Stratégie et planification énergétique

Découpé en 4 modules, ce programme de 44 heures est destiné aux responsables de services travaux et professionnels en contact avec des propriétaires détenteurs d'un ou de plusieurs immeubles. L'objectif est d'acquérir une vision globale de l'efficience énergétique dans l'immobilier.

Les modules s'attachent aux aspects stratégiques (cadre général et juridique, subventions…). Ils balaient le fonctionnement global du bâtiment en mettant notamment l'accent sur ses principaux gisements d'économie d'énergie, l'accompagnement dans l'installation de pompe à chaleur dans un immeuble plurifamilial ou encore les éléments nécessitant des autorisations ou des mises en conformité. Enfin, la planification des travaux est abordée pour qu'à l'issue des cours, les responsables des services Adhoc soient capables de mieux anticiper et programmer les interventions, permettant ainsi aux propriétaires de gagner du temps et d'économiser de l'argent.

Cursus Approche technique

Ce cursus de 32 heures s'adresse aux gestionnaires techniques présents sur le terrain ; le but est de les aider à faire les bons choix au quotidien et de garantir une meilleure exploitation des installations techniques. L'accent est mis sur les aspects liés aux travaux (enveloppe thermique, chauffage, ventilation/climatisation, électricité/eau). Les processus administratifs et les éléments-clés à intégrer dans les cahiers des charges destinés aux entreprises font partie des 7 modules de ce cursus. La dimension relationnelle avec les occupants est également abordée. Relevons toutefois qu'une formation de 32 heures, aussi complète soit-elle ne formera pas des ingénieurs ou des architectes ! Toutefois à l'issue de la formation, les participants auront entre leurs mains des compétences et outils pratiques pour répondre au quotidien, même dans l'urgence, aux problématiques énergétiques. ▲

INFORMATIONS PRATIQUES

Dates des prochaines sessions Immoénergie :

11 janvier au 29 février 2024
cursus Approche technique

30 janvier au 27 mars 2024
cursus Stratégie et planification énergétique

Retrouvez le détail des modules de cours, tarifs et possibilités de subvention de la formation sur
www.cgiconseils.ch/formations

NOUVELLE POSSIBILITÉ D'INVESTISSEMENT INDIRECT CHEZ REALSTONE

PROPRIÉTAIRES : TROUVEZ LE JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE RENTABILITÉ ET DURABILITÉ GRÂCE AUX SWAPS !

Yannic Bartolozzi

À Horgen Oberdorf (ZH), Realstone a développé un quartier dont le chauffage est exempt de CO_2 grâce à la récupération de la chaleur d'un data-center voisin.

Realstone SA a introduit dans les contrats de ses fonds cotés en bourse – Realstone RSF et Solvalor 61 – la possibilité pour les propriétaires d'immeubles d'entrer dans ces deux fonds en tant qu'investisseurs à travers un apport en nature. Concrètement, le propriétaire devient investisseur et reçoit un nombre de parts du fonds équivalent à la valeur de marché du bien immobilier apporté. Cette option – nommée *swap* – est particulièrement intéressante pour les propriétaires privés dont l'immeuble est concerné par la transition énergétique et/ou qui réfléchissent à simplifier la gestion de leur bien, voire leur succession.

CARLA ANGYAL

Investir dans la pierre a toujours représenté une forme de placement reconnue pour sa sécurité, ses rendements stables et la valeur que peut prendre un bien immobilier sur le moyen et le long terme. C'est le cas en particulier pour le secteur résidentiel puisque la demande en logements continue d'augmenter (l'Office fédéral de la statistique table sur une croissance de 20.2% de la population helvétique entre 2020 et 2050). Investir dans des fonds immobiliers plutôt que d'être propriétaire d'immeubles en détention directe comporte de nombreux avantages.

Pourquoi recourir au *swap*?

Julian Reymond, CEO de Realstone – direction de fonds de placement qui gère plus de 4.2 milliards de francs d'actifs immobiliers – explique pourquoi le *swap* est profitable aux propriétaires immobiliers: «Cette forme particulière d'investissement consiste à céder son immeuble à un fonds contre un certain nombre de parts. Le premier avantage est fiscal puisque les porteurs de parts sont exonérés d'impôts sur les dividendes reçus; en outre, l'impôt sur le capital est fortement réduit, potentiellement jusqu'à une valeur nulle. Par ailleurs,

Yannic Bartolozzi

Julian Reymond, CEO de Realstone.

Yannic Bartolozzi

À la Rue Guye 1-7 à Genève, Realstone a couplé des travaux de rénovation énergétique avec une surélévation de 2 étages permettant de créer 10 appartements supplémentaires.

les risques liés à la vacance sont diminués grâce à une plus grande diversification des biens. Enfin, la liquidité de l'investissement facilite la succession. Par exemple, un investissement d'un million composé de parts à 100 francs est plus facile à diviser qu'un immeuble de la même valeur, ce qui évite bien des problèmes entre héritiers».

En résumé, par le biais du *swap*, le propriétaire – devenu investisseur – continue à toucher un rendement stable, défiscalisé, grâce au dividende de ses parts. Une telle souscription par apport en nature présente aussi l'avantage de déléguer la gestion de ses biens immobiliers, notamment dans un contexte de transition énergétique qui requiert des compétences techniques et législatives, ainsi que des capacités financières spécifiques.

«La Direction de fonds Realstone n'est toutefois pas tenue d'accepter les apports en nature et détient seule le pouvoir de décision, précise Julian Reymond. Il va de soi qu'elle ne les autorisera qu'à condition que les immeubles en question soient entièrement conformes à la stratégie du fonds et uniquement si la transaction est dans l'intérêt des autres investisseurs».

Investir dans la transition énergétique, c'est créer de la valeur à long terme

La nécessité de rendre le parc immobilier plus efficient afin d'en réduire drastiquement les émissions de CO_2 et la dépense de chaleur constitue un véritable défi pour les propriétaires. Très impliquée dans la durabilité, notamment avec un plan d'action ESG établi en 2021, Realstone SA a formalisé de manière contractuelle l'objectif de réduire l'empreinte carbone du parc immobilier des deux fonds cotés Realstone RSF et Solvalor 61. Par ce geste, la Direction de fonds s'engage à limiter les émissions de CO_2 à un maximum de 20 kg/m²/an, en moyenne, pour l'ensemble du parc immobilier de chacun de ces deux fonds, d'ici 2031. Pour y arriver, elle calcule l'empreinte carbone réelle des immeubles en se basant sur les mesures effectives des consommations d'énergies fossiles et utilise ensuite les facteurs de conversion de la norme SIA 380:2015.

Afin d'atteindre cet objectif chiffré, Realstone a procédé à une planification précise des investissements selon un plan décennal visant à améliorer l'efficience énergétique des immeubles sous gestion. Les actions principales consistent à remplacer de manière progressive les chaudières à mazout et au gaz par des systèmes alimentés aux énergies renouvelables et à rénover l'enveloppe thermique des immeubles. En parallèle, Realstone SA continue de développer des projets résidentiels neufs qui répondent à des exigences élevées de durabilité et de performance énergétique. Les livraisons progressives des nouveaux immeubles au sein des portefeuilles des fonds Realstone RSF et Solvalor 61 contribueront à faire diminuer leurs émissions moyennes de CO_2.

En vous adressant à Realstone, vous aurez affaire à un gestionnaire d'actifs immobiliers doté d'une solide expérience dans le domaine de la rénovation énergétique, qui saura veiller à la performance de votre bien! ▲

www.realstone.ch

VOTRE BIEN IMMOBILIER RESPECTE-T-IL LES NOUVELLES NORMES ÉNERGÉTIQUES ?

NAEF VOUS ASSISTE DANS VOS PROJETS DE RÉNOVATION

Chez Naef, le développement durable est une préoccupation constante. Cette régie immobilière n'a pas attendu le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) pour mettre les bouchées doubles. Environ 50% de son parc immobilier sous gestion affiche déjà un seuil d'indice de dépense de chaleur (IDC) inférieur aux exigences de la loi (450 Mj/m².an), notamment grâce à la réalisation de rénovations et à la mise en place de mesures d'optimisations énergétiques. Avec son équipe dédiée, formée et certifiée, le service Rénovations énergétiques de Naef Immobilier Genève est en mesure de gérer les nombreux cas de figure auxquels les propriétaires se trouvent confrontés.

VÉRONIQUE STEIN

D'ici 2030, Genève veut réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 60%. Pour y parvenir, le canton a adopté le 1er septembre 2022 une nouvelle réglementation* ambitieuse qui a pour objectifs de sortir du chauffage fossile et d'optimiser la consommation énergétique du parc bâti. Le seuil d'IDC, qui représente les besoins d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude des bâtiments, a été revu à la baisse et est désormais fixé à 450 Mj/m².an ; au-delà de 550Mj/m².an, un assainissement énergétique du bâtiment est exigé d'ici 2030. Cela implique l'obligation de calcul de l'IDC étendue à tous les bâtiments chauffés – y compris les maisons individuelles – et la substitution des énergies fossiles en faveur des énergies renouvelables lors du changement des installations de production de chaleur (chaudières)**.

Prendre part à la transition énergétique : pas si simple !

Réaliser des travaux de rénovation, c'est améliorer l'efficacité énergétique de son bien et faire ainsi baisser la consommation d'énergie. L'assainissement énergétique contribue également à revaloriser le bien, ce qui représente un avantage indubitable lors d'une revente. « Pour prendre les bonnes mesures aux bons moments, il est essentiel de cerner les faiblesses du bâtiment. L'exercice requiert une connaissance approfondie de la technique, des aspects légaux et des leviers financiers disponibles » relève Magali Scholaert, Responsable développement durable. Ce sont sur ces multiples aspects qu'interviennent les spécialistes de Naef.

En tant que propriétaire, êtes-vous sujet aux nouvelles obligations légales ? Quelles sont les étapes et les options possibles ? Combien les travaux vous coûteront-ils ? Enfin, quels sont les leviers financiers – telles que subventions et déductions fiscales – permettant de réduire le coût global de la rénovation ? Sur la base de leur expérience et de leur connaissance des spécificités genevoises, l'équipe du service Rénovations énergétiques propose un scénario d'assainissement personnalisé et détermine une planification des actions et investissements à engager. Ce service assure également les démarches administratives comme le dépôt d'autorisations de construire et la demande de subventions ; il lance les appels d'offres et pilote les travaux. Le contrôle et l'optimisation des interventions constituent la dernière étape du processus.

Consommer uniquement ce qui est nécessaire

Une fois l'IDC calculé, plusieurs cas de figure peuvent se présenter. Entre 450 et 550 Mj/m^2.an, la mise en place de mesures d'optimisation, sans investissements importants, s'avère souvent suffisante pour abaisser l'indice au seuil requis. « L'optimisation des réglages en chaufferie, par exemple, permet de diminuer de manière considérable l'énergie nécessaire au chauffage des bâtiments. Pour notre parc immobilier sous gestion, 120 Contrats d'optimisation énergétique (COE) ont été souscrits sur les 750 contrats du canton », indique Aurélien Treboux, responsable Travaux chez Naef.

Certains bâtiments présentent un bon IDC mais ont un système de chauffage déficient. « Il s'agit de vérifier l'âge de la chaudière et de cibler les plus anciens équipements de production de chaleur. Si votre chaudière a plus de vingt ans et qu'un incident survient, vous devrez la réparer puis la remplacer dans l'urgence, ce qui n'est jamais très agréable », explique Magali Scholaert. Mieux vaut donc prévenir que guérir. Pour cela, rien de tel que de recourir à des spécialistes. Aurélien Treboux est l'un des rares experts genevois à être accrédité par le programme fédéral « Chauffez renouvelable ». Grâce à ce soutien financé par la Confédération, les propriétaires-clients de Naef bénéficient de conseils entièrement subventionnés pour planifier le remplacement de leur ancienne production de chaleur.

Dans certains cas, l'assainissement énergétique complet du bâtiment peut s'avérer nécessaire pour atteindre les nouveaux objectifs cantonaux. Un CECB + est alors réalisé ; ce document technique est ensuite analysé par le service Rénovations énergétiques afin de le rendre accessible au propriétaire.

« Nous contrôlons la faisabilité des variantes proposées et mettons en avant celle qui nous semble la plus efficiente pour nos mandants. À cela, nous ajoutons une analyse financière comprenant la valorisation de l'état locatif et une étude de l'impact fiscal », ajoute Aurélien Treboux.

À noter que si les travaux d'entretien sont suivis directement par la gérance, Naef peut s'appuyer sur son service d'architecture pour réaliser des rénovations d'envergures. Quelle que soit l'ampleur des travaux, les propriétaires ont affaire à des experts en prise avec les réalités du terrain qui proposent des mesures pertinentes pour une mise en conformité de chaque bien. ▲

Naef Immobilier Genève, doublement récompensée par SIG

Les Trophées SIG de la Transition énergétique priment les participants engagés dans le programme d'économie d'énergie éco21. Les lauréats se distinguent par leurs actions en matière d'efficience et leurs choix d'énergies locales et renouvelables. En 2020, Naef a obtenu le trophée dans la catégorie « Régies immobilières », une récompense pour les efforts menés au quotidien par le service de gérance Genève. En 2023, c'est l'engagement de la Régie au développement de la thermique renouvelable à Genève qui a été salué.

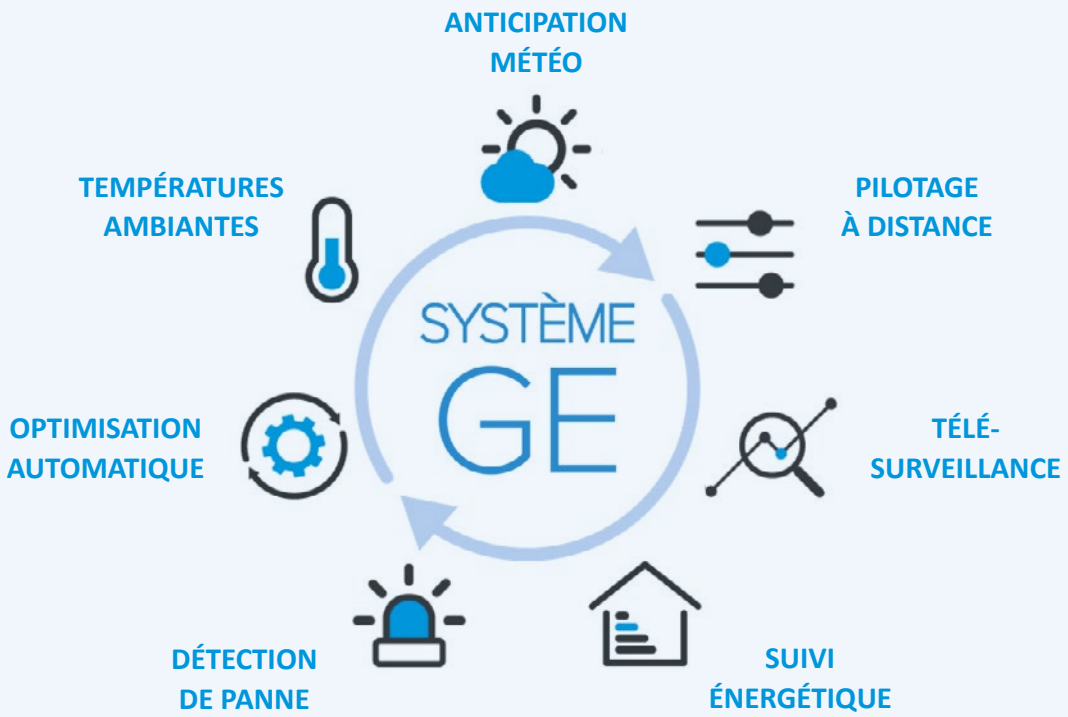
* Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) www.ge.ch/nouvelle-reglementation-bati-qu-est-ce-qui-change.

** Un amendement modifiant les règles a été voté par le Grand Conseil le 21 septembre 2023 afin de rendre la transition énergétique plus accessible aux petits propriétaires. Par ailleurs, une conformité aux directives intercantonales pour ce qui est du référentiel à utiliser (CECB) a été décidée. Faisant usage de l'article 109 de la Constitution cantonale, le Conseil d'État a rejeté en bloc ce nouveau texte de loi. Pour l'instant, l'ancienne loi reste en vigueur ; le Conseil d'État dispose de 6 mois pour dégager un consensus.

MULLER ENERGIES

UNE SOLUTION INNOVANTE POUR LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

Mode, vacances, déplacements… La sobriété s'est imposée ces dernières années comme une tendance de fond. Face au réchauffement climatique, à la flambée des prix de l'énergie et à la mise en place du nouveau règlement de la loi sur l'énergie, cette manière plus mesurée de consommer s'applique également au secteur de l'immobilier.



VÉRONIQUE STEIN

Philosophe franco-suisse, professeur honoraire à l'Université de Lausanne et spécialiste des questions environnementales, Dominique Bourg déclarait dans une interview donnée à France Inter: « La sobriété, ce n'est pas vivre plus mal, c'est apprendre à vivre mieux. »

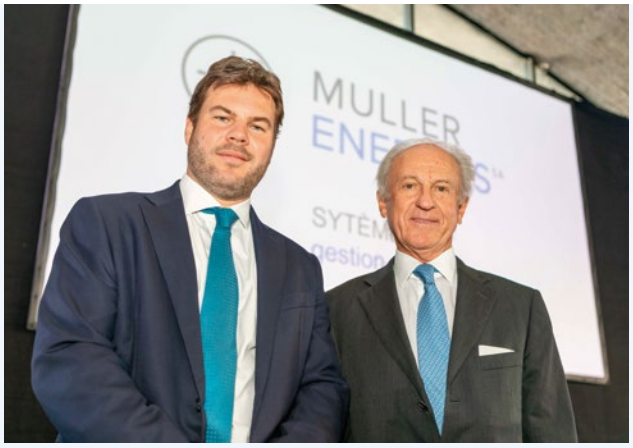
Une vision que partage l'entreprise genevoise Muller Energies qui a développé, en 2019, un système d'optimisation unique, le système GE (Gestion Energies).

« Le principe est de proposer aux propriétaires une solution peu coûteuse grâce à laquelle les réglages de chauffage sont optimisés automatiquement sans remplacement du système de régulation de la chaufferie » explique Gregory Muller, directeur de l'entreprise.

Avec l'ajout de notre boîtier et de sondes de température dans les appartements, la chaufferie est capable d'ajuster ses réglages en permanence, selon les températures ambiantes et prévisions météo. Cette optimisation continue minimise les consommations et ainsi l'IDC, les charges de chauffage, et les émissions polluantes – tout en maîtrisant le confort des résidents, grâce aux sondes dans les appartements.

Le fameux boîtier du système GE.

Autre avantage à plus long terme: la réduction de la puissance de la future chaufferie, dont le coût est exponentiel avec les pompes à chaleur ou la taxe de puissance de raccordement aux réseaux de chaleur.



Gregory et Gilbert Muller lors de l'inauguration du système GE en 2019.

Les sondes de température ambiante connectées permettent encore d'ajuster les réglages au fur et à mesure d'éventuels travaux d'amélioration de l'enveloppe thermique. Les consommations après travaux sont ainsi minimisées et l'investissement du propriétaire est valorisé au maximum.

La télérelève des compteurs assure quant à elle un suivi énergétique quotidien. Des sondes placées sur les installations de panneaux solaires thermiques contrôlent que la production soit à la hauteur du niveau d'ensoleillement de chaque jour, avec une alerte en cas de panne ou de rendement insuffisant. Et la détection de panne de la chaufferie permet de lancer le processus de dépannage avant que les résidents ne ressentent un manque de chauffage ou d'eau chaude.

Une performance boostée

Le Règlement de la loi sur l'énergie étant basé sur les consommations réelles des bâtiments (IDC), différentes solutions ont vu le jour pour limiter autant que possible les travaux d'isolation toujours très coûteux.

L'optimisation s'est largement imposée car elle permet une baisse des consommations immédiate et sans investissement. Avec une économie de 16% en moyenne, elle est désormais obligatoire pour les bâtiments au-dessus du nouveau seuil IDC réglementaire de 450 Mj/m^2.an, soit la moitié du parc des bâtiments genevois.

Cependant, les performances de l'optimisation peuvent encore être boostées grâce à l'anticipation météo et au monitoring par exemple.

C'est là que le système GE se démarque avec ses 25,7% d'économie en moyenne sur 387 bâtiments à Genève. Les sondes de température ambiantes connectées à la chaufferie permettent de chauffer plus juste, et l'anticipation météo réduit automatiquement la distribution de chaleur quand les prévisions des prochaines heures annoncent du soleil ou une remontée de la température extérieure.

Un système home made

Le système GE a le grand avantage d'avoir été développé par l'entreprise qui l'utilise, Muller Energies. De ce fait, « nous maîtrisons tous les algorithmes, et pouvons ainsi aller plus loin dans l'optimisation qu'avec un boîtier externe, explique Gregory Muller. Par ailleurs, en tant que chauffagiste, nous bénéficions du retour d'expérience des résidents qui nous permet d'affiner nos réglages continuellement. Nous sommes le seul intervenant pour l'ensemble des réglages de la chaufferie et du système de régulation prédictive, ce qui évite cette situation où le chauffagiste et l'entreprise en charge du boîtier d'optimisation se renvoient la balle. Il y a alors un vrai engagement de nos équipes sur l'ensemble des différentes facettes des installations que ce soit la production de chaleur, d'eau chaude, le solaire, la ventilation, l'anticipation météo ou encore les interventions dans les appartements. Cela nécessite une communication quotidienne entre les équipes de maintenance et d'optimisation, ainsi qu'entre les équipes de bureau et de terrain, ce qui n'est évidemment pas possible entre deux sociétés distinctes. »

Des atouts confirmés par les performances

Les résultats enregistrés pour la saison 2022-2023 témoignent du niveau élevé des économies réalisées. Ainsi, sur la base des IDC et après déduction des gains associés aux travaux, 83% des bâtiments utilisant le système GE ont enregistré une économie de plus de 20%, un tiers des bâtiments affiche une économie de plus de 30%, et 13 bâtiments ont vu leur consommation baisser de plus de 40%.

Sur les 264 bâtiments au-dessus du seuil IDC de 450 Mj/m^2 avant la mise en place du système GE, plus que 40 d'entre eux sont encore au-dessus du seuil réglementaire, soit 10% seulement du parc entier.

L'économie pour la saison est de l'ordre de 3 millions de francs avec une facture de seulement 370'200 francs au total pour les prestations d'optimisation, soit 12% des économies brutes.

La facture des charges de chauffage de quelque 8'207 ménages genevois a été allégée de 327 francs par logement et 6'150 tonnes de CO_2 n'ont pas été rejetées dans l'atmosphère.

Quant à la température ambiante, les 3'602 sondes installées dans les appartements ont relevé une température moyenne de 20,87°C entre le 1er octobre 2022 et le 30 avril 2023.

À terme, le système GE pourrait également être une solution intéressante pour les propriétaires de maison. ▲

Lauréat des Trophées SIG

Active depuis plus de 75 ans dans la maintenance d'installations de chauffage et de ventilation, l'entreprise Muller Energies a toujours été innovante. En 1982, elle avait déjà lancé le premier système de télésurveillance à Genève et, en 2002, le concept des contrats d'optimisation.

En 2023, l'entreprise genevoise a été distinguée dans le cadre des Trophées SIG de la transition énergétique en remportant le trophée dans la catégorie chauffagiste pour la 3e année consécutive, avec son système GE.

Muller Energies

11 B, chemin de la Pallanterie – Meinier
Tél. + 41 22 722 19 10
contact@muller-energies.ch
www.muller-energies.ch
www.gestion-energies.ch

GROUPE E

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE À LA CARTE !

2050, la Confédération impose la neutralité carbone ! La rénovation énergétique devient indispensable. Un challenge qui nécessite l'expertise de professionnels et des solutions innovantes. Groupe E s'impose comme le partenaire privilégié des propriétaires.

© Groupe E – Stemutz

VIRGINIA AUBERT

Selon l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), le parc immobilier consomme près de 90 TWh, ce qui équivaut à 40% environ de la consommation finale d'énergie en Suisse. Il est aussi responsable de près d'un tiers des émissions de CO_2 sur le territoire. Dans ce contexte, la prise de conscience environnementale de ces dernières années se traduit désormais par une nouvelle manière de consommer l'énergie. Cependant, dans la majorité des cas, cette sobriété nécessite une rénovation énergétique du bien, ce qui représente des coûts particulièrement importants pour les propriétaires de villas, les PPE et les petits investisseurs – souvent confrontés à des travaux difficiles à assumer tant d'un point de vue financier que technique.

Face à cette complexité, Groupe E a développé différentes solutions, permettant une gestion complète d'un projet, comme l'explique Jean-Daniel Cramatte, responsable de l'unité Efficience Energétique au sein de l'entreprise : « Nous nous adressons particulièrement à des propriétaires de petits parcs immobiliers vieillissants. Ces derniers se retrouvent dans l'obligation de rénover, mais ils ne savent pas toujours comment faire ».

Les questions qui se posent sont nombreuses : comment financer les travaux ? Les banques sont-elles réceptives ? Faut-il opter pour une pompe à chaleur ou une chaudière à pellets ? Quel est le niveau des économies ? Une complexité à laquelle s'ajoutent les spécificités propres à chaque canton et commune.

« Nous avons en interne l'ensemble des compétences nécessaires à chaque étape d'un assainissement énergétique auquel nous dédions un chef de projet pour piloter l'opération, précise Jean-Daniel Cramatte. Nous sommes en mesure de gérer le projet de A à Z, ce qui inclut la planification, la réalisation, la maintenance et l'optimisation énergétique des bâtiments. Le propriétaire bénéficie ainsi d'une solution clef en main personnalisée ».

Pour cela, Groupe E propose le contrat de performance énergétique, ou CPE. Dans le cadre de ce partenariat, Groupe E s'engage contractuellement à faire baisser la consommation d'énergie du ou des bâtiments, selon des objectifs fixés en commun. Généralement on parle d'un potentiel d'économie de 20 à 40%. Les économies réalisées par le propriétaire servent à financer – tout ou partie – les mesures d'efficacité mise en place, par exemple le remplacement du chauffage ou la pose de panneaux solaires.

Le CPE s'inscrit dans la durée. Un suivi énergétique détaillé surveille la consommation des bâtiments sur une période de dix ans. De plus, grâce à la modification de l'ordonnance du droit du bail (OBLF), le bailleur peut, sous certaines conditions, facturer – au titre de frais accessoires – les coûts liés à un contrat de performance énergétique sans toutefois alourdir la charge financière pour les locataires.

Chaque projet est unique

Tout au long du projet, les propriétaires bénéficient d'un accompagnement notamment sur le plan financier. « Nous les aidons à obtenir des aides », souligne Jean-Daniel Cramatte, qui estime par ailleurs que le moment est propice à la rénovation énergétique. « Il ne faut pas trop attendre car les aides vont très probablement diminuer avec le temps comme ce fut le cas pour les panneaux photovoltaïques. Dès qu'une installation devient la norme, les aides se tarissent ». ▲

www.groupe-e.ch

CERUTTI TOITURES

UN PARTENAIRE UNIQUE POUR TOUTES VOS EXIGENCES DE TOITURE

Propriétaires immobiliers, imaginez un instant pouvoir confier l'intégralité de vos besoins en matière de toiture à un seul et unique partenaire. Du choix des matériaux, à l'installation de panneaux photovoltaïques, en passant par l'entretien et l'isolation, tout serait géré d'une main de maître par une seule entreprise. C'est la promesse que nous vous faisons aujourd'hui.

La polyvalence de notre expertise

Dans un secteur aussi spécifique que celui de la toiture, les compétences requises sont vastes et variées. Chaque toit est unique et mérite une attention particulière, qu'il s'agisse de sa conception, de sa rénovation ou de son entretien. **Notre entreprise réunit sous un même toit, tous les métiers liés à cet univers. Cette polyvalence nous permet de vous offrir une qualité de service inégalée et de répondre à l'ensemble de vos besoins**.

L'avenir est au photovoltaïque

Nous nous démarquons véritablement dans notre capacité à intégrer l'avenir énergétique qui est au cœur de nos préoccupations. Avec la transition énergétique et le besoin croissant d'opter pour des solutions plus vertes, le photovoltaïque s'impose comme une évidence. Notre expertise dans ce domaine nous permet non seulement de vous conseiller au mieux, mais également d'installer des panneaux solaires adaptés à votre toiture, maximisant ainsi leur rendement.

Une solution clé en main

Faire le choix de travailler avec nous, c'est opter pour la tranquillité d'esprit. Vous n'aurez pas à jongler entre différents prestataires ou à coordonner les interventions de chacun. Nous sommes votre interlocuteur unique, garantissant une cohérence dans les travaux et une efficacité optimale.

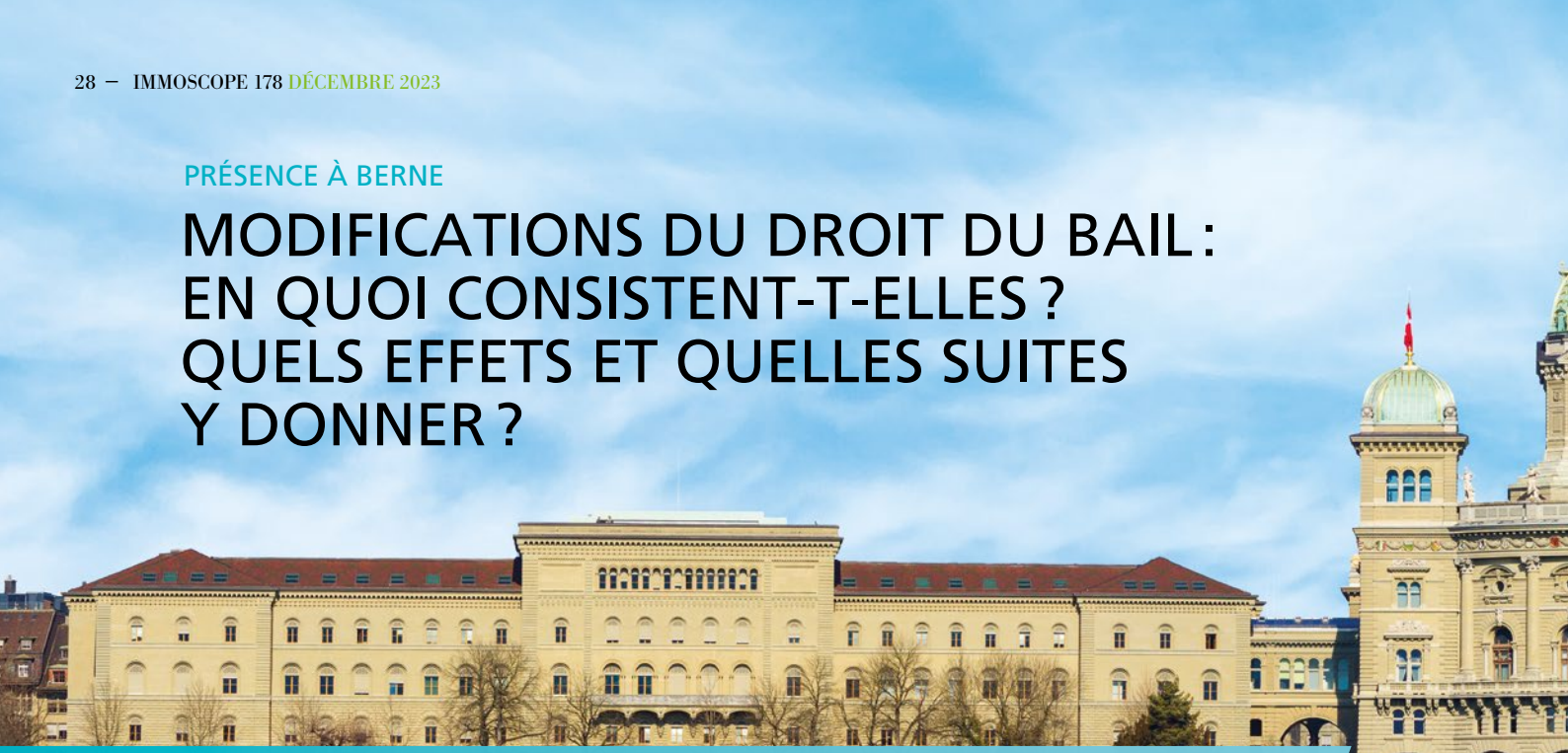
Enfin, si vous cherchez à simplifier vos démarches, à garantir la longévité de votre toit et à investir dans des solutions d'avenir, nous sommes le partenaire qu'il vous faut. **Votre toiture mérite l'excellence, et c'est précisément ce que nous nous engageons à offrir.** ▲

Cerutti Toitures SA
Rue Eugène-Marziano 31B
1227 Genève
+41 22 795 10 77
info@cerutti-toitures.ch
www.cerutti-toitures.ch/

cerutti

PRÉSENCE À BERNE

MODIFICATIONS DU DROIT DU BAIL : EN QUOI CONSISTENT-T-ELLES ? QUELS EFFETS ET QUELLES SUITES Y DONNER ?



Nous avons le plaisir de vous informer que les Chambres fédérales ont récemment adopté trois modifications du Code des obligations dans le domaine du droit du bail. Ces trois modifications ont été publiées le 10 octobre dans la Feuille fédérale.

Laure Meyer

La première modification est uniquement formelle. Elle consiste en l'ajout de deux alinéas à l'article 269d (al. 4 et 5) du Code des obligations.

1. L'alinéa 4 permet de faire usage de la signature reproduite par un moyen mécanique sur les avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du contrat de bail. Ainsi, il ne sera plus nécessaire d'avoir une signature originale sur l'avis pour que celui-ci soit valable. Il s'agit d'une simplification pratique qui n'est pas négligeable, notamment pour les régies.

2. L'alinéa 5 met fin à la notification des échelons au moyen d'un avis officiel en prévoyant que, pour ce type d'augmentation de loyer déjà prévue dans le contrat de bail, la forme écrite suffit. Cela signifie donc qu'il suffira d'adresser au locataire un courrier signé pour lui rappeler l'entrée en vigueur prochaine de son échelon.

La suppression de l'exigence de cet avis fait suite à un arrêt du Tribunal fédéral de 2019, dans le cadre duquel il avait été considéré que cet avis d'entrée en vigueur d'échelon n'avait aucune pertinence dès lors qu'il n'y avait pas lieu – contrairement aux autres formulaires officiels – de signifier au locataire l'existence d'un droit de contestation ou les informations nécessaires à en faire usage. En effet, au moment de l'entrée en vigueur d'un échelon, le locataire ne peut plus le remettre en cause. Dès lors, s'il est effectivement utile de rappeler au locataire l'entrée en vigueur prochaine d'un échelon, l'utilisation pour ce faire d'un formulaire officiel n'est pas nécessaire.

Aucun référendum n'a été annoncé pour cette double modification, qui entrera donc en vigueur à la date qui sera fixée par le Conseil fédéral une fois le délai référendaire passé, soit après le 18 janvier 2024.

Deux autres modifications vont en revanche faire l'objet d'un référendum et, donc, très certainement d'une votation populaire en 2024. Elles sont présentées ci-après.

Mieux encadrer la sous-location

L'une des modifications a pour but d'encadrer davantage la sous-location, et ce à divers niveaux.

Le nouvel article 262 CO tel que voté par l'Assemblée fédérale prévoit que le bailleur doit donner un consentement écrit à la sous-location. Ainsi, contrairement à la situation actuelle, il faudra considérer que la sous-location est refusée en cas de silence du bailleur.

Les informations qui devront être transmises par le locataire qui sollicite l'autorisation de sous-louer (nom du sous-locataire, conditions du contrat, notamment la désignation de l'objet loué, l'usage qui en sera fait, le sous-loyer et la durée de la sous-location) sont aussi maintenant précisément listées dans la loi. Le locataire a par ailleurs l'obligation d'informer le bailleur de tout changement concernant ces éléments.

La modification porte également sur les motifs de refus de la sous-location. En effet, en plus des motifs actuels qui sont le refus de transmettre, par le locataire, les conditions de la sous-location, le fait que ces conditions (dans la pratique, le sous-loyer en particulier) ne doivent pas être excessives et le fait que la sous-location aurait pour le bailleur des inconvénients majeurs, la sous-location peut aussi être refusée si sa durée telle que prévue excède les deux ans.

Enfin, et même si la possibilité existait jusqu'à maintenant sans être expressément prévue, ce nouvel article prévoit que si le locataire principal a sous-loué le bien sans autorisation écrite du bailleur, s'il a donné de fausses informations ou s'il a omis d'informer le bailleur de changements, le bailleur pourra résilier le contrat de bail après une protestation écrite restée sans effet, moyennant un préavis de trente jours.

Besoin propre urgent du bailleur

Dans certains cas, en l'état du droit du bail actuel, le bailleur peut faire usage de son « besoin propre urgent », soit pour résilier le contrat de bail d'un bien qu'il vient d'acquérir pour en faire son domicile, soit pour résilier le contrat de bail de son locataire pendant une procédure ou dans les trois ans qui suivent une procédure l'opposant à son locataire dans le cadre de laquelle il aurait totalement ou partiellement succombé.

À l'heure actuelle, le droit du bail prévoit que le bailleur doit invoquer son besoin propre urgent ou celui de ses proches parents ou alliés.

Or, le locataire peut contester le congé et solliciter une prolongation de son contrat de bail, conduisant à des procédures qui prennent du temps, et empêchant le bailleur de pouvoir faire usage de son bien malgré son besoin urgent.

Le but de l'initiative parlementaire était donc de faire en sorte que le bailleur puisse récupérer son bien plus rapidement.

Finalement, la modification prévoit, en lieu et place du besoin urgent, un besoin important et actuel pour le bailleur ou ses proches parents ou alliés. Elle indique aussi que le juge devra effectuer une évaluation objective de ce besoin.

Cela ne permettra donc pas véritablement d'accélérer le processus permettant au bailleur de récupérer le bien loué, mais pourrait toutefois faciliter les exigences permettant d'y accéder.

À noter que la CGI a participé au groupe de travail qui avait contribué à rédiger ces initiatives et a déposé des prises de position sur ces projets.

Nous saluons bien entendu ces modifications, qui vont dans le bon sens, même si la dernière n'atteindra pas le but qui était recherché au moment du dépôt de l'initiative parlementaire. ▲

RS RAFAEL STORES
STORES - VITRERIE - MIROITERIE
Route de Drize 73A • 1234 Vessy GE
T. +41 22 525 25 66
info@rafaelstores.ch • www.rafaelstores.ch
RAFAEL STORES, chaque projet reste unique!

eero GRIESSER Regazzi somfy VELUX
RUFALEX warema MHZ weinor WOUNDWO NEVA

RETOUR SUR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES SECTIONS SPV ET GPA DE LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE

C'est avec grand plaisir que la Chambre genevoise immobilière a accueilli plus de 200 personnes lors des Assemblées générales de la Section des propriétaires de villa (SPV) et du Groupement des propriétaires d'appartement (GPA) le 18 septembre 2023.

Géraldine Schmidt

Chaque section a tenu son assemblée générale propre avant de se retrouver dans l'auditorium de la FER pour une conférence commune, laquelle a été précédée d'une présentation des candidats soutenus aux élections fédérales par la Chambre genevoise immobilière. Nous remercions Diane Barbier-Mueller, Céline Amaudruz, Roger Golay et Mauro Poggia pour leur présence.

Suite à cette présentation, Madame Valérie Lemaigre, Cheffe-économiste à la Banque cantonale genevoise, a fait un point de situation sur les perspectives économiques pour Genève, et Madame Pierrette Jaton Klopfenstein, responsable de la Division Genève à la BCGE, a exposé la situation hypothécaire à Genève.

Dans son exposé, Madame Jaton Klopfenstein s'est penchée sur la remontée des taux directeurs et sur les conséquences pour Genève. Concernant l'évolution du marché genevois, elle a procédé à une comparaison entre les prix des appartements et des villas sur le marché suisse et genevois. Il en ressort une légère hausse des prix des appartements suisses et genevois, alors que le prix des villas est légèrement à la baisse. L'année 2022 a été une année record en termes de transactions immobilières. Ces dernières années, le canton de Genève a augmenté de manière constante le nombre de logements mis en chantier et, donc, le nombre de logements mis à disposition sur le territoire genevois. Cela n'a malheureusement pas permis de faire diminuer le taux de vacance des logements compte tenu du nombre d'habitants croissant du canton.

Madame Jaton Klopfenstein a rappelé que, lors du calcul d'un prêt hypothécaire, le taux annoncé ne correspondait finalement pas au taux appliqué compte tenu de l'économie fiscale liée au taux d'imposition marginal. À titre d'exemple, une différence de taux de pratiquement 1% pouvait être remarquée sur une hypothèque de 300'000 francs.

Finalement, en ce qui concerne les appartements de rendement mis en location, l'intervenante a rappelé que le taux hypothécaire de référence était monté à 1,5% le 1er juin dernier, de sorte que les loyers de certains appartements pouvaient être augmentés.

Dans sa présentation, Madame Lemaigre a procédé à une analyse du marché de ces dernières années. Elle a notamment souligné qu'après la pandémie et une déflation, une forte inflation a été constatée en 2022 et en début d'année 2023, laquelle devrait se stabiliser pour la Suisse en 2024, selon les prévisions de la BCGE.

En ce qui concerne le marché immobilier, Madame Lemaigre a rappelé que la Suisse a vécu plusieurs années avec des taux négatifs. La hausse des taux hypothécaires constatée a permis de repasser à des taux positifs, qui tendent à se stabiliser, ce qui est positif. Il en découle des courbes linéaires, avec une légère tendance à la stabilité, pour le prix du résidentiel, tant en Suisse qu'à Genève.

Nous remercions encore une fois nos intervenantes pour leur présentation de qualité et pour les perspectives intéressantes qu'elles ont annoncées pour Genève. ▲

Madame Valérie Lemaigre

AVIS DE FIXATION DU LOYER INITIAL : CE À QUOI IL FAUT FAIRE ATTENTION

Le Code des obligations prévoit la possibilité, pour les cantons, de rendre obligatoire la formule officielle de fixation du loyer initial à la conclusion d'un nouveau bail. Le canton de Genève a décidé de faire usage de cette possibilité dès 1990 pour les logements.

Laure Meyer

À Genève, il est obligatoire de remettre au locataire, au début du contrat de bail, soit au plus tard 30 jours après la remise des clés, un avis officiel de fixation du loyer initial, en original. Cette obligation existe pour tous les baux de logements, à l'exception des logements subventionnés ou dont le loyer est fixé par l'État, et à l'exception des biens de luxe mesurant aussi sept pièces minimum (cuisine comprise). À noter que la notion de luxe suppose un confort et un raffinement hors du commun. En cas de doute, il sera toujours préférable de notifier l'avis de fixation au locataire, par précaution.

Ce document a pour but d'indiquer au nouveau locataire le montant du précédent loyer, le montant du nouveau loyer ainsi qu'une motivation en cas d'augmentation du loyer. Ce formulaire indique aussi au locataire qu'il a la possibilité de contester son loyer initial dans un délai de 30 jours à compter de la remise des clés ou de la remise du document.

Si le document n'a pas été remis au locataire au début du contrat de bail, ou s'il a été mal rempli, le locataire pourrait remettre en cause le loyer à tout moment, ce qui peut représenter un risque important pour le bailleur. Il est donc très important de bien remplir le document.

C'est uniquement en cas d'augmentation de loyer qu'il est nécessaire de motiver ce formulaire. La motivation la plus fréquente consiste à se référer aux loyers usuels du quartier ou de la localité. Il conviendra en tout état de cause d'éviter deux motifs contradictoires, de sorte qu'il sera toujours préférable de se limiter à un seul motif.

Si la location porte sur la mise à disposition d'un bien qui n'a jamais été loué auparavant, il n'y aura donc pas de précédent loyer à indiquer. Il n'en sera pas moins nécessaire de remettre ce document au locataire, avec la mention qu'il s'agit d'une première location. Dans ce cas, il ne sera pas nécessaire de motiver l'avis.

Enfin, il sera très important de conserver une preuve de la remise du document au locataire. Il sera donc vivement recommandé aux bailleurs de demander au locataire de signer leur exemplaire du document et d'y apposer la mention de la date à laquelle ledit document a été reçu. Un tel document, bien précieusement conservé dans ses papiers, permettra peut-être au bailleur d'éviter une remise en question du loyer bien des années plus tard. ▲

Des juristes à votre service

L'avis de fixation du loyer initial est sans aucun doute le document le plus important dans la conclusion d'un bail portant sur un logement.

CGI Conseils est bien entendu à votre disposition pour vous conseiller sur la façon de remplir le document ou pour établir le contrat de bail et ledit avis. N'hésitez pas à nous contacter au **022 715 02 10** ou à l'adresse **info@cgiconseils.ch** !

JURISPRUDENCES RÉCENTES

1 *RÉDUCTION DE LOYER ET CHANTIER DU CEVA*

Dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 17 août 2023 (4A_495/2022), une locataire loue un dix-pièces au 7e étage d'un immeuble genevois. Elle y habite et exploite un cabinet d'acupuncture. Le loyer a été fixé en dernier lieu à CHF 4430.– par mois, hors charges. Le chantier du CEVA a débuté en novembre 2011 et la construction de la Gare de Champel en décembre 2011. À la suite d'une demande de baisse de loyer à cause des nuisances du chantier précité, le Tribunal des baux et loyers, dans son jugement du 16 août 2016, a réduit le loyer de la locataire de 15% du 1er juin 2012 au 31 mai 2013, de 30% du 1er juin 2013 au 30 juin 2015, puis à nouveau de 15% du 1er juin 2015 au 31 mai 2016 et a réservé une réduction de loyer pour une période ultérieure.

Entre juin 2016 et la fin de l'année 2018, la locataire a subi d'importantes nuisances liées à la construction du CEVA et aux aménagements extérieurs effectués. Aussi, elle a saisi l'autorité de conciliation d'une nouvelle demande de réduction de loyer. Les CFF sont intervenus dans le cadre de cette procédure. Par jugement du 16 décembre 2021, le Tribunal des baux et loyers a réduit le loyer de la locataire de 15% pour la période du 1er juin 2016 au 15 décembre 2019 et a condamné la bailleresse à lui rembourser le trop-perçu en découlant. Sur appel, la Cour de justice genevoise a confirmé ce jugement. Un recours en matière civile au Tribunal fédéral est formé contre cet arrêt par les CFF, auquel la partie bailleresse a adhéré.

Après avoir balayé le grief d'arbitraire soulevé par la recourante, notre Haute Cour s'est penchée sur le grief allégué d'une violation de l'art. 259d CO, lequel fonde la prétention d'un locataire en réduction de loyer. Dans le cas présent, le Tribunal fédéral a rappelé qu'il était lié par l'état de fait tel que retenu par la Cour de justice, laquelle avait justement retenu l'existence de nuisances sonores importantes, constitutives d'un défaut. La réduction de loyer de 15% accordée se justifiait en équité dès lors qu'il n'était pas possible de déterminer précisément l'ampleur de chaque nuisance et la temporalité de celles-ci. Le recours a ainsi été rejeté.

Cet arrêt rappelle les principes applicables en cas de demande de baisse de loyer de la part d'un locataire à la suite de nuisances et la méthode applicable pour déterminer ladite baisse de loyer.

Géraldine Schmidt

2 À QUELLES CONDITIONS PEUT-ON S'OPPOSER À UN TRANSFERT DE BAIL ?

Dans son arrêt du 29 août 2023 (4A_453/2022), le Tribunal fédéral a tranché un cas relatif au transfert d'un bail commercial. Les parties se sont liées par un contrat de bail portant sur une arcade commerciale, à Genève, depuis juillet 1986. L'échéance du bail a été fixée au 31 mars 2013 avec un renouvellement tacite de cinq ans en cinq ans. L'article 6 du contrat prévoit que « la cession du bail ne sera autorisée que pour de justes motifs et seulement si le cessionnaire exerce la même activité que le locataire, et s'il possède les capacités morales, professionnelles et financières pour assurer la marche normale de l'entreprise. Le bailleur peut exiger la production des conditions de la cession. » L'arcade est exploitée en tant que salon de coiffure.

Le 27 septembre 2019, les locataires ont formé une demande de transfert de bail en faveur d'un repreneur dès le 1er novembre 2019. La convention de remise de fonds de commerce, d'un montant de CHF 40 000.–, était jointe à leur demande. Divers documents complémentaires ont été transmis par la suite. Il en ressort notamment que le repreneur n'a pas de formation de coiffeur mais qu'il entend s'entourer des bonnes personnes pour la bonne marche du salon de coiffure. La bailleresse a refusé ce transfert de bail le 2 novembre 2019, considérant que les chiffres avancés n'étaient pas en adéquation avec la comptabilité résultant de l'activité du fonds de commerce et qu'ainsi, le prix de CHF 40'000.– constituait un pas-de-porte. Un inventaire des installations présentes dans le salon, d'un montant de CHF 56'530.–, a été remis à la bailleresse, laquelle a maintenu son refus d'entrer en matière. Elle a allégué que le repreneur n'avait jamais exercé la profession de coiffeur et que le chiffre d'affaires envisagé n'était pas conforme à l'activité déployée jusqu'à ce jour. À la suite d'une procédure, le Tribunal des baux et loyers a autorisé le transfert de bail, jugement confirmé par la Cour de justice genevoise. La 2e instance cantonale a en effet retenu que la bailleresse n'était pas parvenue à démontrer l'existence d'un juste motif de refus et qu'elle entendait subordonner son accord au transfert de bail à la condition qu'une augmentation de loyer soit acceptée, ce qui est contraire à la loi.

Un recours en matière civile est formé au Tribunal fédéral. Le recourant se plaint d'une violation de l'art. 263 CO. Notre Haute Cour a repris le raisonnement de la Cour de justice. En effet, concernant le montant de CHF 40'000.–, elle a considéré qu'il était en adéquation avec le bien proposé et qu'il ne concernait que le matériel présent dans le salon, de sorte que ce montant était parfaitement acceptable. Il a également été retenu que le fait que le locataire reprenant n'aie pas de formation dans la coiffure n'était pas déterminant, dès lors que la bailleresse n'avait pas, à juste titre, soutenu que cette profession aurait été soumise à l'obtention d'autorisations officielles, dont le défaut empêcherait d'exercer le métier. Au contraire, le repreneur a prouvé qu'il entendait s'entourer de personnes compétentes pour la tenue du salon, avec fibre entrepreneuriale et des connaissances professionnelles suffisantes pour l'exploitation du salon. Finalement, il a été considéré que l'article 6 du contrat ne saurait être plus strict que le régime légal applicable, qui constitue du droit impératif. Pour toutes les raisons qui précèdent, le recours a été rejeté.

Cet arrêt est très intéressant par rapport à ce qui peut être allégué ou non au titre de justes motifs par un bailleur qui souhaite s'opposer à un transfert de bail. ▲

TOP SERVICE
ENTRETIEN & RÉPARATION DES MACHINES DE JARDIN TOUTES MARQUES

Chalut Green Service
JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22
ACLENS 021 731 29 91
www.chalut-greenservice.ch

LUMIÈRES DE NOËL

UN PEU DE MAGIE AUX FENÊTRES

Les guirlandes à rallonge et les sculptures de rennes lumineux éclairent les nuits de décembre. L'engouement pour les illuminations de Noël n'épargne pas certains Suisses, qui s'amusent à parer leur maison de lumières pour les fêtes.

TATIANA TISSOT

La fièvre des illuminations de Noël ne semble pas connaître de frontières ! Alors que la date de la fête traditionnelle approche, de nombreux ménages aux quatre coins du globe déroulent des kilomètres de guirlandes. Tant les Australiens, qui passent le mois de décembre à la plage et fêtent Noël par une chaude soirée d'été, que les Canadiens, moufles aux mains, s'amusent à décorer leurs maisons et jardins, une tendance que l'on retrouve aussi chez certaines familles en Suisse.

Les origines des lumières de Noël

Mais d'où vient cette tradition d'éclairer sa maison pour les fêtes ? Vraisemblablement, tout découle de la coutume d'allumer des bougies sur son sapin de Noël, une tradition qui serait originaire d'Allemagne. L'idée, qui aurait séduit les Anglais, aurait traversé l'Atlantique avec eux, et également débarqué en Australie. Au départ, ce sont uniquement les arbres de Noël des foyers qui étaient illuminés, mais, peu à peu, la tradition s'est invitée dans les lieux publics, notamment sur le sapin municipal… avant d'envahir joyeusement la ville ! Les guirlandes ont alors commencé à égayer les façades et à être tendues entre les ruelles.

Une frénésie illuminatrice

Le plaisir d'illuminer sa façade et son jardin emballe en effet certaines familles suisses. Initialement, les décorations lumineuses étaient l'apanage des collectivités publiques. Or, depuis une quinzaine d'années, la pratique s'est démocratisée et fait briller les yeux des particuliers ! Certains s'amusent à confectionner une décoration élaborée, grâce aux accessoires qui sont devenus faciles à trouver dans le commerce ou sur des sites spécialisés. En plus des traditionnelles guirlandes, on trouve des sculptures d'animaux lumineux qui peuvent s'installer dans les jardins, sur les toits ou aux fenêtres. Sapins, étoiles, cerfs ou même traineaux de père Noël, en deux ou trois dimensions, ajoutent une touche de magie aux nuits obscures de décembre. Pour le plus grand plaisir des enfants, et des plus grands !

Des guirlandes moins gourmandes

Le hic de cet engouement, c'est que ces décorations s'avèrent bien gourmandes en énergie, surtout à l'échelle d'un pays ! Heureusement, les LED ont la cote depuis plusieurs années. Les guirlandes à diodes électroluminescentes (LED) sont en effet moins énergivores que les ampoules qui étaient habituellement employées. Les communes investissent dans cette technologie, une transition déjà effectuée par Genève il y a plusieurs années. Il est conseillé aux particuliers de leur emboîter le pas, pour diminuer leur facture et faire un geste écologique !

Pères Noël aux fenêtres ou au balcon, rennes à LED installés dans le jardin, guirlandes qui encadrent la silhouette des maisons d'une aura de lumière ou loupiotes parsemées dans les arbres du jardin : à chacun de choisir sa façon préférée d'illuminer les fêtes de fin d'année !

Laure Meyer

ILLUMINATIONS DE NOËL : QUE DIT LA LOI ?

La question des décorations de Noël installées par des particuliers et de leurs éventuelles autorisations ne fait pas l'objet, à notre connaissance, d'une réglementation spécifique à Genève. S'agissant des décorations sur les villas individuelles, et dans la mesure où elles sont en principe provisoires et limitées à une courte durée, aucune autorisation spéciale n'est nécessaire dès lors qu'elles restent sur le fonds privé.

En cas d'installation de guirlandes lumineuses ou de pères Noël aux fenêtres ou aux balcons, il sera évidemment impératif de bien les arrimer, ce pour des raisons de sécurité.

> *« S'AGISSANT DES DÉCORATIONS SUR LES VILLAS INDIVIDUELLES, ET DANS LA MESURE OÙ ELLES SONT EN PRINCIPE PROVISOIRES ET LIMITÉES À UNE COURTE DURÉE, AUCUNE AUTORISATION SPÉCIALE N'EST NÉCESSAIRE DÈS LORS QU'ELLES RESTENT SUR LE FONDS PRIVÉ. »*

À noter que dans un immeuble en PPE, il se pourrait que des règles particulières interdisant ce genre de décorations soient prévues par un règlement de maison ou d'administration. Le règlement d'administration et d'utilisation type (édition 2015) prévoit que les copropriétaires ne doivent laisser apparaitre aux fenêtres, balcons et parties extérieures des locaux aucune inscription de quelque nature que ce soit, ni modifier l'aspect extérieur des locaux, ni encore installer tout objet sur les balcons et loggias susceptible de dépasser la hauteur du garde-corps, notamment des antennes paraboliques. Une interprétation très stricte de ce règlement pourrait conduire à interdire tous les objets décoratifs qui pendraient des fenêtres ou des balcons. Si ces objets ne sont présents que quelques semaines, soit de manière provisoire, il conviendrait à notre sens d'interpréter le règlement de façon souple afin de les tolérer. Pour les guirlandes à l'intérieur des balcons, le copropriétaire devrait pouvoir les installer à sa guise puisqu'elles ne touchent pas les parties communes.

Pour les locataires, il est stipulé dans les conditions générales et règles et usages locatifs qu'il est interdit de nuire au bon aspect de l'immeuble en exposant aux fenêtres et aux balcons du linge, de la literie, des meubles ou tout autre objet. Ainsi, en théorie, toute décoration qui pendrait des balcons et des fenêtres ou serait exposée de manière à nuire au bon aspect de l'immeuble pourrait être proscrite. Là encore, une interprétation souple et une certaine tolérance devraient conduire à accepter ces décorations provisoires, dès lors qu'elles sont correctement attachées.

Enfin, sous l'angle du droit de la construction, la loi sur les constructions et installations diverses prévoit des règles particulières pour les objets soumis à la vue du public dans certains périmètres protégés (Vieille-Ville, Vieux-Carouge et villages protégés), afin de maintenir une harmonie avec le caractère du quartier. Ces dispositions s'appliquent à notre sens aux objets et aux décorations installés de manière pérenne. Les décorations de Noël installées par des particuliers sur des immeubles étant par définition passagères, elles ne sont pas visées par ces règles.

De manière générale et quelle que soit la situation, il apparait qu'une tolérance est de mise et qu'elle est la bienvenue en cette période de fêtes. ▲

©Enfants du Parc

FUSION ENTRE LES DEUX ACTEURS MAJEURS DU BÉNÉVOLAT À GENÈVE

À l'approche des fêtes, la CGI souhaite faire appel à votre générosité en mettant en avant le Centre Genevois du Bénévolat issu de la toute récente fusion de deux organisations genevoises incontournables.

Ateliers ABC Lecture aux Enfants du Parc

SANDRA MAYLAND

Le bénévolat joue un rôle essentiel à Genève. Il est même considéré comme une ressource fondamentale dans le monde associatif et au sein des collectivités publiques. Particulièrement en période de crise, sanitaire ou migratoire par exemple, le bénévolat s'est révélé être un outil indispensable pour surmonter des situations tendues et faire face à des besoins sociaux accrus.

En Suisse, les bénévoles ne fournissent pas moins de 650 millions d'heures de travail par année dans des domaines très divers, tels que le sport, la jeunesse, la culture, l'aide sociale ou encore la protection de l'environnement entre autres, contribuant ainsi fortement à la richesse, à l'hétérogénéité et à la puissance du tissu associatif, ainsi qu'à la cohésion et à la vitalité au sein de la société.

En plus de son utilité indiscutable pour l'intérêt général, une activité bénévole est une expérience enrichissante pour l'individu. Elle permet de renforcer ou d'acquérir des compétences, de découvrir de nouveaux univers, de se sentir utile et de nouer de nouveaux contacts. Si l'expérience est reconnue, elle peut même être un véritable tremplin vers le monde professionnel, surtout pour les jeunes.

Le bénévolat est donc une ressource majeure dans notre société, mais il fait actuellement face à des défis majeurs en matière de recrutement, de relève, de valorisation et de formation.

Pour répondre à ces différents enjeux, Genève Bénévolat et le Centre Genevois du Volontariat (CGV), les deux acteurs principaux actifs dans la promotion du bénévolat à Genève, ont décidé de fusionner et de créer en 2023 le Centre Genevois du Bénévolat (CGB). Les deux organisations ont ainsi uni leurs forces, leurs compétences, leurs réseaux et leur expertise pour proposer à l'avenir des prestations complètes autour du bénévolat tant pour les organisations des secteurs associatif et public que pour les individus qui souhaitent s'engager : accompagnement individuel, speed meeting, formations, boîte à outils…

« EN PLUS DE SON UTILITÉ INDISCUTABLE POUR L'INTÉRÊT GÉNÉRAL, UNE ACTIVITÉ BÉNÉVOLE EST UNE EXPÉRIENCE ENRICHISSANTE POUR L'INDIVIDU. »

Parmi les prestations, le Centre Genevois du Bénévolat continuera de proposer la plateforme en ligne **www.genevebenevolat.ch**. Tous les jours, des associations y postent des annonces pour recruter des bénévoles. Les missions y sont nombreuses et très variées : appui scolaire, participation à des manifestations sportives, culturelles ou caritatives, soutien à des personnes vulnérables, tri ou collecte de denrées, cours d'informatique pour seniors, nettoyage du lac, entre autres. Chaque personne souhaitant faire du bénévolat peut y trouver la mission qui correspond à ses envies et à ses disponibilités. L'apport de compétences est également souvent recherché par des associations : comptabilité, droit, communication digitale, gestion des ressources humaines ou informatique, autant de connaissances très utiles qui peuvent contribuer au bon fonctionnement et au développement de nombreuses organisations. ▲

DEVENIR BÉNÉVOLE

Le Centre Genevois du Bénévolat est une organisation à but non lucratif, et l'acteur de référence pour le bénévolat à Genève. Sa plateforme crée le lien entre bénévoles et tissu associatif tant pour des actions ponctuelles que des missions régulières.

Le Centre Genevois du Bénévolat, c'est :

6'700 bénévoles inscrits sur sa plateforme

285 organisations accompagnées dans le recrutement de bénévoles

Plus de 500 missions de bénévolat proposées sur sa plateforme chaque année

Vous aussi, vous souhaitez faire du bénévolat ?

Pour de plus amples informations ou vous engager, rendez-vous sur :
www.genevebenevolat.ch
ou par email :
info@genevebenevolat.ch

Paniers de Noël de la Croix-Rouge genevoise

À vos côtés pour défendre vos intérêts.

2024

UGI

Chambre genevoise immobilière

Association des propriétaires