

immoscope

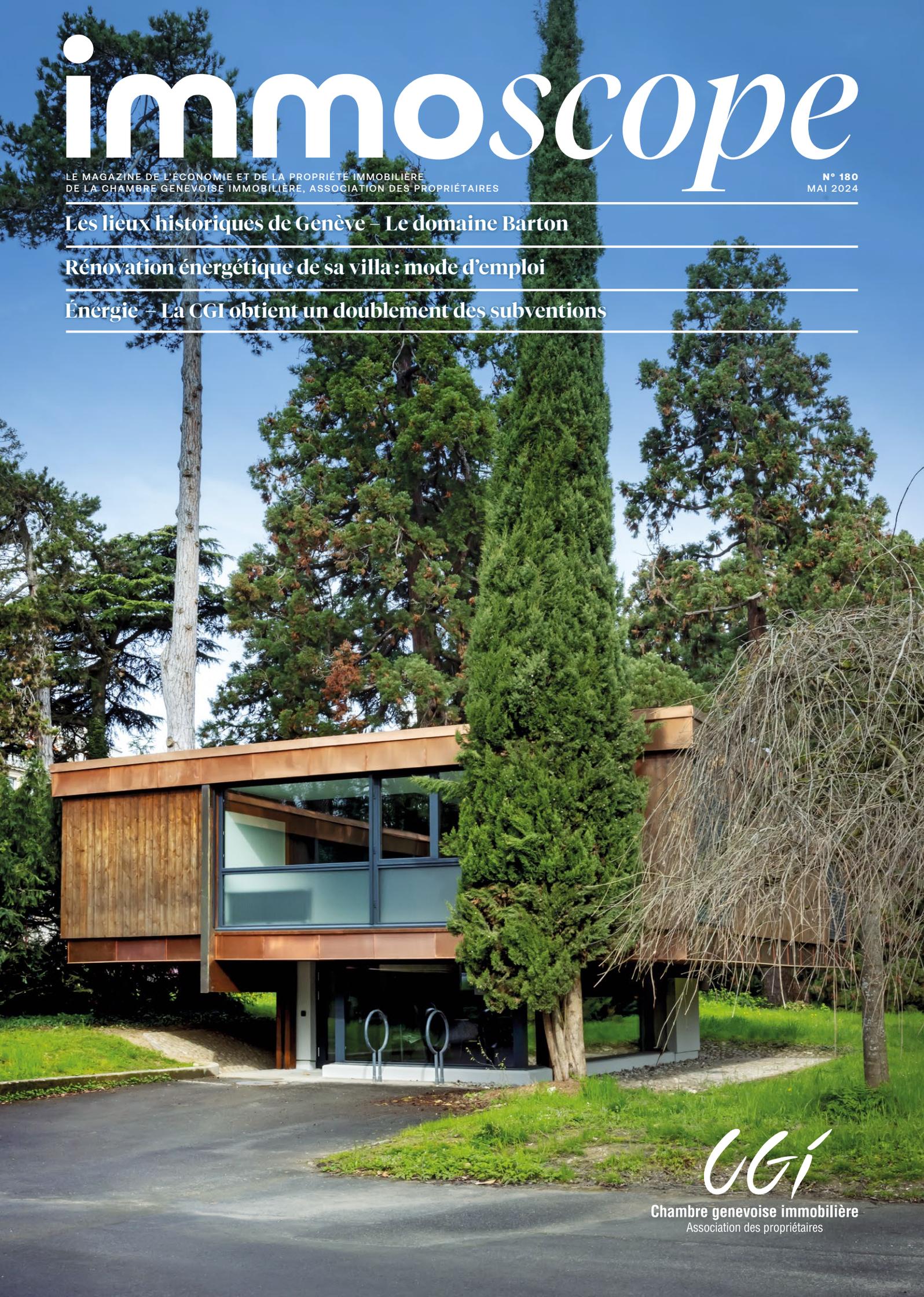
LE MAGAZINE DE L'ÉCONOMIE ET DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
DE LA CHAMBRE GÉNEVOISE IMMOBILIÈRE, ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES

N° 180
MAI 2024

Les lieux historiques de Genève – Le domaine Barton

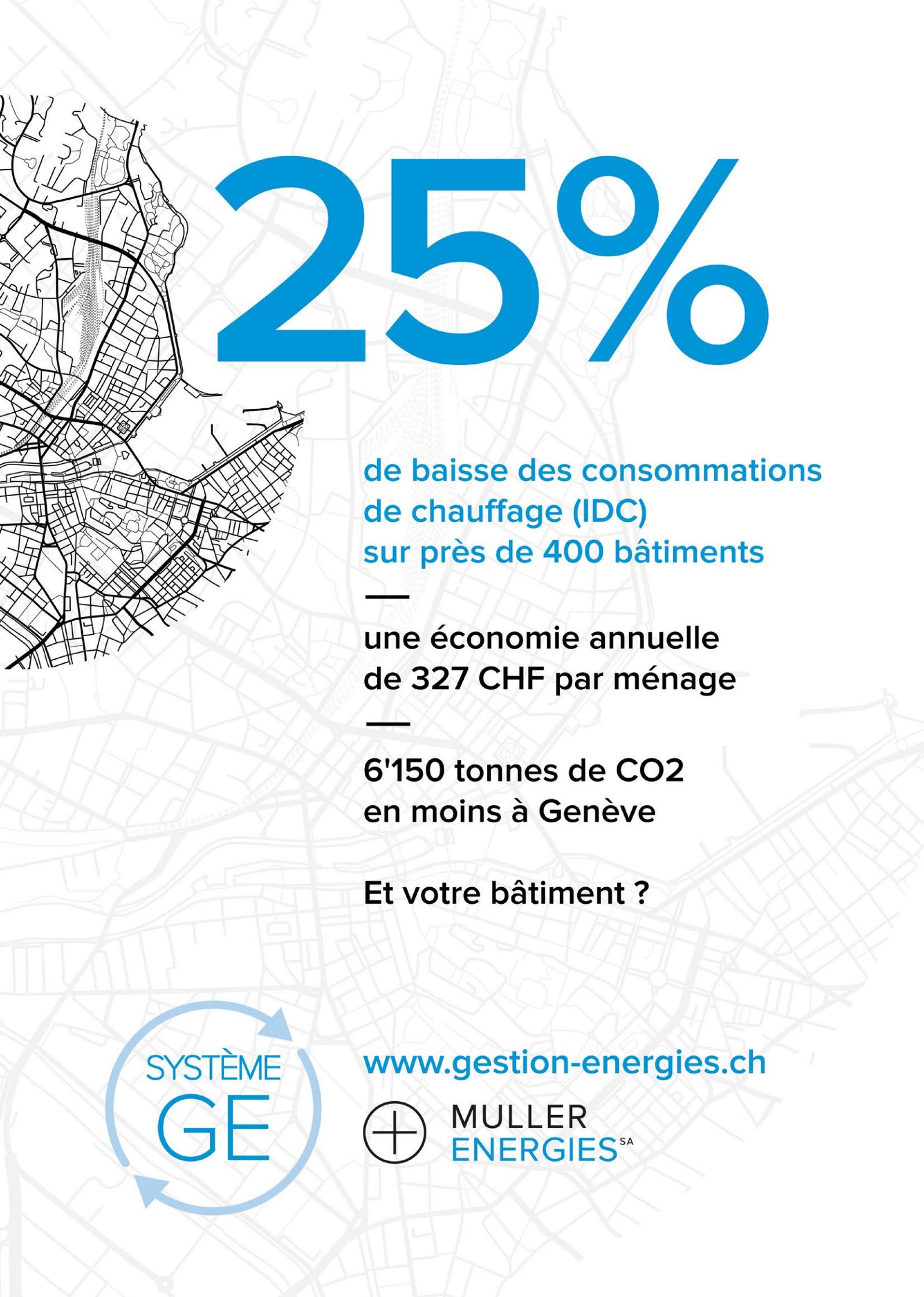
Rénovation énergétique de sa villa : mode d'emploi

Énergie – La CGI obtient un doublement des subventions



CGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires



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 ?



www.gestion-energies.ch



MULLER
ENERGIES^{SA}



Christophe Aumeunier, *Secrétaire général*

Éditorial

Une baisse fiscale est légitime

Le 21 mars 2024, par la voix de Nathalie Fontanet, notre ministre des finances, l'État de Genève annonçait des comptes 2023 bouclant avec un excédent de 1 milliard 400 millions. La raison principale en est la très forte hausse des revenus fiscaux, de 928 millions par rapport au budget (+60%) en premier lieu auprès des personnes morales et grâce aux performances des secteurs phares de notre économie, le commerce de gros, la finance et l'horlogerie. Les revenus fiscaux des personnes physiques ont quant à eux progressés de 348 millions (+7%). Le Conseil d'État a choisi opportunément d'affecter l'ensemble de ce boni à l'amortissement comptable de la recapitalisation de la CPEG.

La situation financière de notre canton est donc très loin des funestes prédictions de la gauche qui prétendait que la réforme de la fiscalité des entreprises priverait le canton de près d'un milliard de recettes fiscales. C'est l'effet inverse qui s'est produit, démontrant, à nouveau, que les baisses raisonnées de la fiscalité génèrent des rentrées fiscales supplémentaires en raison de l'incitation économique ainsi créée.

Ce contexte favorable permet au canton d'aborder un ambitieux programme d'investissement sous l'angle de l'autofinancement.

En outre, et c'est le propos de ces lignes, la volonté du Conseil d'État de mettre en œuvre une diminution de l'impôt sur le revenu est parfaitement légitime et indispensable, sans que cela ne remette aucunement en cause les prestations. Ainsi, nous devons soutenir résolument cette proposition qui devrait immanquablement être reprise dans les communes.

Nous attendons également depuis de nombreux mois le résultat judiciaire du recours formé contre la loi sur l'estimation fiscale des immeubles (LEFI). Confirmée à l'occasion d'une votation populaire en juin 2023, la LEFI a été attaquée par deux représentants de l'ASLOCA alors même qu'elle ne concerne pas directement les locataires.

Pour mémoire, la LEFI a l'avantage de prévoir une évolution raisonnable de l'estimation des villas et des appartements, une diminution de l'impôt immobilier complémentaire de 1 ‰ à 0,2 ‰ et une diminution de l'impôt sur l'ensemble de la fortune (non seulement immobilière) de 15%.

En un mot, il est temps d'alléger la fiscalité des propriétaires et de redonner du pouvoir d'achat à la classe moyenne.

Sommaire

- 2 Lieux historiques de Genève :
Le domaine Barton
- 8 Rénovation énergétique
de sa villa: mode d'emploi
- 12 Énergie: obtention d'un
doublement des subventions
- 14 Révisions du
droit du bail
- 20 Présence
à Berne
- 22 Jurisprudences
récentes
- 24 Agenda
Cours et séminaires

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

Le domaine Barton : une rénovation respectueuse tournée vers la modernité

Auteurs : Ann-Christin Nöchel et Pascal Viscardi – Photos : Magali Girardin



Joyau de la rive droite du Léman, le domaine Barton est un ancien parc privé désormais ouvert au public. Son patrimoine est composé de la villa aux abords du lac et de cinq pavillons implantés entre des séquoias géants. Une rénovation a permis de revitaliser ce lieu chargé d'histoire et marque une étape importante de modernisation des installations, tout en préservant ce riche patrimoine historique.

Patrimoine architectural genevois d'importance, le domaine Barton se situe sur la rive droite du Léman, tout près du parc Mon Repos. Composé de la villa Barton et de cinq pavillons adjacents comprenant l'auditorium Jacques-Freymond, le restaurant et les logements, il est un véritable havre de détente ouvert au public depuis 1938.

Le domaine Barton a une riche histoire remontant au XVII^e siècle. Le site accueillait à cette époque une résidence d'été avec jardin, verger et vignoble. Sir Robert Peel, fils d'un Premier ministre britannique et représentant

du Royaume-Uni auprès de la Suisse, rachète le domaine en 1858. Il le transforme alors en un cottage anglais de style néogothique, nommé villa Lammermoor et orné de pièces d'apparat transportées de Genève. C'est aussi lui qui fait planter les séquoias géants de Californie.

Plus tard, Alexandra, fille de Robert Peel, épouse le fortuné Daniel Barton (le créateur du Victoria Hall) qui acquiert le domaine en 1892. Le couple y réside, attirant de nombreuses personnalités éminentes. À la suite du décès d'Alexandra, en 1935, le domaine est légué à

la Confédération (avec l'obligation de préserver tous les arbres de la propriété) et devient également le siège de l'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID). C'est ainsi que le domaine prend la forme d'un centre d'enseignement et de recherche ouvert au public.

Dans la rose Villa Barton – l'ancien cottage fortement rénové – des cohortes d'étudiants ont ainsi défilé. Les cinq pavillons attenants ont été ajoutés durant les années 1950, imaginés par les deux frères architectes André et Francis Gaillard. Leur architecture moderne, élégante et sobre, confère à l'ensemble une esthétique certaine. Cette évolution, anticipant le Campus de la paix, reflète la tradition d'ouverture internationale de Genève, avec une vocation continue dans le domaine de la formation.

Cette évolution, anticipant le Campus de la paix, reflète la tradition d'ouverture internationale de Genève.

Respecter l'héritage historique

Cependant, l'état vieilli des locaux et leur agencement peu fonctionnel nécessitaient depuis quelque temps une nouvelle rénovation. Suite à la donation historique d'Alexandra Barton, l'IHEID est aujourd'hui au bénéfice d'un droit de superficie, par la Confédération, de la villa et de ses pavillons.

C'est donc l'Institut lui-même qui a mené les travaux. Cette rénovation de la villa Barton avait pour but de restructurer l'intérieur tout en préservant l'enveloppe extérieure, afin de créer des espaces modulaires modernes et fonctionnels, adaptés à l'enseignement et au travail de groupe. L'opération, tout en respectant l'héritage historique, devait permettre au domaine de continuer à inspirer la vocation internationale de Genève. Les pavillons ont eux aussi été modernisés et mieux isolés. Quant à la revalorisation du parc, elle a été gérée par la ville de Genève.



Cette rénovation incarne également, et peut-être surtout, la sédimentation des moments clés de l'histoire. Elle reflète l'influence britannique à Genève au XIX^e siècle, l'émergence de Genève comme capitale internationale après la création de la Société des Nations en 1919 et le rôle de l'Institut en tant qu'acteur académique de renommée mondiale depuis 1927. Elle permet ainsi de réhabiliter un patrimoine historique et d'élever ses standards de qualité. Elle fournira à l'Institut, notamment à la formation continue, des espaces fonctionnels et attrayants, marquant ainsi l'achèvement du Campus de la paix.

OFFRE
EXCLUSIVE
JUSQU'AU 15.06.2024



Acquisition | Construction | Rénovation énergétique

Prêt hypothécaire Taux avantageux

CHF 1'000 offerts sur votre
certificat énergétique*



BCGE
votre architecte financier

+ Frais de dossier offerts

* CEGB. Offre soumise à conditions. Se renseigner auprès de votre conseiller.

BCGE.ch 058 211 21 00



Contraintes et révélations

Tout ne fut pas simple, comme l'explique Joana Eira Velha, cheffe de projet développement pour le bureau d'architecture CCHE: «Le processus d'obtention d'autorisation s'est étalé sur environ une année et demie. Le permis de construire a été obtenu durant l'été 2021; cependant, les échanges avec les autorités ont perduré tout au long du projet.» Des contraintes supplémentaires ont ainsi été émises, comme la conservation des menuiseries historiques sur place pendant la durée des travaux. Des solutions techniques ont dû être trouvées en conséquence.

La rénovation du site de Barton a présenté des défis uniques en termes de conservation du patrimoine, tout en répondant aux besoins contemporains.

Frédéric Crausaz

L'un des défis majeurs de cette rénovation? «La villa Barton, en apparence ancienne, est en réalité une construction des années 1950.» La structure historique avait ainsi été largement altérée lors des rénovations précédentes. Cependant, malgré ces contraintes, l'équipe de projet a su conserver l'essence même du lieu, tout en le réinventant pour répondre aux besoins actuels. «C'est une proposition entièrement contemporaine et adaptée aux besoins du client, préservant deux souvenirs du passé, à savoir, les salons décorés du sculpteur ornemaniste Jean Jaquet. Nous avons repensé la distribution des espaces pour créer une atmosphère contemporaine tout en préservant les éléments historiques qui font le charme de la villa», souligne Joana Eira Velha.

La juxtaposition d'éléments anciens et contemporains témoigne de la richesse et de la complexité de l'histoire architecturale du domaine Barton. Pour la cheffe de projet, la conservation de l'histoire va au-delà de la simple préservation des matériaux: «Parfois, il s'agit aussi de préserver des idées.»

Un lieu intemporel

En conservant des concepts architecturaux soulignant l'orientation du bâtiment vers le grand paysage, l'équipe de projet a réussi à honorer l'héritage du domaine Barton. «La rénovation du site, soit de la villa et des pavillons, est ainsi bien plus qu'une simple restauration architecturale», s'enthousiasme Joana Eira Velha.

Pour Frédéric Crausaz, associé chez Crausaz Tremblay Architectes Sàrl et représentant du maître d'ouvrage, le projet est aussi le fruit d'un partenariat solide entre l'Institut et Complexe Bau: «Le fonctionnement en équipe a été un élément crucial et cette collaboration préexistante a certainement contribué au succès de l'ambitieuse rénovation.» Tout comme la coordination étroite entre architectes, ingénieurs et entreprises.

Lui aussi concède volontiers que l'équilibre entre préservation patrimoniale et modernisation a été une préoccupation constante. «La rénovation du site de Barton a présenté des défis uniques en termes de conservation du patrimoine, tout en répondant aux besoins contemporains.» Ainsi soulève-t-il la redistribution des espaces, notamment des salles classées des pavillons Gaillard, tout comme la valorisation des abords de la maison. «Le maintien des arbres et la rénovation des terrasses ont contribué à améliorer le cadre environnant.»

Un autre aspect important du projet a été la modernisation des systèmes énergétiques, avec notamment la mise en place de la géothermie par les Services Industriels de Genève (SIG). Une «attention au détail» permanente, qui permet au représentant du maître d'ouvrage d'évoquer avec enthousiasme l'évolution future du projet. «Je suis impatient de voir comment les espaces rénovés seront utilisés et adaptés par les occupants», déclare-t-il en conclusion. ■

Émeric Bellot

Chef de projet, entreprise totale Complex Bau AG

Émeric Bellot, de l'entreprise totale Complex Bau AG, est le chef de projet de la rénovation du domaine Barton. L'un des premiers défis techniques selon lui? L'extension du niveau de sous-sol sous deux salles classées de la villa Barton. Émeric Bellot souligne: «Nous avons dû trouver des solutions créatives pour préserver l'intégrité de ces salles tout en réalisant l'extension.» Les photos illustrant cette prouesse témoignent de l'ingéniosité et de l'habileté qui ont été requises pour mener à bien ce projet.

Ces défis nous ont poussés à repousser nos limites et à trouver des solutions innovantes.

Émeric Bellot

Outre les défis majeurs, l'équipe a dû faire face à une série de petits imprévus, comme la gestion des infiltrations d'eau dans le pavillon AJF. «Ces défis nous ont poussés à repousser nos limites et à trouver des solutions innovantes», confie le chef de projet. «Les échanges avec les autorités et les experts ont été cruciaux pour garantir sa réussite. La phase de construction a également été marquée par la passion de toute l'équipe pour le processus créatif. Ce que nous aimons dans la construction, c'est voir un bâtiment prendre forme et évoluer, pas à pas.»

L'ouvrage réceptionné fin 2023 par l'IHEID a été une source de satisfaction pour tous les acteurs impliqués. Bien plus qu'un simple projet de rénovation, le domaine Barton représente un défi technique et architectural, relevé avec brio par l'équipe de Complexe Bau AG, l'équipe d'architectes et de mandataires, et tous les corps de métiers qui ont œuvré à sa réalisation. ■



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

Daniel Grosso

Architecte et associé de CCHE

« Nous avons été sollicités pour répondre à la volonté du maître d'ouvrage, donc de l'IHEID, de revitaliser ce lieu chargé d'histoire », relève Daniel Grosso, architecte et associé du bureau d'architecte CCHE. Il expose les défis rencontrés lors de la rénovation, mettant en lumière l'importance de concilier les exigences du cahier des charges de l'IHEID avec la préservation du patrimoine architectural. « Nous sommes partis des volumes existants pour mesurer le potentiel et les possibilités qui s'ouvraient à nous », explique-t-il.

La composition harmonieuse entre la villa, les pavillons et le parc public environnant confère à cet endroit une qualité intrinsèque unique, en faisant un lieu apprécié par les promeneurs.

Daniel Grosso

Pour lui, comme pour Joana Eira Velha, l'un des principaux enjeux consistait à découvrir l'état réel du bâtiment caché derrière les doublages et à s'adapter aux surprises rencontrées, tout en restant fidèles au cahier des charges initial de l'IHEID. Cette flexibilité s'est révélée être la clé du succès de la collaboration, permettant de surmonter les obstacles tout au long du processus de rénovation.

Daniel Grosso souligne également la prévalence du site dans le projet : « La composition harmonieuse entre la villa, les pavillons et le parc public environnant confère à cet endroit une qualité intrinsèque unique, en faisant un lieu apprécié par les promeneurs. » Parmi les défis techniques, l'architecte évoque l'importance qu'il y avait de préserver l'authenticité du site tout en le revitalisant. « Nous avons réussi à redonner vie à cet ensemble sans pour autant bouleverser son essence, répondant ainsi aux attentes de l'IHEID », déclare-t-il avec fierté.

Le succès du projet se mesure ainsi à la préservation de l'âme du domaine Barton. « Nous avons presque l'impression de ne pas être passés par là. » Le respect de l'histoire et la revitalisation du site ont ainsi permis de créer un lieu intemporel, où passé et présent se rejoignent harmonieusement. ■





lui-même. « Mais l'Institut continuera à avoir des discussions avec les services des espaces verts et la Ville de Genève, notamment pour faire perdurer la volonté des donateurs de l'époque de préserver tous les arbres. »

Le directeur immobilier de l'IHEID met en avant « l'emplacement unique » du domaine. « Dans ce Campus de la paix, entre les différents sites de la Maison de la paix – les résidences étudiantes de Picciotto, Grand Morillon, la Villa Moynier, Rothschild... – le domaine Barton est vraiment le site historique de l'institution. » Il ajoute que l'Institut et tous les alumni tenaient à voir vivre le site.

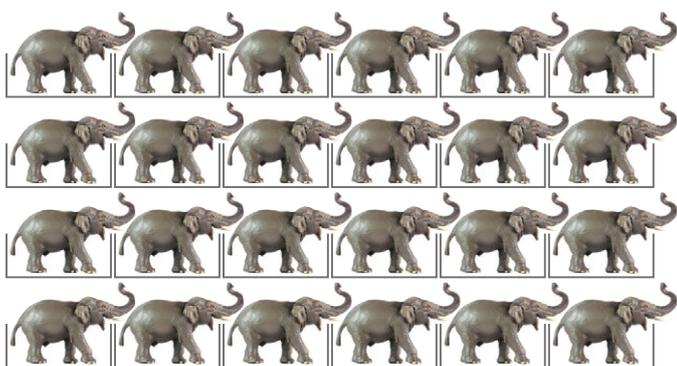
Dans ce Campus de la paix, entre les différents sites de la Maison de la paix... le domaine Barton est vraiment le site historique de l'institution.

David Gaymard

Situé à Genève, l'Institut de hautes études internationales et du développement (IHEID) est un institut universitaire de langue anglaise et française créé en 2008 par la fusion de deux instituts préexistants. Il a racheté le domaine Barton 2016. « Avant, nous étions locataires de la Confédération, mais nous n'avons racheté que le bâtiment. Nous avons ainsi des droits de superficie sur les différents bâtiments, mais pas sur le parc », détaille David Gaymard, le directeur immobilier de l'IHEID, en précisant que le projet ne portait pas sur la revalorisation du parc

« Les étudiants ont hâte de réintégrer les locaux. Lorsque l'on commencera à faire les visites avec tout le monde, je pense que ça va vraiment être quelque chose. » Ce qui est unique également pour David Gaymard, c'est la typologie des lieux: « La villa Barton trônant au centre, entourée par ces petits pavillons cachés au milieu des arbres, cela confère au lieu une dimension très charmante et atypique. » ■

le stockage en grand



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

Le marché change... Connaissez-vous la valeur de votre propriété?

Confiez-nous l'estimation ou la vente
de votre bien.



079/777.02.50 - 078/854.12.50
info@desormiere-vanhalst.ch
www.desormiere-vanhalst.ch

Service ★★★★★
recommandé par nos clients



DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE



ASSOCIATION DES AGENTS ET
AGENTS IMMOBILIERS SUISSES

ÉNERGIE

Rénovation énergétique de sa villa : mode d'emploi

Il y a l'évolution des obligations légales genevoises. Il y a aussi l'envie de participer aux économies d'énergie et d'améliorer le confort de son logement. Les motivations des propriétaires de villa sont multiples quand vient la décision d'engager une rénovation énergétique de son bien immobilier. Retrouvez dans cet article tous nos conseils pour se lancer sereinement dans la rénovation de sa villa.

Gregory Tesnier

Première étape: savoir si sa maison est la plus concernée par cette problématique. La réponse est très probablement oui, si la construction date de la deuxième partie du XX^e siècle. Les bâtiments sortis de terre ces vingt dernières années, tout comme ceux plus anciens, possèdent souvent des qualités intéressantes en matière d'isolation et de contrôle des déperditions thermiques. Si des travaux sont à envisager, ils seront circonscrits dans certaines limites. À l'inverse, une villa des années 1950 ou des années 1970 possédera certainement un grand potentiel de rénovation énergétique. Par où commencer? Il faut en premier lieu démarrer un processus d'audit. Ce diagnostic peut alors être plus ou moins poussé.

La démarche CECB+ est un investissement profitable: il permet non seulement d'obtenir différentes stratégies pour rénover des parties du bâtiment et le rendre plus efficient du point de vue énergétique.

Raphaël Elio

Par exemple, en tant que propriétaire, vous pourriez ne vouloir obtenir que la simple indication de l'indice de dépense de chaleur (IDC) de votre maison (lire à ce propos l'encadré relatif à la législation en vigueur), sans nécessairement bénéficier d'une analyse plus complète de ses performances énergétiques. Cela serait sans doute une erreur.

Un audit plus complet effectué selon la démarche du Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments plus (CECB+; valable dix ans) offre en effet l'assurance d'une étude détaillée du bâtiment entier et de son enveloppe, ainsi que la garantie de bénéficier de certaines subventions.

Éviter les erreurs

Pour Raphaël Elio, directeur et fondateur de l'entreprise Hestera SA, société genevoise active dans le conseil en valorisation durable, «la démarche CECB+ est un investissement profitable: il permet non seulement d'obtenir différentes stratégies pour rénover des parties du bâtiment et le rendre plus efficient du point de vue énergétique – trois variantes sont obligatoirement proposées – mais encore de ne pas commettre d'erreurs dans ses dépenses. En effet, il existe parfois des propriétaires qui décident d'installer, par exemple, une pompe à chaleur, et ce sans tenir compte d'éventuelles déperditions thermiques préexistantes. Cette démarche est désavantageuse et consiste, par analogie, à mettre un cœur neuf dans un corps malade».

Notons que, pour une villa, il faut compter entre 300 et 500 francs pour le calcul de l'IDC, si la surface de référence énergétique n'a jamais été calculée, et entre 1800 et 3000 francs pour un audit CECB+, selon le degré de complexité du travail. Plusieurs semaines peuvent se passer entre la visite de l'expert et la remise du rapport de conseils.

Un processus relativement long

De façon générale, plusieurs mois et même jusqu'à deux ans peuvent s'écouler entre la décision initiale de rénover et la fin effective des travaux. Cette temporalité se justifie par les nombreux délais qui existent pour chacune des démarches engagées. En effet, l'étape qui suit le diagnostic énergétique correspond à la mise en route des chantiers et, ici, il faut penser aux autorisations de construire à demander, semaines d'attente à la clé. La concrétisation du plan d'action décidé après l'audit s'inscrit ainsi dans le moyen terme. «La définition du cahier des charges et de l'objectif énergétique à atteindre, les appels d'offres à mener, la détermination du budget et des coûts, la mise en place d'un calendrier des interventions, le suivi des différents chantiers et des formulaires administratifs à remplir (juste avant le début des rénovations): tout cela constitue une série de tâches à prévoir sur plusieurs mois et que l'on peut effectuer seul ou avec l'aide d'un spécialiste (architecte ou bureau de conseil).

Dans ce dernier cas, on s'offre une certaine tranquillité d'esprit et une supervision professionnelle de l'ensemble des procédures et des travaux», souligne Raphaël Elio. Cela évite, par exemple, des erreurs de planification, comme le fait de poser trop vite des panneaux photovoltaïques sur une toiture qu'il faudra changer d'ici à quelques années pour cause de vétusté.

Au-delà des difficultés, Raphaël Elio insiste finalement sur les avantages, tout compte fait, du choix d'engager une rénovation énergétique de sa villa: on bénéficie d'une baisse des charges, d'une amélioration de la qualité de vie à l'intérieur de son logement et d'une plus-value qui est donnée à sa maison. On parle ici de valeur verte.

Isolation

combles, toitures, cave, étanchéité et double ou triple vitrage

Ventilation

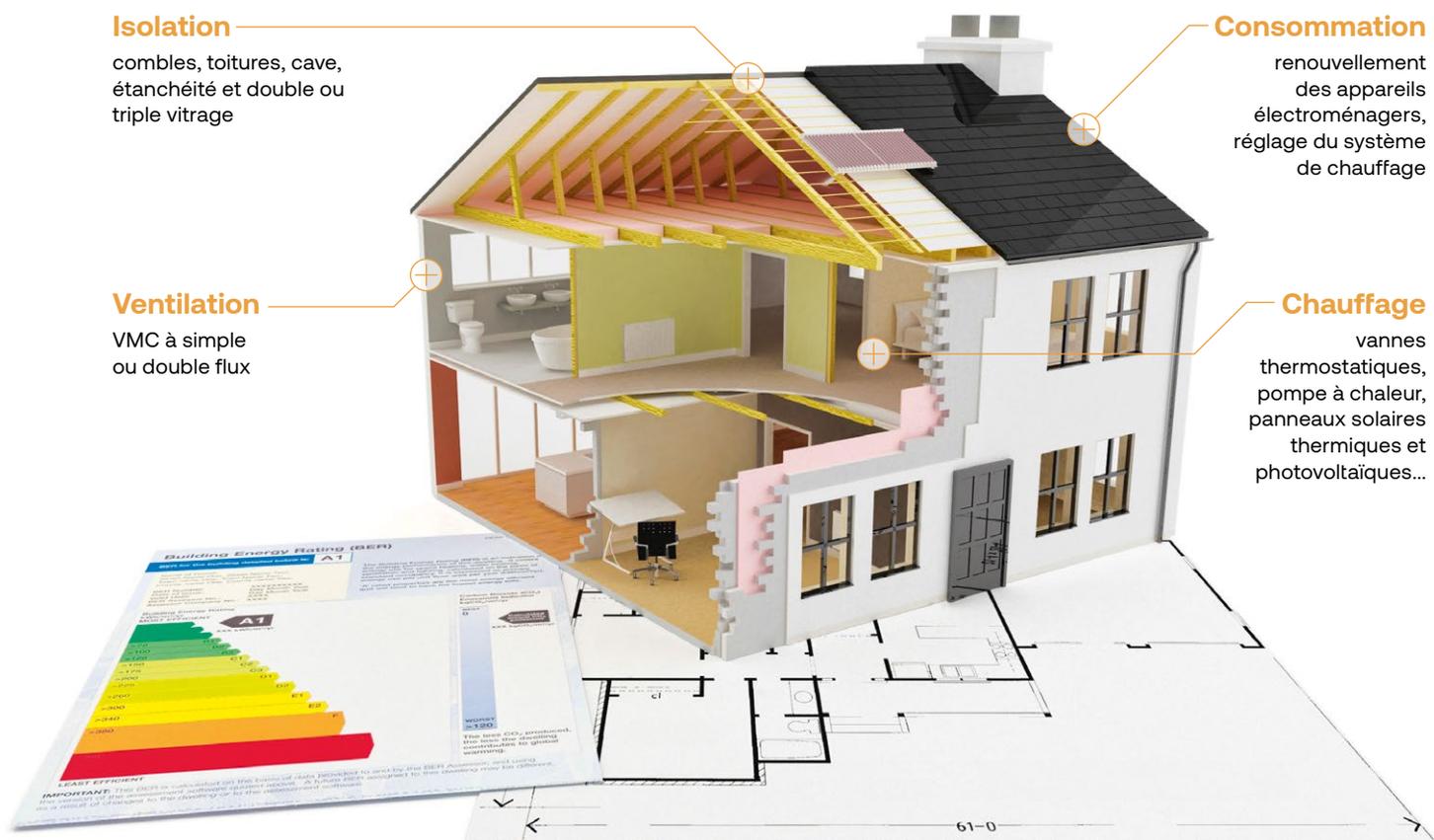
VMC à simple ou double flux

Consommation

renouvellement des appareils électroménagers, réglage du système de chauffage

Chauffage

vannes thermostatiques, pompe à chaleur, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques...



1 DES ALLÈGEMENTS FISCAUX POSSIBLES

Pour les propriétaires genevois de villa comme d'appartement, il faut savoir que les travaux de rénovation énergétique permettent des allègements fiscaux et l'obtention de subventions sous certaines conditions. Ainsi, les investissements destinés à économiser l'énergie et à préserver l'environnement sont déductibles des impôts, quand bien même ils déclenchent une augmentation de la valeur du bien immobilier individuel. Cela est valable pour l'année fiscale correspondant à la date des factures liées aux différents chantiers menés. Dernier point: dans le cas où le bien immobilier répond aux critères des standard HPE ou THPE, le propriétaire peut faire une demande d'attestation de ce certificat auprès de l'OCEN. Dès que cet office délivrera le certificat HPE ou THPE, alors le propriétaire pourra bénéficier d'une exonération de l'impôt immobilier complémentaire pendant 20 ans.



2 LA LÉGISLATION À CONNAÎTRE (ET SON ÉVOLUTION RÉCENTE)

Pour rappel, les villas genevoises sont soumises à la déclaration des indices de dépenses de chaleur (IDC), selon le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn), applicable depuis le 1^{er} septembre 2022. Jusqu'ici dispensés, les propriétaires de villa devront donc renseigner les premiers calculs d'IDC au 30 juin 2024 pour la période de chauffe 2022-2023.

Les propriétaires pourront renseigner eux même l'office cantonal de l'énergie (OCEN) à l'aide du questionnaire en ligne disponible à l'adresse suivante: www.ge.ch/document/energie-idc-form-calcul-indice-depense-chaleur ou faire appel à un concessionnaire agréé faisant partie du réseau mis en place par l'OCEN. Dans le cas où aucune donnée ne serait transmise à l'administration dans les délais fixés, l'OCEN procédera à un calcul de l'IDC et le transmettra au propriétaire qui disposera d'un délai de 30 jours, dès notification, pour éventuellement le contester.

Depuis le 1^{er} septembre 2022, le seuil de l'IDC est fixé à 450 MJ/m².an. Au-delà, un assainissement énergétique du bâtiment est exigé: le propriétaire doit réaliser, dans un délai de 36 mois à compter de la notification de la décision administrative, des travaux permettant de ramener l'IDC en-dessous de 450 MJ/m².an.

IDC supérieur à 550 MJ/m².an

La villa devra faire l'objet de mesures d'optimisation (équilibrage hydraulique, vannes thermostatiques, réglage de la chaleur) qui devraient permettre d'éviter des travaux trop lourds.

IDC supérieur à 650 MJ/m².an

Un audit énergétique est obligatoire afin de cibler les travaux qui seront les plus appropriés. Ces travaux énergétiques devront être réalisés dans le but de ramener l'IDC au-dessous de 450 MJ/m².an.

Quels délais pour les villas?

De nouveaux délais sont à respecter pour atteindre le seuil IDC de 450 MJ/m².an pour les immeubles de moins de cinq preneurs:

IDC supérieur à 800 MJ/m².an

→ jusqu'au 31 décembre 2029

IDC supérieur à 650 MJ/m².an

→ jusqu'au 31 décembre 2033

IDC supérieur à 550 MJ/m².an

→ jusqu'au 31 décembre 2034

Rappelons que dans tous les cas, un délai de 36 mois est accordé, en sus, pour la réalisation des travaux.

3 VOUS AVEZ DIT SUBVENTIONS?

Les propriétaires de villa peuvent solliciter différentes subventions pour accompagner le programme de rénovation énergétique de leurs bâtiments. Ces subventions concernent les diagnostics initiaux – pré-audit tel que le programme « visite-villas » des Services industriels de Genève (SIG) ou audit complet CECB+ – mais aussi plusieurs types de travaux comme l'isolation thermique des murs et de la toiture ou la mise en place d'une pompe à chaleur ou de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques. Il existe aussi des subventions pour l'obten-

tion d'un standard énergétique HPE/THPE. Attention, au-delà d'un montant de subventions supérieur à 10'000 francs, un CECB+ est exigé. En outre, toutes les subventions doivent être demandées avant le début des travaux. Pour en savoir plus, rendez-vous sur: www.ge-energie.ch

Enfin, comme mentionné dans notre article consacré à l'accord sur la rénovation énergétique du parc bâti, une grande partie de ces subventions seront doublées très prochainement.

3 LES TRAVAUX ENVISAGEABLES

Il faut savoir que, pour les bâtiments qui n'ont jamais été rénovés en vue d'augmenter leur performance énergétique, le potentiel d'économies d'énergie pour le chauffage, l'eau chaude et l'électricité se situe aux alentours de 30%, voire beaucoup plus. Quelles sont, dès lors et concrètement, les améliorations possibles à effectuer dans une villa pour la rendre moins énergivore et plus économique? Citons ici les principales pistes d'action: l'amélioration de l'enveloppe thermique (changement des fenêtres, ajout d'isolation pour les murs extérieurs, etc.), le choix d'une nouvelle source de production de chaleur (par exemple, le remplacement d'une chaudière à gaz par un autre système), le renouvellement des appareils électroménagers, l'isolation des sols et des plafonds de cave, ainsi que l'isolation des toits et des sols des combles, la pose d'une ventilation contrôlée ou encore le choix de l'énergie solaire thermique. Il existe également des solutions plus simples: «L'efficacité énergétique passe aussi par certaines habitudes et quelques bonnes pratiques peu coûteuses comme celle de régler correctement son système de chauffage et de veiller à sa consommation d'électricité», explique Raphaël Elio, directeur et fondateur de l'entreprise Hestera SA, société genevoise active dans le conseil en valorisation durable. Selon lui, les spécificités et les contraintes énergétiques majeures des maisons individuelles peuvent se résumer en quelques points précis.

QUELQUES PRIORITÉS

Ainsi, bien que les villas présentent des défis énergétiques tels qu'un facteur de forme défavorable dû à une grande surface de façades exposées – augmentant ainsi les déperditions thermiques – des coûts de matériaux potentiellement plus élevés en raison de l'absence d'économies d'échelle lors de travaux et de la (quasi) impossibilité de se raccorder à un réseau de chaleur à distance, elles offrent également des avantages significatifs. Les toitures des villas sont généralement idéales pour l'installation de panneaux solaires, ce qui permet de produire de l'énergie renouvelable sur place. De plus, les propriétaires de villa bénéficient directement d'une amélioration du confort et d'une réduction des

charges grâce aux économies d'énergie réalisées après les travaux de rénovation. Ces avantages compensent largement les défis énergétiques initiaux et rendent les villas attractives pour les propriétaires soucieux de l'efficacité énergétique.

Pour optimiser ces gains, je recommande vivement de se concentrer en priorité sur l'isolation de la toiture et des planchers du rez-de-chaussée. Le remplacement des fenêtres et de la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sont également des travaux essentiels.

Raphaël Elio

Partant de ce constat, quels sont pour Raphaël Elio les travaux les plus efficaces sur le plan des gains d'énergie dans une maison individuelle? «Pour optimiser ces gains, je recommande vivement de se concentrer en priorité sur l'isolation de la toiture et des planchers du rez-de-chaussée. Le remplacement des fenêtres et de la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sont également des travaux essentiels. Ces chantiers apporteront une réelle valeur ajoutée à votre villa, tout en réduisant significativement votre consommation d'énergie.» Tout compte fait, le budget à prévoir pour la rénovation énergétique d'une villa de 150 m² à 200 m² des années 1960 peut varier de 100'000 francs à 300'000 francs, selon l'état initial de la maison et l'objectif final visé en ce qui concerne l'efficacité énergétique. Dans tous les cas, quand on souhaite l'obtention d'un label HPE/THPE (haute ou très haute performance énergétique) pour ce type de biens immobiliers, les sommes à prévoir se comptent en centaines de milliers de francs. ■



ÉNERGIE

Nous obtenons le doublement des subventions énergétiques !

À travers l'Accord pour la rénovation énergétique du parc bâti, la CGI a obtenu sa revendication majeure : le doublement des subventions énergétiques. Notre association a déposé pas moins de six prises de position fournies sur le Plan directeur de l'énergie puis sur les projets de règlement sur l'énergie qui ont peiné à sortir des arcanes de l'administration en raison de procédures lourdes et controversées.



Christophe Aumeunier

Dès 2019, nous avons réclamé au département du territoire (DT) – presque seuls –, des mesures d'accompagnement sous forme de subventions d'une part, et de groupes de travail techniques d'autre part, notamment pour que la disproportion économique de certaines mesures soit évaluée.

C'est finalement en automne 2023, le Grand Conseil qui a saisi l'opportunité de voter une loi qui a incité le Conseil d'État à réunir rapidement quinze partenaires pour obtenir un accord en à peine quelques heures, avec, à la clé, le retrait de l'initiative de l'ASLOCA « L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires ».

Étant donné que l'ensemble des acteurs présents ont été convaincus de la nécessité des mesures d'accompagnement que nous demandions, cet accord inédit a une portée très concrète, sous formes d'aides aux propriétaires. Les textes légaux qui formalisent l'accord ont été votés au Grand Conseil, le 21 mars 2024.

Il s'agit d'un coup de pouce bienvenu qui aidera tous les propriétaires concernés à atteindre les objectifs fixés dans le règlement sur l'énergie.

Il en ressortira **un doublement des subventions par élément** (grille des éléments subventionnés en fr./m²) pour une somme totale de 350 millions de francs, réservée aux privés. Il s'agit d'un coup de pouce bienvenu qui aidera tous les propriétaires concernés à atteindre les objectifs fixés dans le règlement sur l'énergie.

Aux 350 millions de francs de subventions, s'ajoute un mécanisme important pour les propriétaires qui, nonobstant les subventions, ne pourraient pas, financièrement, assumer les travaux. Il s'agit de 50 millions de francs de prêts relais ou de cautionnement de l'État. L'on pense ici essentiellement aux propriétaires qui ne seraient plus en mesure d'obtenir un crédit hypothécaire pour financer les travaux, soit parce qu'ils sont à la retraite, soit parce que leur bien est encore hypothéqué à hauteur de 80% de sa valeur. Cela sera probablement le cas pour certains

propriétaires de villas ou d'appartements. Cet apport de liquidités prêtées ou cautionnées par l'État est une solution qui nous tenait particulièrement à cœur car elle permet à certains de maintenir leur qualité de propriétaire dans des conditions acceptables. Nous sommes satisfaits de cette issue favorable.

Pour le surplus, l'ensemble des modifications législatives et des obligations relatives à la rénovation du parc immobilier bâti n'ont pas été modifiées; nous nous permettons à ce propos de vous renvoyer à l'édition d'Immoscope n° 178 de décembre 2023. Seuls les délais de mise en conformité des immeubles de moins de cinq preneurs de chaleur ont été décalés de 3 ans. Ainsi, ces villas et ces maisons feront l'objet de décisions administratives lorsque le seuil de l'indice de dépense de chaleur de 450 Mj/m² est dépassé, dès 2029 si l'IDC actuel est supérieur à 800 Mj/m², dès 2033 si l'IDC actuel est supérieur à 650 Mj/m² et dès 2034 si l'IDC actuel est supérieur à 550 Mj/m². Un délai de 36 mois est ensuite applicable afin que les travaux soient réalisés.

Un défi pour le DT : respecter les délais de délivrance des autorisations de construire

Malheureusement, nous le savons, le délai de délivrance des autorisations de construire reste problématique à Genève, car très long. Avec l'entrée en vigueur du règlement sur l'énergie qui implique de très nombreuses rénovations énergétiques, le défi n'est pas uniquement pour les propriétaires de réaliser les travaux nécessaires mais il est aussi du côté du département du territoire (DT) qui doit être en mesure de délivrer les autorisations nécessaires dans des délais raisonnables!

C'est dans ce contexte que s'inscrit la modification législative qui est entrée en vigueur le 23 mars 2024, portée par notre vice-présidente Madame Diane Barbier-Mueller.

L'article 4 al.3 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) indique que le délai de réponse du DT à une requête en autorisation de construire est de 30 jours en procédure accélérée et de 60 jours en procédure ordinaire. Il est toutefois suspendu lorsque le DT demande de

ACCORD POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC BÂTI

5 FÉVRIER 2024

13



energie.ge.ch



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Genève s'engage, maintenant.

manière motivée des pièces ou des compléments, mais il ne le sera désormais plus dans le cadre de travaux améliorant la performance énergétique d'un bâtiment existant.

Cette modification est à mettre en perspective avec le texte préexistant de l'article 4, al. 4, LCI qui indique « Si le requérant n'a pas reçu de réponse dans le délai, il peut aviser le département, par lettre recommandée, qu'il va procéder à l'exécution de ses plans. À défaut de notification de la décision dans un nouveau délai de 10 jours à compter de la réception de cet avis, le requérant est en droit de commencer les travaux. »

Même si un grand nombre de propriétaires hésiteront à utiliser cette faculté dans l'attente de l'autorisation de construire, cette procédure a l'avantage de pointer les délais de délivrance des autorisations de construire. Gageons que le DT est organisé pour répondre de manière efficiente au défi de la rénovation énergétique du parc bâti. ■

Délais inchangés à respecter pour atteindre le seuil IDC de 450 MJ/m².an pour les immeubles de plus de cinq preneurs :

IDC supérieur à 800 MJ/m².an jusqu'au 31 décembre 2026

IDC supérieur à 650 MJ/m².an jusqu'au 31 décembre 2030

IDC supérieur à 550 MJ/m².an jusqu'au 31 décembre 2031

Nouveaux délais à respecter pour atteindre le seuil IDC de 450 MJ/m².an pour les immeubles de moins de cinq preneurs :

IDC supérieur à 800 MJ/m².an jusqu'au 31 décembre 2029

IDC supérieur à 650 MJ/m².an jusqu'au 31 décembre 2033

IDC supérieur à 550 MJ/m².an jusqu'au 31 décembre 2034

Dans tous les cas, un délai de 36 mois est accordé, en sus, pour la réalisation des travaux.

Villas et appartements Obligations, délais et subventions: une séance CGI pour tout savoir!

La CGI organise une **séance d'information spéciale énergie** lundi 3 juin à 18h. Accès gratuit pour les membres CGI.

Informations et inscriptions en ligne sur www.cgionline.ch/agenda

Immeubles de rendement

Un séminaire est organisé sous l'égide de CGI Conseils le 23 mai 2024 à 9h.

Information et inscriptions en ligne sur www.cgiconseils.ch/formations

Révisions du droit du bail : pragmatisme et équilibre plutôt que polémique



Christophe Aumeunier

Lors de la session d'automne 2023, le Parlement a adopté des adaptations mineures du droit du bail. L'Association suisse des locataires (ASLOCA) a lancé un référendum contre ces mesures et déposé auprès de la Chancellerie fédérale les signatures nécessaires à cet effet. Détaillons ici le contenu et les enjeux des deux projets de loi en question.



Les deux adaptations du droit du bail – d'une part sur les besoins personnels du propriétaire et d'autre part sur la sous-location – ont des conséquences extrêmement modestes pour les locataires qui agissent correctement. La campagne du comité référendaire instrumentalise les deux référendums pour créer, de toute pièce, une tentative de menace politique à l'aide de slogans qui ne sont pas objectifs et qui passent à côté des véritables modifications de la loi.

En réalité, les deux projets ne portent ni sur l'« expulsion » des locataires, ni sur des augmentations de loyer et encore moins sur la limitation des possibilités de contestation des congés par les locataires. Il n'est donc pas question d'une attaque visant le droit de bail, comme le prétend l'ASLOCA.

Besoin personnel du propriétaire

Il convient de souligner que cette modification mineure ne concerne que deux cas de figure : celui du changement de propriétaire d'un bien loué que l'acquéreur souhaiterait

occuper ou exploiter lui-même et le cas du propriétaire qui loue son bien, mais qui souhaite le récupérer pour son besoin propre, alors que la résiliation qu'il notifie tombe en cours de procédure l'opposant à son locataire ou dans les trois ans qui suivent une procédure dans le cadre de laquelle il n'a pas intégralement obtenu gain de cause.

S'agissant du changement de propriétaire d'un bien loué, le nouveau propriétaire donne un congé pour cause de besoin personnel. Le projet concerne donc le droit du nouveau propriétaire de résilier le bail au moyen d'un congé. Ce droit existe déjà aujourd'hui. La modification législative ne fait que préciser les conditions à remplir pour prouver l'existence d'un besoin personnel « urgent ». Il ne s'agit donc pas de résiliations en masse et encore moins d'« expulsions » injustifiées.

Bien au contraire : l'acheteur d'un appartement ou d'un local commercial se voit imposer les contrats de location existants. Pour atténuer cette importante contrainte, la loi donne toutefois au nouvel acquéreur d'un local commercial ou d'un appartement loué, s'il en a un besoin urgent pour lui personnellement ou pour des parents proches ou des alliés, un droit de résiliation extraordinaire. Avec la modification de la loi adoptée, le nouveau propriétaire doit pouvoir résilier le bail dans le délai légal pour la prochaine échéance légale, si le besoin personnel pour l'utilisation

Cela fait des années que les associations suisses de propriétaires collaborent de manière fructueuse. Dans cet esprit, pas moins de dix organisations faitières et associations se sont constituées en « Alliance suisse pour le logement » :



de son local commercial ou de son propre logement est « important » et « actuel » selon une évaluation objective.

Lorsque les petites et moyennes entreprises (PME) se développent en Suisse, elles ont souvent besoin de nouveaux locaux commerciaux plus grands. Sans la modification décidée, les PME risquent de rencontrer des difficultés, car elles ne pourront pas utiliser des locaux qu'elles ont acquis.

Dans d'autres cas, il arrive qu'un bailleur souhaite récupérer l'usage de son bien alors que le locataire a formulé une demande ou a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Il n'est pas normal que cela le bloque totalement dans ses projets si ceux-ci sont avérés.

Comme le montrent les décisions du Tribunal fédéral, il peut aujourd'hui s'écouler des années avant qu'un propriétaire puisse enfin utiliser son propre local commercial ou son propre appartement, même en cas de besoin personnel urgent prouvé.

En contestant le congé devant plusieurs instances judiciaires, la décision peut être retardée pendant des années. La révision ne change rien à cela. Les droits de contestation des locataires restent inchangés mais l'objectivisation du besoin du bailleur est renforcée pour permettre une pesée des intérêts plus équitable.

Éviter les sous-locations abusives

Cette révision doit permettre d'empêcher plus efficacement les abus. Le droit de sous-location est maintenu. En revanche, son exercice est défini plus clairement. La sécurité juridique est ainsi renforcée, car des règles claires protègent aussi bien les locataires que les bailleurs contre les abus.

La modification de la loi adoptée doit garantir que le locataire n'abuse pas du droit de sous-location inscrit dans la loi. Aujourd'hui déjà, les locataires doivent obtenir l'accord du bailleur pour sous-louer leur logement. Or, il arrive très souvent qu'ils ne le fassent pas. Les bailleurs ne sont souvent pas informés des sous-locations ou les conditions de sous-location leur sont dissimulées. Le bailleur ne découvre souvent une sous-location illégale que suite à des réclamations d'autres habitants de l'immeuble. Le fait que la demande de sous-location du locataire doive désormais être formulée par écrit et que le bailleur doive également donner son accord par écrit permet de fixer clairement les conditions. En cas de litige, celles-ci peuvent être prouvées de manière simple et fiable pour tous.

Cette adaptation est notamment nécessaire en raison de la généralisation de la sous-location sur les plateformes de location comme Airbnb. En particulier, des appartements anciens bon marché sont trop souvent sous-loués à des loyers nettement plus élevés que ceux payés par le locataire principal. Ces appartements étant, de fait, retirés du marché locatif, les locataires pâtissent également de cette situation.

La modification de la loi sur la sous-location n'entraîne aucun désavantage pour les locataires. La sous-location pendant une absence temporaire allant jusqu'à deux ans (par exemple en cas de séjour à l'étranger ou en raison de changements familiaux), le fait de sous-louer son logement à un tiers afin de ne pas devoir résilier le contrat de location reste possible. Les parties contractantes peuvent également convenir d'un commun accord de dispositions différentes, notamment pour la location régulière de courte durée ou pour des sous-locations de longue durée.



Pragmatisme et équilibre plutôt que polémique

La Chambre genevoise immobilière soutient les deux modifications législatives adoptées par l'Assemblée fédérale concernant la résiliation pour cause de besoin personnel du propriétaire et la sous-location. Ces adaptations judicieuses et équitables du droit du bail assurent une plus grande sécurité juridique et une plus grande transparence dans le droit du bail, ce dont profitent à la fois les locataires et les bailleurs.

Naissance de l'Alliance suisse pour le logement

Comme mentionné, l'ASLOCA, une fois de plus surréagit en tentant d'effrayer un maximum les locataires. Par ce biais, elle obtient aussi une visibilité médiatique disproportionnée en raison de la facilité exploitée par nos médias de ne plus respecter la diversité des points de vue, respectivement de vérifier les allégations des uns et des autres.

Cela fait des années que les associations suisses de propriétaires collaborent de manière fructueuse. Dans cet esprit, pas moins de dix organisations faitières et associations se sont constituées en «Alliance suisse pour le logement» afin de critiquer la position de l'ASLOCA qui souhaite aussi introduire au sein du droit du bail de nouvelles réglementations en défaveur des bailleurs. La cohésion et le regroupement des forces des représentants des bailleurs sont parfaitement bienvenus pour défendre nos intérêts de manière toujours plus efficace. ■



Choisir, c'est agir.



Notre contribution au développement
d'une électricité plus verte et locale.

Argecil

Argecil : 75 ans de succès !

Profondément ancrée dans le paysage immobilier genevois, l'agence Argecil fête cette année ses 75 ans. Un anniversaire marqué par la volonté de la régie de se concentrer sur son corps de métier dans une démarche axée sur le client et le service personnalisé.

Virginia Aubert

C'est en 1948 que commence la *success story* de l'agence Argecil, fondée par l'ingénieur civil Claude Bigar. Véritable visionnaire, il s'impose très vite comme un pionnier en œuvrant notamment à la réalisation du parking sous-lacustre du Mont-Blanc à Genève, ainsi qu'à la construction des quartiers des Acacias, également à Genève, et des Uttins à Rolle. Septante-cinq ans plus tard, cet esprit innovant propre à Argecil est toujours présent au sein de l'entreprise familiale, et cet anniversaire important est l'occasion de le renforcer. « Ces dernières années ont été marquées par le développement de l'un des leaders des espaces de stockage à Genève, explique Laurent Bagnoud, président du Conseil d'administration d'Argecil. Aujourd'hui, notre stratégie consiste à revenir aux fondamentaux de l'entreprise que sont les métiers de l'immobilier, notamment la promotion ». Membre du Conseil d'administration, Fulvio Maccarone précise : « Argecil a un rôle à jouer dans le contexte actuel où les taux d'intérêt semblent se stabiliser et où il est nécessaire d'offrir des solutions sur le long terme ».

Service sur mesure

Ce nouvel élan s'exprime notamment dans la volonté de mettre plus que jamais le client au centre de l'entreprise, qu'il soit propriétaire ou locataire. Face à un secteur de l'immobilier en pleine mutation où les fusions se sont succédées ces dernières années, donnant naissance à des groupes toujours plus grands, certains clients recherchent un service plus personnalisé. Fulvio Maccarone constate que « les clients qui s'adressent à elles attendent une écoute et un service sur mesure, ils ne veulent pas se voir proposer des solutions standardisées. Cette approche a toujours été celle d'Argecil, et le marché est de plus en plus demandeur de ce type de prestations. Nous prenons du temps pour chaque client afin d'échanger avec lui, de comprendre ses besoins et ses attentes et de le conseiller. Notre objectif est de construire une relation de confiance dans la durée avec nos clients. Ils ont un seul interlocuteur ce qui est important pour offrir un service pointu ».

Cette vision à long terme est rendue possible par l'histoire de l'entreprise ainsi que par la volonté affirmée du Conseil d'administration et de l'actionnaire. « Argecil aborde un cycle nouveau de son histoire. Notre vision est de nous



Laurent Bagnoud



Fulvio Maccarone

appuyer sur les 75 années de succès d'Argecil dans le marché immobilier genevois pour offrir à nos clients un service personnalisé, humain et de haute qualité», souligne Laurent Bagnoud. L'agence, qui gère actuellement quelques 500 logements et 30'000 m² de surfaces commerciales, entend développer son portefeuille clients composé à 80% d'institutionnels et de gros investisseurs et à 20% de petits propriétaires, une proportion appelée à augmenter à l'avenir.

Développer la promotion

L'un des points forts d'Argecil repose sur son offre qui couvre l'ensemble des prestations immobilières, de la gestion locative résidentielle et commerciale aux créations et réalisations, en passant par le développement immobilier, le courtage, l'administration PPE et enfin, la construction et la rénovation. « Nos clients s'adressent à nous car nous avons cette notion de service, précise Nicolas Sansone, directeur financier. C'est pourquoi nous tenons à assurer la gérance de PPE alors que de nombreuses agences tendent à s'en distancer. Parallèlement, nous entendons renforcer notre position dans des secteurs historiques d'Argecil tels que la promotion et la construction de biens ».

La célébration des 75 ans de l'entreprise s'accompagne d'une rénovation de ses locaux qui afficheront un décor contemporain et cosy avec des espaces conviviaux ouverts et d'autres plus discrets afin d'offrir aux clients une grande confidentialité. ■

Argecil SA

Avenue de Frontenex 6
1207 Genève
+41 22 707 08 00
info@argecil.ch



Muller Energies

Optimiser pour limiter de futurs travaux

Cette fois c'est acté ! La transition énergétique du parc immobilier genevois est lancée avec l'approbation du nouveau Règlement sur l'énergie (REN) par le Grand Conseil et l'ensemble des acteurs concernés.

Carla Angyal

L'optimisation, efficace et peu coûteuse, devient obligatoire pour les bâtiments qui consomment plus de 450 MJ/m².an, soit la moitié du parc immobilier genevois. Elle permet de réduire rapidement les consommations et émissions polluantes, mais pas seulement. Elle va ainsi limiter le recours aux coûteux travaux d'assainissement d'enveloppe thermique nécessaires à l'atteinte du seuil réglementaire.

Et ce n'est pas tout. L'optimisation va également permettre de réduire la puissance des futures chaufferies renouvelables ou bivalentes, et ainsi leur coût. Un montant exponentiel à chaque étage de puissance avec les pompes à chaleur et travaux annexes, ou le raccordement aux réseaux de chaleur et la taxe de puissance. Optimiser avant de rénover une chaufferie devient très avantageux, même si le bâtiment a une consommation (IDC) inférieure au seuil réglementaire de 450 MJ/m².an.

Optimisation boostée

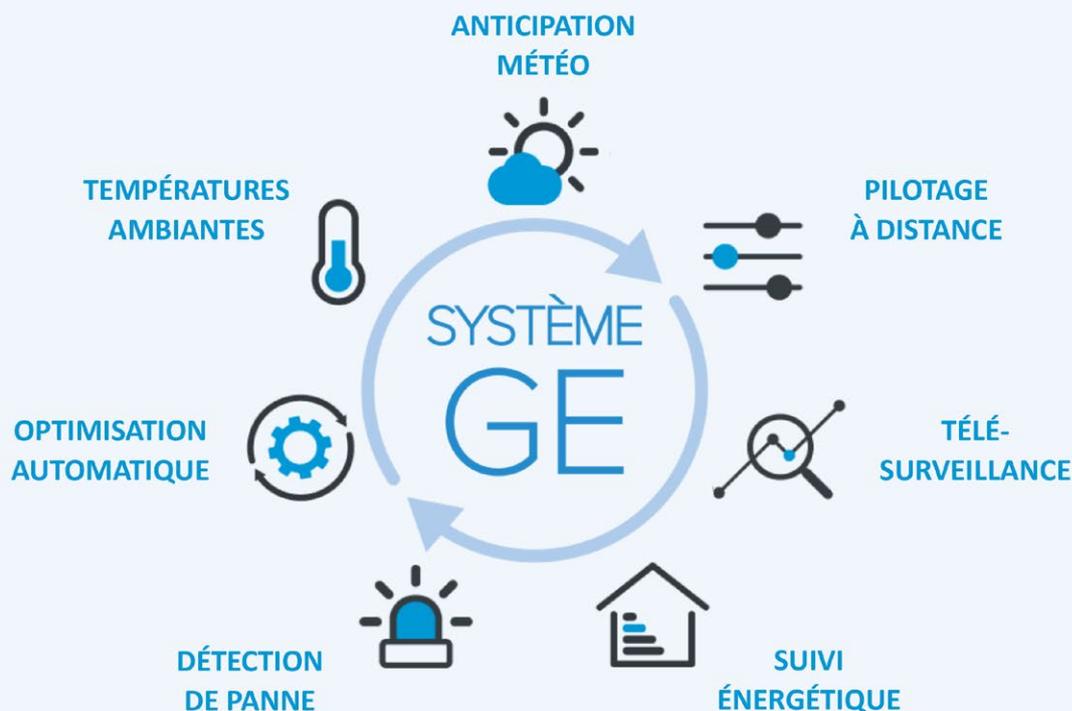
Si l'optimisation manuelle – ponctuelle et approximative – génère déjà 16% d'économie en moyenne, la technologie permet aujourd'hui d'aller plus loin. Une solution qui se démarque par ses performances est le système GE (Gestion Energies), développé par l'entreprise genevoise Muller Energies. Avec l'ajout de son boîtier de régulation prédictive et de sondes de température ambiante dans les appartements, la chaufferie est capable d'ajuster ses réglages en permanence. L'anticipation météo valorise quant à elle les apports solaires, importants en mi-saison. Cette optimisation automatique et continue minimise les consommations (IDC) et assure une meilleure maîtrise du confort. Ce système permet également à la chaufferie de corriger ses réglages après tous travaux d'amélioration de l'enveloppe thermique, pour réaliser les économies attendues par l'investissement. Le monitoring assure la télé-surveillance, la détection de panne et un suivi continu des performances avec la télérelève des compteurs. Enfin, des sondes placées sur les installations de panneaux solaires thermiques contrôlent que la production soit chaque jour à la hauteur de l'ensoleillement.



Le fameux boîtier du système GE.

Pourquoi des performances inégalées ?

Un atout majeur : le système est développé par le chauffagiste qui l'utilise. « Cela nous permet d'aller plus loin dans l'optimisation qu'avec un boîtier externe que nous maîtrisons forcément moins, explique Gregory Muller, directeur de l'entreprise. En tant que chauffagiste, nous avons le retour d'expérience des résidents pour affiner nos réglages continuellement. Et ce qui fait la plus grande différence, c'est d'être en charge de tous les réglages – de la chaufferie et du système de régulation prédictive. Cela signifie que nous sommes les seuls responsables du confort et des performances globales. Il y a alors un vrai engagement de toutes nos équipes tout au long de l'année et sur toutes les facettes des installations, que ce soit la production de chaleur, d'eau chaude, le solaire, la ventilation, l'anticipation météo, et jusque dans les appartements, pour maximiser les performances sur tout le potentiel. 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 dans le cas de deux sociétés distinctes ».



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

Les résultats ?

Le système GE a généré une baisse des consommations (IDC) de 25,7% en moyenne sur 387 bâtiments connectés à Genève lors de la saison 2022-23. Seul 17% des bâtiments ont affiché une économie de moins de 20%, la plupart d'entre eux étant en première année de pilotage. Un tiers des bâtiments ont réalisé une économie de plus de 30% et 13 bâtiments ont vu leurs consommations baisser de plus de 40%. Finalement, seuls 10% des bâtiments pilotés sont encore au-dessus du seuil de 450 MJ/m².an!

L'économie sur la saison est de l'ordre de trois millions de francs, avec une facture de 370'200 CHF au total pour les prestations d'optimisation (12% des économies brutes). À la clef, ce sont 8'207 ménages genevois qui ont vu leur facture de charges chauffage allégée de 327 francs, sans parler des 6'150 tonnes de CO₂ en moins dans l'atmosphère. Côté température ambiante, les 3'602 sondes installées dans les appartements ont relevé une température moyenne de 20,87°C entre le 1^{er} octobre 2022 et le 30 avril 2023.

Les performances de la saison en cours s'annoncent encore plus prometteuses; elles seront communiquées fin mai (à suivre sur le site Internet du système GE, gestion-energies.ch). ■

Muller Energies

11 B, chemin de la Pallanterie
1252 Meinier

Tél. +41 22 722 19 10

www.muller-energies.ch

www.gestion-energies.ch

PRÉSENCE À BERNE

Dernières actualités fédérales



À chaque numéro, nous vous proposons de revenir sur les sujets et dossiers fédéraux susceptibles d'impacter les propriétaires.



Christophe Aumeunier Laure Meyer

Nouvel impôt foncier pour les résidences secondaires : la CGI prend position

La Commission de l'économie et des redevances du Conseil National a sollicité notre prise de position dans le cadre de la réforme de la fiscalité de la propriété de son logement (valeur locative) pour savoir si nous accepterions que les cantons disposent de la latitude d'introduire un impôt foncier sur les résidences secondaires afin de compenser les pertes fiscales issues de l'éventuelle suppression de la valeur locative.

Notre association a suivi avec grand intérêt et ce, depuis plusieurs années, les travaux conséquents des chambres, des commissions et de l'Administration fédérale des contributions en relation avec l'abrogation de la valeur locative.

À cet égard, notre position reste inchangée. Nous sommes favorables à une abrogation de la valeur locative pour autant que l'ensemble des déductions existantes relatives aux travaux économisant l'énergie et aux travaux d'entretien des immeubles soient maintenues et qu'une

part raisonnable des intérêts passifs des dettes puisse être également déductible. Ce projet est d'une grande importance pour nous.

Dès lors que l'on perçoit que l'inclusion des résidences secondaires dans l'abrogation de la valeur locative comporte un important risque d'échec de l'ensemble du projet, nous sommes prêts à entrer en matière sur le principe de l'introduction d'un impôt sur les immeubles en résidence secondaire, mais, évidemment, à certaines conditions: l'introduction d'une compétence cantonale dans la Constitution pour la perception d'un impôt foncier sur les immeubles en résidence secondaire n'est envisageable que si l'imposition de la valeur locative est abrogée, dans les conditions ci-dessus énoncées, pour l'ensemble des immeubles d'habitation à usage personnel, y compris pour les immeubles en résidence secondaire.

1 Pour la CGI, il est évidemment inconcevable d'introduire un impôt supplémentaire, raison pour laquelle, le cas échéant et s'il le souhaite, le canton pourra compenser par un impôt foncier ces pertes fiscales issues de l'abrogation de la valeur locative sur les résidences secondaires.

2 L'impôt foncier devra être en proportion avec la perte fiscale issue de l'abrogation de la valeur locative pour le canton concerné. L'ensemble de l'argumentation des cantons touristiques tient au fait qu'ils pourraient enregistrer des pertes fiscales importantes si la valeur locative était abrogée pour les résidences secondaires. Dès lors, nous conditionnons l'introduction d'un impôt foncier au fait que celui-ci compense, dans sa quotité simplement, les pertes du canton concernées.



La disposition constitutionnelle devra énoncer clairement ce point.

Nous sommes favorables à une abrogation de la valeur locative pour autant que l'ensemble des déductions existantes relatives aux travaux économisant l'énergie et aux travaux d'entretien des immeubles soient maintenues et qu'une part raisonnable des intérêts passifs des dettes puisse être également déductible.

Sur le fond du dossier, nous sommes aujourd'hui sceptiques quant à une issue favorable puisque les chambres ne semblent plus prêtes aujourd'hui à maintenir les déductions relatives aux frais d'entretien et de rénovations énergétiques. Ce point est central et nous nous battons pour conserver ces déductions sans lesquelles il est probable que l'abrogation de la valeur locative n'ait plus d'intérêt.

Assouplissement de la Lex Weber

Les Chambres fédérales ont voté très récemment une modification de la loi fédérale sur les résidences secondaires (Lex Weber). Cette loi prévoyait déjà la possibilité, pour des propriétaires de bien situés dans des communes ayant déjà atteint le maximum de 20% de résidences secondaires et construits avant son entrée en vigueur, d'agrandir leur bien de 30%.

Le but de la modification est de leur permettre, au moyen de cet agrandissement déjà admis, de créer de nouveaux logements. Celle-ci demande aussi qu'il soit possible, en cas de démolition et de reconstruction d'anciens logements, d'agrandir les surfaces utiles principales de 30%, de créer des nouveaux logements et de reconstruire les logements ailleurs sur le bien-fonds. Il s'agit donc uniquement de donner un peu plus de flexibilité aux propriétaires se trouvant dans cette situation et désirant procéder à des travaux sur leur bien.

Le but de la loi, qui était initialement d'empêcher la construction de résidences secondaires sur des terrains non bâtis, n'est donc pas mis en péril par cet assouplissement, qui a ainsi fait l'objet d'un vote final favorable des deux Chambres fédérales, le 15 mars 2024.

Nous ignorons si un référendum sera lancé sur la question, mais ne manquerons pas de vous tenir au courant des développements ultérieurs. ■

Résiliation ordinaire en cas de retard de paiement répété

Dans cet arrêt de la Chambre des baux et loyers genevoise, un bail portant sur un appartement de 3 pièces à Genève a été établi le 16 septembre 2015, avec un loyer mensuel de CHF 1500.–, charges comprises, payable à l'avance selon les Conditions générales et règles et usages locatifs (édition 2008). En cas de retard de paiement de plus de dix jours et après mise en demeure, le bailleur pouvait exiger un paiement trimestriel anticipé.

Il ressort du cas d'espèce que le locataire payait régulièrement son loyer en retard, malgré les rappels et mises en demeure répétés du bailleur au fil des années.

À titre d'exemple, trois rappels lui ont été envoyés dans le courant de l'année 2016, les 14 juin, 15 juillet et 15 août 2016. En septembre 2016, une mise en demeure a été envoyée, demandant le paiement du loyer du mois courant tout en indiquant que, faute de paiement, les mensualités du locataire seraient payables par trimestre, d'avance. Dans la mesure où le locataire s'était exécuté dans les délais, cela n'avait pas été exigé.

De nouveaux rappels ont été envoyés en octobre et décembre 2016, en janvier, février, mars et avril 2017. En mai 2017, le bailleur a mis en demeure le locataire de lui verser dans un délai de 30 jours la somme de CHF 3070.– correspondant aux loyers des mois de décembre 2016 et mai 2017, frais de rappel en sus, précisant qu'à défaut, le bail serait résilié de manière anticipée. Bien que le paiement ait été effectué dans les délais, une nouvelle mise en demeure a dû être notifiée en juin 2017, le bailleur insistant alors sur l'obligation pour le locataire de payer ses mensualités dans les délais contractuels, soit avant le 8 du mois en cours. La résiliation ordinaire du bail était envisagée en cas de non-respect de cette condition.

Entre juillet 2017 et février 2020, les loyers ont généralement été payés entre le 5^e et le 12^e jour du mois en cours. De nouveaux rappels ont été envoyés en mars 2020, décembre 2020 et janvier 2021. Les loyers ont été systématiquement payés après le 10 du mois en cours, à une exception près.

En juin 2021, le bail a été résilié pour le 30 septembre 2021 en raison des retards de paiement systématiques du locataire.

Le congé a été contesté par le locataire qui a conclu à l'annulation du congé et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail de quatre ans échéant au 30 septembre 2025. Dans sa réponse et demande reconventionnelle, le bailleur a conclu à la validation du congé en se prévalant notamment de la rupture du lien de confiance qui le liait à son locataire et au refus de toute prolongation de bail ainsi qu'à l'évacuation immédiate du locataire.

Dans son jugement du 6 décembre 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré valable le congé notifié au locataire pour le 30 septembre 2021 et a octroyé à ce dernier une unique prolongation de bail de deux ans. Sur appel du locataire, la Chambre des baux et loyers a, dans son arrêt du 4 mars 2024, déclaré valable le congé notifié au locataire pour le 30 septembre 2021 mais a octroyé à ce dernier une unique prolongation de bail de trois ans.

Le locataire a formulé deux griefs contre le jugement du tribunal précité. Tout d'abord, il s'est plaint d'une constatation incomplète et inexacte des faits, affirmant qu'il n'avait reçu qu'un seul rappel entre juin 2017 et décembre 2021 et n'avait eu que quelques jours de retard dans le paiement du loyer pendant cette période. La Chambre des baux et loyers a rejeté ce grief, notant que bien qu'aucun rappel n'ait été envoyé entre fin 2017 et fin 2019, des rappels ont été adressés pendant la période de 2020 à 2021.





Nimah Ali Abukar

Ensuite, le locataire a remis en question la validité du congé notifié par le bailleur. Il a soutenu que ce dernier agissait de manière contraire à la bonne foi en ne faisant pas usage de la clause contractuelle lui permettant d'exiger un paiement par trimestre d'avance, puis en résiliant le bail sous prétexte d'une rupture du lien de confiance, alors qu'il avait toléré ses retards de paiement pendant une période prolongée. Selon lui, l'argument de la rupture du lien de confiance n'était qu'un subterfuge et reflétait une disproportion évidente des intérêts en présence.

Après avoir rappelé les règles applicables à une résiliation ordinaire, la Chambre des baux et loyers a considéré que le motif invoqué par le bailleur était légitime, car il était corroboré par les rappels et mises en demeure envoyés au locataire depuis 2016. Malgré la tolérance accordée pour certains retards de paiement jusqu'en février 2020, la clarté de la communication initiale du bailleur en juin 2017 était maintenue.

La Chambre des baux et loyers a également ajouté que la détérioration progressive de la relation contractuelle, qui s'est intensifiée à partir de fin 2020, montre que le bailleur avait des motifs légitimes pour résilier le bail, même si les paiements dus étaient finalement effectués dans le délai imparti.

Partant, la résiliation ordinaire du bail par le bailleur n'a pas été considérée comme étant contraire à la bonne foi.

Cet arrêt de la Chambre des baux et loyers est particulièrement intéressant, notamment pour les propriétaires qui doivent couvrir leurs frais avec les montants des loyers encaissés et pour lesquels les retards de paiement répétés de la part des locataires sont très pénibles. ■

QUALITÉ ET FIABILITÉ LE CHOIX DES GRANDES MARQUES SERVICE APRÈS-VENTE TOUTES MARQUES



STIHL **KÄRCHER** **SABO**



Chalut
Green Service

JUSSY 022 759 91 91
MIES 022 755 60 22
ACLENS 021 731 29 91

www.chalut-greenservice.ch

Yannick
Redresseur
de comptes
PPE.



Quand vos comptes de PPE partent en vrille, Yannick est là. Son œil de lynx traque les dépenses inutiles et les contrats d'entretien à revoir. Le bénéfice ? Il est pour vous.

GÉRANCE
COPROPRIÉTÉ
EXPERTISE
COURTAGE

REGISSEURS.CH

LES RÉGISSEURS

VOUS SEREZ BIEN CHEZ NOUS

AGENDA

Cours et séminaires 2024

CGI Conseils organise tout au long de l'année des cours, des séminaires et des conférences sur des thématiques liées à l'immobilier. Une offre de formations variée permettant de se tenir informé sur l'actualité tout en restant à la pointe de l'expertise immobilière.

13 mai 2024	Module de formation juridique 9	Courtage
23 mai 2024	Séminaire immobilier	Transition énergétique: subventions, répercussions sur les loyers, autorisations
13 juin 2024	Sprints de l'immobilier	1 ^{ère} manche
24 juin 2024	Les rendez-vous de la jurisprudence 2024	2 ^e conférence
12 septembre 2024	Séminaire immobilier	Technique

INSCRIPTIONS

En ligne sur www.cgiconsseils.ch/formations
ou scannez le QR code pour y accéder directement



L'ARBRE NOTRE NATURE

Découvrez une grande sélection
de végétaux à Satigny.
Pour particuliers & professionnels.



LA PEPINIERE · Jacquet SA
Ch. de la Vieille-Servette 4 · 1242 Satigny GE
+41 22 753 21 91 · pepiniere@jacquet.ch

jacquet.ch





ADAPTEZ VOTRE PARKING D'HIER AUX VÉHICULES D'AUJOURD'HUI



L'Etat de Genève subventionne le pré-équipement du parking collectif de votre immeuble, facilitant ainsi l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Plus d'informations:
electromobilite.ge.ch
UNE SUBVENTION DE L'ETAT DE GENÈVE



POST TENERIAS LUX



Clés
du Climat
Genève

UGI
Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Conférences gratuites réservées aux membres CGI

Fiscalité, subventions énergétiques, succession...

Les membres CGI bénéficient d'un accès gratuit à nos séances d'information thématiques organisées plusieurs fois par an.

NE MANQUEZ PAS NOS PROCHAINES CONFÉRENCES !
Inscrivez-vous en ligne pour recevoir le programme des séances à venir.




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!




elerio | GRIESSER | Regazzi | somfy | VELUX®

RUFALOX | warema | MHZ | weinor | woundwo | NEVA

Propriétaire ? Simplifiez-vous la vie en adhérant à la CGI !



Propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble, ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, rejoindre la Chambre genevoise immobilière c'est faire le bon choix pour défendre vos intérêts et disposer de réponses et de conseils avisés.

Services offerts aux membres

- **Consulter** gratuitement, en ligne, nos juristes, notre fiscaliste ou notre ingénieur en énergie
- **Disposer** de la check-list des déductions admises à la valeur locative
- **Assister** à des séances d'information
- **Acquérir** à un tarif préférentiel un ensemble de documents (baux, formules officielles...)
- **Rester informé** grâce à nos formations et séminaires
- **Recevoir** le magazine Immoscope et notre newsletter
- **Bénéficier** de réductions auprès d'entreprises partenaires

DEVENEZ MEMBRE !

dès CHF 90.- TTC

Informations et adhésions :

022 715 02 00

www.cgionline.ch



La CGI

Depuis plus de 100 ans, la Chambre genevoise immobilière (CGI) est une association au service des propriétaires du Canton de Genève. Elle ne cesse de croître et compte plus de 6'600 membres. Véritable force de proposition et acteur de poids dans les négociations avec les autorités genevoises et fédérales.

Nos missions

- ▶ **Défendre** les intérêts de nos membres sur le plan politique et administratif
- ▶ **Contraindre** et **abaisser** l'imposition fiscale des biens immobiliers
- ▶ **S'opposer** à la hausse des valeurs fiscales et celle de l'impôt sur la fortune
- ▶ **Favoriser** l'accession à la propriété
- ▶ **Conseiller** et **informer** en matière juridique, fiscal et énergétique

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires