

immoscope

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

N° 182
SEPTEMBRE 2024

Les lieux historiques de Genève – L'école de Sécheron

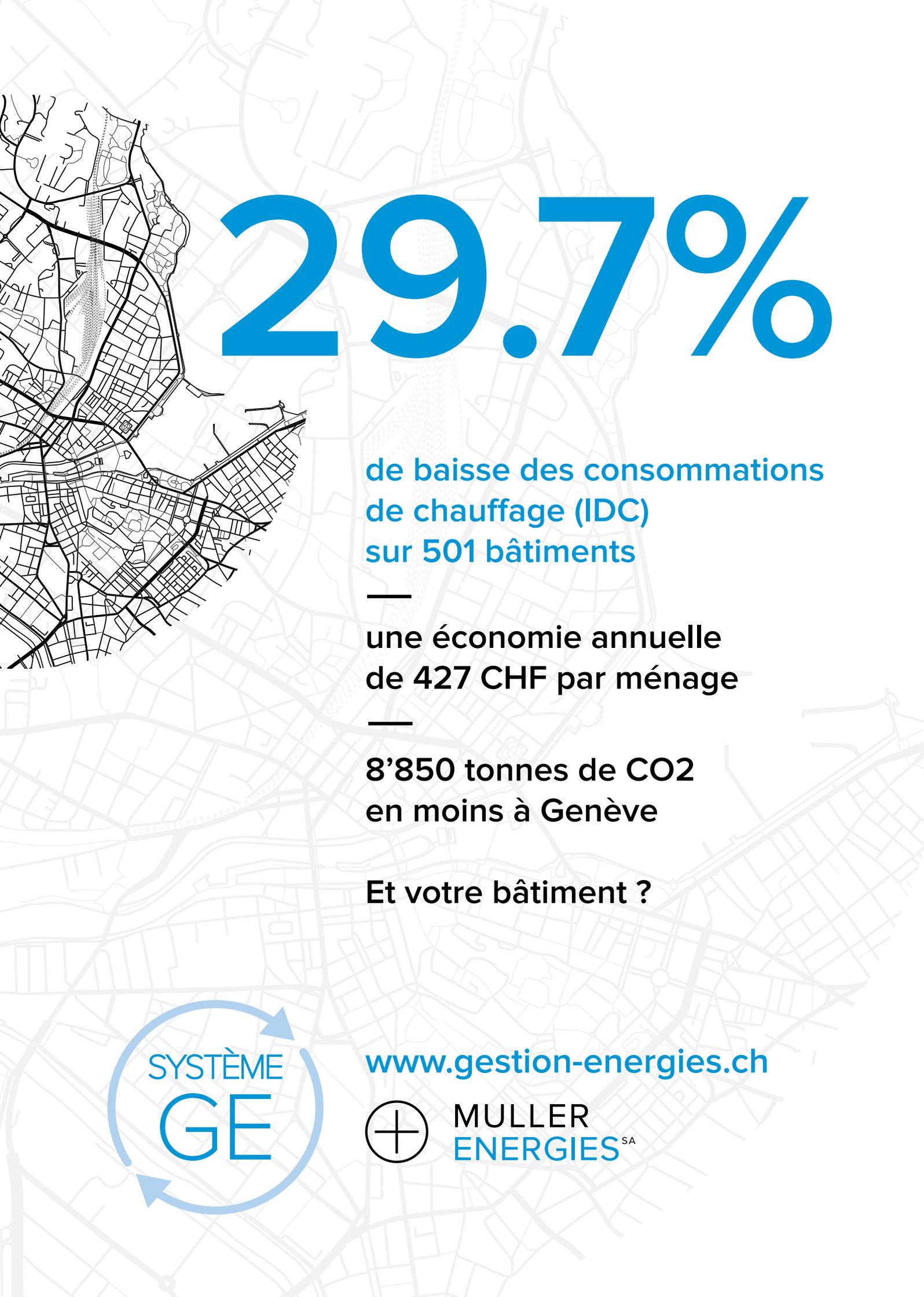
Rénovations énergétiques : tout savoir sur les subventions

Revitaliser la Ville de Genève : les propositions de la CGI



CGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires



29.7%

de baisse des consommations
de chauffage (IDC)
sur 501 bâtiments

—
une économie annuelle
de 427 CHF par ménage

—
8'850 tonnes de CO₂
en moins à Genève

Et votre bâtiment ?



www.gestion-energies.ch



MULLER
ENERGIES^{SA}



Stéphane Penet, *Président*

Éditorial

La rentrée s'annonce une fois de plus intense pour notre association puisque dans quelques semaines nous aurons à voter sur des modifications du droit du bail. Comme nous vous l'avons expliqué dans un précédent Immoscope, l'ASLOCA a lancé un référendum contre ces mesures mineures mais favorables aux propriétaires, raison pour laquelle nous voterons prochainement.

Tout d'abord, la modification de l'art. 261, al. 2, let. a assouplira le droit à la résiliation d'un bail par un nouveau propriétaire d'un logement ou d'un local commercial, s'il possède un besoin actuel et important pour lui ou ses proches parents (besoin propre). De même, en cas de résiliation pour besoin propre, l'éventuelle prolongation de bail que pourrait obtenir le locataire serait analysée en tenant mieux compte des intérêts du propriétaire. Cette modification est nécessaire pour permettre aux propriétaires d'habiter ou d'utiliser leurs biens et aboutir à une pesée des intérêts plus équitable entre propriétaire et locataire; pesée qui était jusqu'ici déséquilibrée.

Le second objet vise le droit à la sous-location (art. 262 CO) en introduisant enfin dans le code des obligations la notion de durée maximale (2 ans) et de transmission au bailleur par le locataire, au moment de la mise en place de la sous-location, des conditions de celle-ci. Ces modifications permettent de codifier la jurisprudence et permettront d'éviter ou de limiter les abus de sous-location des logements et locaux commerciaux.

Rappelons que ces deux modifications ne portent ni sur l'expulsion des locataires, ni sur des augmentations de loyer et encore moins sur la limitation des contestations de congés des locataires, comme le prétend l'ASLOCA.

Ces importantes campagnes de votation seront menées de front par notre Chambre qui fait partie intégrante de l'Union pour le logement, qui regroupe les faitières des associations suisses de défense de la propriété. Ceci montre une nouvelle fois la force de notre association cantonale. Vous pouvez d'ores et déjà retrouver les propositions de l'Union pour le logement sur le site www.pour-le-logement.ch.

Enfin, je profite de cet éditorial pour vous remercier d'être venus si nombreux à la séance organisée par la Section des propriétaires de villa et le Groupement des propriétaires d'appartement sur la nouvelle loi sur l'énergie et ses conséquences pour les propriétaires relatives aux normes, aux délais de mise en conformité et aux importantes aides publiques que nous avons obtenues. Nous avons également ouvert une hotline spéciale énergie en collaboration avec l'OCEN. Posez vos questions en ligne et l'OCEN y répondra. Nous pouvons nous féliciter de ces liens noués.

Je vous souhaite à toutes et à tous une excellente rentrée.

Sommaire

- 2 L'École de Sécheron
- 8 Revitaliser la Ville de Genève
- 12 Rénovations énergétiques: tout savoir sur les subventions
- 22 Présence à Berne
- 24 Jurisprudences récentes
- 26 Avantages membres
- 28 Agenda Cours et séminaires

Impressum

Immoscope

édité par la
Chambre genevoise immobilière

Direction et administration
Chambre genevoise immobilière,
rue de la Rôtisserie 4,
CP 3256, 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

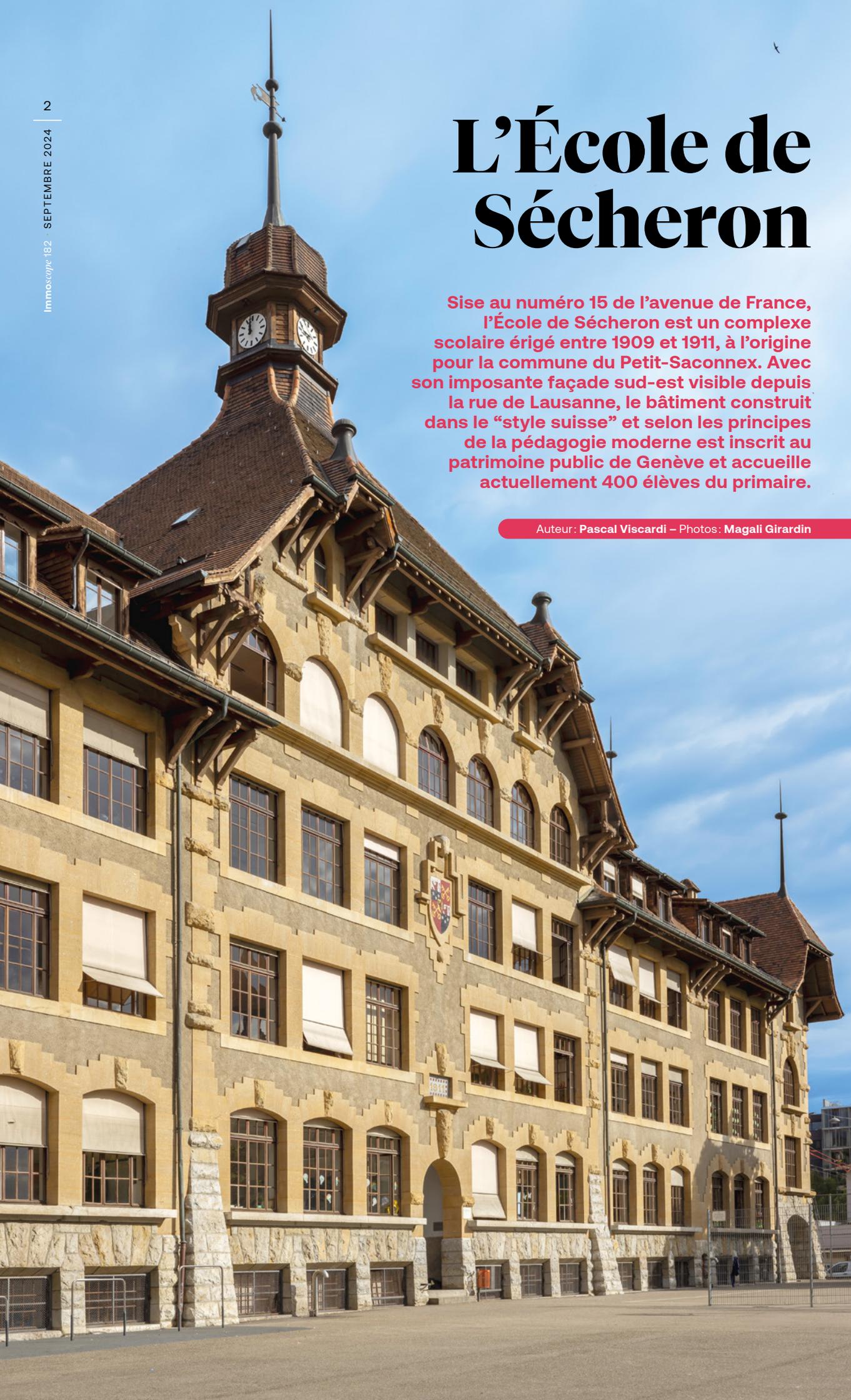
Impression
Atar Roto Presse SA, Genève

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

L'École de Sécheron

Sise au numéro 15 de l'avenue de France, l'École de Sécheron est un complexe scolaire érigé entre 1909 et 1911, à l'origine pour la commune du Petit-Saconnex. Avec son imposante façade sud-est visible depuis la rue de Lausanne, le bâtiment construit dans le "style suisse" et selon les principes de la pédagogie moderne est inscrit au patrimoine public de Genève et accueille actuellement 400 élèves du primaire.

Auteur: Pascal Viscardi – Photos: Magali Girardin



Au tournant du XX^e siècle, Genève présente un visage bien différent de celui d'aujourd'hui. À l'époque, le Petit-Saconnex n'est qu'une vaste commune suburbaine qui, à l'instar de Plainpalais et des Eaux-Vives, ne fait pas encore partie de la ville, contrairement aux quartiers des Pâquis, Montbrillant ou Saint-Gervais. Ces derniers achèvent leur urbanisation alors que la zone de Sécheron, à la limite de la ville et rattachée au Petit-Saconnex, est plutôt un faubourg qui s'est industrialisé, mais qui possède encore de nombreux terrains vagues.

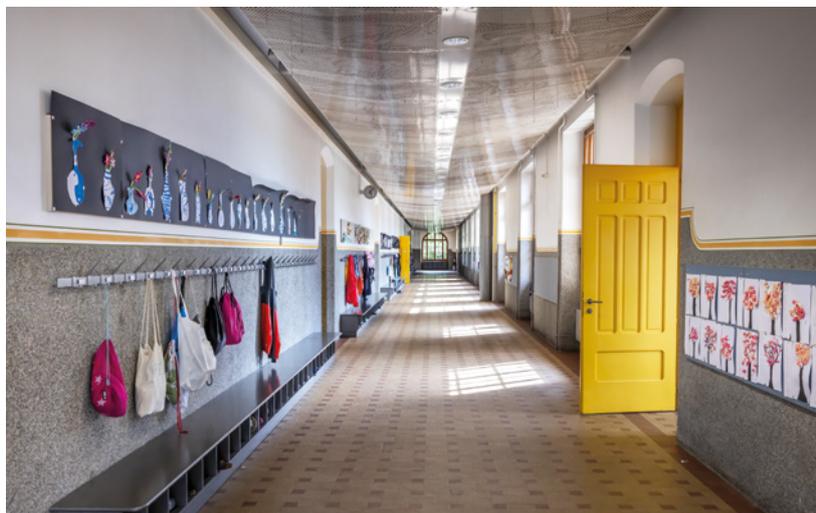
C'est cet emplacement stratégique proche de la gare, entre les voies de chemin de fer et la rue de Lausanne, qui est choisi pour implanter la nouvelle école communale de Sécheron-Prieuré et accueillir les élèves du Petit-Saconnex, qui amorce alors un développement démographique. Les années 1910 sont contemporaines de la deuxième génération des bâtiments scolaires genevois, comme l'école des Eaux-Vives, celle des Pervenches à Carouge, l'école des Cropettes ou encore de la Roseraie. Nouvellement réformée, l'instruction publique genevoise, désormais généralisée, gratuite et obligatoire, doit former une jeunesse de plus en plus nombreuse.

Les principes modernistes se concrétisent dans cet effet d'axialité et de rigidité du bâtiment.

Le "style suisse" à Genève

En 1908 se tient un concours public d'architecture. Vingt-cinq dossiers sont déposés et la commune en retient trois ex æquo. Finalement c'est le projet d'Henri Garcin et de Charles Bizot qui est choisi. Dans des styles très éclectiques, ces derniers ont déjà réalisé plusieurs ensembles importants en Suisse romande, dont les Pervenches à Carouge. Leur projet pour la commune du Petit-Saconnex témoigne de nouvelles recherches esthétiques, propres à exacerber le sentiment national patriotique des écoliers.

En réaction au style néo-classique de la première génération des écoles genevoises, il convient désormais de mettre en avant l'imaginaire ancestral suisse, le pittoresque et le vernaculaire. C'est ce que l'on a appelé le *Heimatstil* ou "style suisse", un mouvement qui, au-delà de ses considérations esthétiques, avait évidemment des visées idéologiques et politiques.



Comme dans le reste de l'Europe, outre la légitimation des nationalismes, ce sont aussi l'hygiénisme et le fonctionnalisme qui se traduisent dans l'architecture de cette période. Il faut pourvoir à l'éducation physique et morale des futurs citoyens selon la maxime « un esprit sain dans un corps sain ». À Sécheron, le plan est en longueur, la circulation est claire (un corridor unilatéral à chaque étage), les fenêtres à croisées sont larges pour l'aération, la division filles-garçons est parfaitement symétrique. Quant à la salle de gymnastique, séparée du bâtiment principal, elle permet une liberté maximale des mouvements, sans contraintes de volume.

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

Les principes modernistes se concrétisent dans cet effet d'axialité et de rigidité du bâtiment. Si cela paraît de prime abord contradictoire avec la grammaire passéiste et mouvementée de certains volumes – en témoignent les toitures en pointe très complexes ou les tours d'angle à contreforts qui abritent les cages d'escalier –, on assiste ici à une synthèse réussie entre rationalisme et pittoresque. C'est cette logique binaire qui confère son aura à l'établissement.

On assiste ici à une synthèse réussie entre rationalisme et pittoresque. C'est cette logique binaire qui confère son aura à l'établissement.

L'école, pouvant accueillir 750 élèves, est inaugurée pour la rentrée scolaire, le samedi 26 août 1911. Composée d'un bâtiment principal de trois étages, d'une salle de gymnastique reliée par le porche d'entrée latéral et d'un préau couvert, elle accueille 18 nouvelles classes qui sont toutes orientées sur la façade sud-est, leur offrant un maximum de lumière. Située un peu en retrait de l'alignement de la rue de Lausanne, elle bénéficie également d'un large préau à l'avant, idéalement orienté. Ce retrait permet par ailleurs de marquer la puissante implantation

du bâtiment sur son site. Sécheron n'est encore qu'un faubourg, mais sa nouvelle école est là pour signaler la transition avec la ville. D'une certaine manière, elle annonce l'urbanisation à venir.

Un travail de réhabilitation

C'est au milieu des années 80 que la Ville commence à étudier la question de la réhabilitation de l'école de Sécheron. Si de multiples réfections avaient eu lieu au fil des ans, certaines ayant effacé les traces du décor intérieur originel, la substance du bâtiment avait été conservée. Son inscription au patrimoine public en 1986 témoigne de la reconnaissance de sa valeur architecturale et historique, lui qui avait échappé de peu à la démolition en 1964, suite à un projet de traversée de la rade. Son style, très savamment composé et dénué de tout faux-semblant, doit être relu à la lumière des principes de la pédagogie moderne et des mouvements stylistiques qui ont côtoyé la naissance des nationalismes européens.

Le projet est mis à l'étude en 1994. Prévue en deux phases et d'un coût de 9,154 millions de francs, la réhabilitation du bâtiment est terminée pour la rentrée de 1995 et les aménagements extérieurs, une année après. On la doit à Michel Ducrest et Aygen Arikök (A+A Architectes associés SA). Selon leurs mots, le respect du cadre a





été primordial dans ce travail. L'enveloppe extérieure a dû être restaurée selon le principe de l'intervention minimum: nettoyage de la façade, réparation des toitures et reconstitution des poinçons. Quant aux espaces intérieurs, ils ont été modernisés: nouveaux aménagements réversibles des classes, rénovation des circulations et de la salle de gymnastique, création d'un appartement dans les combles pour le concierge ainsi que d'un ascenseur, imposé par l'État.

Les améliorations se sont concentrées sur trois axes que sont les installations techniques, le confort et la sécurité. Finalement, c'est la qualité initiale du projet, résultant d'un concours public d'architecture, qui a permis ce "revival" spatial et fonctionnel. Les volumes importants de l'école et de la salle de gymnastique ont largement facilité ce travail. Un dialogue a pu se créer dans ce lieu où différents langages architecturaux se côtoient. Pour reprendre les mots des architectes en charge de cette réhabilitation, «il est permis de penser que l'œuvre n'est pas achevée et que d'autres poursuivront cette tâche à l'avenir, et selon les besoins».

Redonner à l'école sa pleine fonction sociale

Trente ans après sa réhabilitation, le bâtiment trône toujours à l'angle de la rue de Lausanne et de l'avenue de France. La mosaïque d'origine, avec l'inscription "École communale du Petit-Saconnex", a quant à elle disparu de la façade. Recouverte de peinture à une époque, elle fut redécouverte, déposée et restaurée avant d'être remon-



tée dans l'ancien préau couvert. Les temps du romantisme et du mythe de la création helvétique, contemporains de l'établissement, semblent aujourd'hui lointains. Le *Heimatstil* n'aura été qu'un épiphénomène de l'architecture scolaire genevoise. Et pourtant, pour l'œil averti, ces codes sont toujours lisibles sur la façade du bâtiment.

Le directeur actuel reconnaît le pouvoir évocateur de son bâtiment. Mais, plus généralement, il remarque aussi une certaine désacralisation de l'appareil pédagogique public. Pour lui, l'école doit conserver son pouvoir symbolique pour continuer à remplir sa fonction sociale, seule garante de sa pérennité. Dans un quartier qui a aujourd'hui massivement migré vers le tertiaire et qui vit une baisse de sa natalité, il nous raconte les nouveaux défis auxquels son établissement fait face. ■

Jacques Pasquier

Directeur de l'établissement Sécheron/De Chandieu

« Il arrive parfois que des touristes en balade entrent dans le bâtiment sans savoir qu'ils sont dans une école. Ils doivent probablement croire qu'il s'agit d'un site historique typiquement suisse ou je ne sais quoi » plaisante le Franco-suisse en poste depuis 2013. « Quant aux enfants, certains l'appellent l'école d'Harry Potter », ajoute-t-il, en référence au style architectural très pittoresque de son établissement.

Il arrive parfois que des touristes en balade entrent dans le bâtiment sans savoir qu'ils sont dans une école.

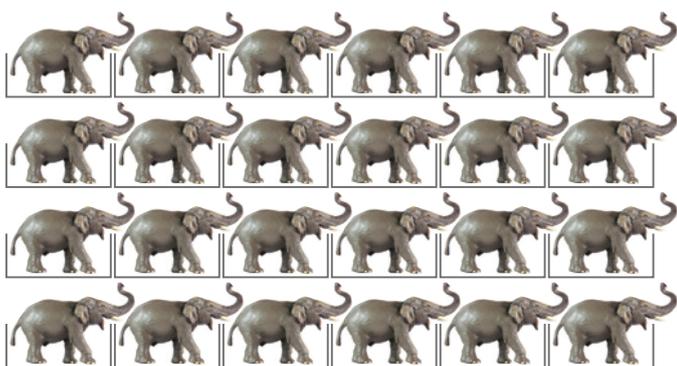
Jacques Pasquier

Une fois qu'il a poussé la porte de son bureau, tout va très vite. « Les journées sont courtes, et les dossiers sur lesquels je travaille avec mon équipe sont nombreux : la gestion globale, les sorties, les parents d'élèves, etc. », poursuit-il. « L'engagement dans l'instruction publique, cela signifie vraiment quelque chose. C'est un métier humain avant tout, et extrêmement valorisant, mais en même temps difficile. Le recrutement est très important. Nous devons créer un cadre bienveillant et harmonieux pour nos élèves, où chacun se sent compris et mis en avant. Cela passe par le respect, envers soi-même, envers les autres et envers son environnement. »



En dix ans à la tête de l'établissement, Jacques Pasquier a eu le temps de voir les mœurs évoluer : « Depuis que je fais ce métier, la société a énormément changé, et les élèves aussi. Tout est différent. L'instruction publique a été désacralisée, dans un monde où tout devient un produit de consommation. Nous vivons également dans une culture de l'instantané, dans laquelle nous devons proposer des solutions sur mesure, adaptées à chacun ». Il ajoute encore : « Mais cela ne doit pas nous éloigner de notre objectif, c'est-à-dire d'offrir à chaque élève le meilleur parcours scolaire possible, en faisant en sorte qu'ils développent leurs plein potentiel ». Le dépassement de soi, c'est quelque chose que connaît bien le directeur, lui qui nous a confié être un amateur d'ultra-marathons, lorsque son emploi du temps le lui permet. ■

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

Pierre Tourvieille de Labrouhe

Conseiller en conservation du patrimoine architectural de la Ville de Genève

«La qualité de ce bâtiment réside, entre autres, dans le fait qu'il est le fruit d'un concours public d'architecture, ce qui était la norme à l'époque et qui l'est toujours aujourd'hui en ville», nous explique celui qui accompagne les services municipaux dans la restauration et le développement des projets sur les monuments historiques. «Une autre caractéristique singulière est son programme hygiéniste et fonctionnaliste», poursuit-il. «Les architectes proposent un gymnase séparé et annexé au bâtiment principal, ce qui est nouveau. C'est l'illustration qu'à l'époque, on accorde une importance tant à l'éducation physique que morale des écoliers. Et si l'on observe la façade, il y a un rapport entre deux tiers de vide pour un tiers de plein. Pour des raisons évidentes, la lumière et l'air devaient pouvoir pénétrer au maximum dans les salles».

La qualité de ce bâtiment réside, entre autres, dans le fait qu'il est le fruit d'un concours public d'architecture.

Pierre Tourvieille de Labrouhe

Il revient ensuite sur la sémantique du bâtiment, caractéristique du "style suisse", un mouvement architectural très bref dans le temps: «L'époque de sa construction se situe dix ans après l'exposition nationale suisse de 1896 qui se tient à Genève et qui voit l'apogée du *Heimatstil*. À Sécheron, on a essayé de trouver une écriture qui illustre la Suisse et son unité. Elle dénote évidemment un certain patriotisme. En ce qui concerne les toitures, elles possèdent un goût alémanique, qui peut rappeler celui des maisons bernoises. Plutôt que de l'occulter, les architectes ont en quelque sorte mis en scène la charpente, avec ses volumes mouvementés et découpés sur le ciel. Il y a aussi cette grande horloge sommitale à clocheton, qui magnifie l'ensemble».

Le conservateur nous parle aussi du choix des matériaux: «Avec le socle du bâtiment, qui est un appareil de roches en bossage assez massif, on retrouve l'idée de solidité qui émane des Alpes suisses. Mais ce que peu de gens savent, c'est qu'en fait, on est allé chercher ces pierres dans le sud de la France, dans la carrière du Pont du Gard plus précisément. Elles sont extraites d'une roche assez tendre, donc à un coût accessible pour les collectivités de l'époque, en l'occurrence la mairie du Petit-Saconnex qui voulait que le budget soit respecté. Finalement, avec le développement des chemins de fer et de la gare toute proche, les distances n'étaient plus si importantes, donc on a pu se le permettre.»



Pour terminer, Pierre Tourvieille a tenu à saluer la qualité initiale du projet des architectes Garcin et Bizot: «En 90 ans, si l'on excepte quelques interventions ponctuelles, l'école n'a connu aucune transformation d'ampleur. Et, suite à sa réhabilitation dans les années 90, le bâtiment a totalement conservé sa fonction, son organisation, sa circulation, ses salles de classe et son gymnase. Cette intervention s'est déroulée selon les principes de la Charte de Venise, c'est-à-dire dans un respect strict du cadre historique, mais aussi en affirmant l'intervention afin qu'elle soit lisible de tous.» En conclusion, il se montre très confiant quant à l'avenir de l'établissement: «Le projet initial a parfaitement répondu aux attentes si bien qu'aujourd'hui, la Ville ne prévoit aucun projet d'envergure sur cette école mais continue de l'entretenir soigneusement.» ■

PRISE DE POSITION

Revitaliser la Ville de Genève



Une consultation publique était ouverte jusqu'au 5 juin 2024 sur le projet de Plan directeur de la Ville de Genève. Nous avons pris position afin de formuler d'importantes propositions. De formidables opportunités sont présentes en raison d'un faisceau d'actions positives visant toutes à la mutation et la régénération urbaine. Pour peu que les collectivités publiques coordonnent ces interventions et libèrent les énergies des propriétaires, nous pourrions assister à une spectaculaire revitalisation positive de la Ville de Genève.



Christophe Aumeunier

En premier lieu, il s'agit de rappeler que les compétences communales en matière d'aménagement du territoire sont extrêmement restreintes à Genève. En effet, le Plan directeur communal doit respecter le droit fédéral, le droit cantonal, toute autre disposition de rang supérieur au rang réglementaire communal et, bien sûr, le Plan directeur cantonal. C'est la raison pour laquelle les éléments relatifs à la gestion du domaine public et des espaces publics devraient gagner en importance au sein de ce document.

Une ville-centre

Nous soutenons la vision proposée par la Ville de Genève qui s'inscrit comme une ville-centre attractive au sein d'une agglomération multipolaire et équilibrée avec, pour ambition, d'assumer une part de croissance tant en termes de construction de logements que d'espaces nécessaires à l'activité économique. Nous relevons en particulier l'aspect positif de soutenir la création de 10'000 logements supplémentaires telle que prévu par le Plan directeur cantonal tout en recherchant, par ailleurs, d'autres « gisements » de logements possibles (surélévations et changements d'affectation).



Dans ce contexte, la coordination des rénovations des espaces publics avec la pose du chauffage à distance (CAD) est essentielle. Il s'agira d'avoir une coordination exemplaire entre les intervenants afin que la mutation urbaine soit qualitative, mais également que les travaux soient réalisés dans des délais courts, de sorte que la population maintienne son adhésion à cet ambitieux projet.

De nouveaux morceaux de ville

Nous partageons le constat selon lequel les anciens quartiers de villas situés en ville et déjà déclassés en zone de développement constituent une partie relativement importante de la capacité d'accueil de la Ville.

Nous soutenons la vision proposée par la Ville de Genève qui s'inscrit comme une ville-centre attractive au sein d'une agglomération multipolaire et équilibrée.

Christophe Aumeunier

Il s'agit donc, à nos yeux, de réaliser de véritables "morceaux de ville" par des opérations de déconstructions et de constructions d'un quartier qui intégrerait en son sein l'ensemble des services utiles à la population.

Nous insistons sur cette question, car nous considérons que la sous-densification est une problématique qui soulève la question de la responsabilité de l'usage du sol, singulièrement dans la ville-centre. Ainsi, il est essentiel d'y apporter de la qualité et de la densité.

De la densification à la régénération

La vision proposée de faire usage de l'existant afin de permettre des « détournements » d'usages, respectivement des transformations ou des changements d'affectation, correspond à une impérative nécessité de revitaliser la ville. La nécessité d'un développement qualitatif passe par la rénovation, la création et l'extension d'espaces publics, éléments pour lesquels la Ville a pris beaucoup de retard ces dernières années.

La participation de la Ville à l'identification d'îlots qui se prêteraient plus particulièrement à ces opérations serait appréciable afin de dégager une harmonie du quartier pour laquelle l'on devrait suivre quelques recommandations simples.

Dans ce contexte, il est inopportun de ne pas considérer des opérations de démolitions et de reconstructions de certains immeubles. Nous souhaitons que soit ici intégrée l'idée raisonnée de déconstructions et de reconstructions lorsque cela peut apporter des qualités supplémentaires à l'îlot ou au quartier.

Une ville productive, circulaire et attractive

Afin de maintenir et favoriser l'implantation des commerces, il s'agirait que les autorités de la Ville se concertent d'une manière plus approfondie avec les milieux du commerce afin d'avoir une appréhension plus fine de leurs besoins et, en réalité, de leurs possibilités d'implantations. À cet égard, il ne fait aucun doute que le Plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève est une entrave majeure et qu'il devrait donc être révisé.

Les expériences de gestion des arcades par la Gérance immobilière municipale pourraient mettre en lumière les difficultés constatées par les bailleurs et les commerçants.

Des acquisitions foncières uniquement pour des infrastructures publiques

Nous comprenons que la Ville de Genève poursuive des acquisitions foncières pour construire des équipements publics et permettre l'implantation de transports publics en site propre.

Par contre, nous réaffirmons avec force que le rôle des collectivités publiques n'est pas de détenir ou de construire des logements. La Ville de Genève est déjà propriétaire de très nombreuses parcelles et nous observons que leur développement semble particulièrement long, respectivement bien plus long que les constructions de logements réalisées par des privés.

La répartition des logements en zone de développement étant strictement réglée par l'art. 4A LGZD, l'argumentaire selon lequel la Ville de Genève produirait plus de logements sociaux que des développeurs privés n'est pas déterminant dans la réponse imposée par le droit cantonal aux besoins d'intérêt général de la population dans son ensemble.

Nous appelons de nos vœux une concertation forte et la mise en place d'une collaboration public-privé pour soutenir ces objectifs salutaires et ambitieux.

Un nouveau réseau de mobilité

Nous nous bornerons ici à relever qu'une très forte diminution des transports individuels motorisés est, en l'état, incompatible avec l'ambition déclarée de développer des rues commerciales, même avec des commerces de proximité.

L'éventuelle compatibilité que nous percevons entre ces deux volontés exprimées serait de créer des parkings souterrains, ce qui est un élément encore totalement absent de la réflexion qui devrait être menée par les auteurs du projet de plan directeur communal.

Réaménager la rade

Il est essentiel que la rade soit réaménagée afin que des espaces publics puissent être dévolus au délassement de la population et que le lien entre la Ville et la rade puisse être amélioré. En effet, la proximité de l'eau, de manière générale, n'est pas assez valorisée à Genève. Au-delà de la rade, il s'agit que le projet de plan directeur tende à favoriser les espaces publics et de délassement proches des cours d'eau, sur l'ensemble du territoire communal.

Les propositions de la CGI

Au terme de cette analyse, la Chambre genevoise immobilière préconise une revitalisation de la Ville, mais en apportant des suggestions qui dynamiseraient les objectifs recherchés pour que les opérations de revitalisation urbaine puissent avoir lieu, notamment par :

- la réalisation de surélévations, singulièrement à l'occasion des travaux énergétiques;
- le rehaussement des gabarits en zone de construction 2 et 3;
- la favorisation des changements d'affectation de bureaux en logements lorsque cela est souhaité par les propriétaires;
- la prise en considération de manière raisonnée d'opérations de déconstructions/reconstructions lorsque cela amène de nouvelles qualités au quartier;
- la requalification/rénovation et l'agrandissement des espaces publics coordonnés avec les efforts privés de régénération de la Ville et l'arrivée du CAD.

Ainsi, nous appelons de nos vœux une concertation forte et la mise en place d'une collaboration public-privé pour soutenir ces objectifs salutaires et ambitieux. ■

Consulter la prise de position complète en ligne sur www.cgionline.ch/actualites



RESPONSABILITÉ

Optez pour notre **Service Rénovation Durable** !

Notre équipe d'experts vous accompagne de l'étude de faisabilité à la réalisation des travaux, avec des solutions innovantes pour réduire l'empreinte écologique.

Nos atouts :

- Diagnostics et planification sur mesure
- Conseils en financement et subventions
- Suivi complet des travaux

Pour des rénovations réussies et durables, contactez-nous dès aujourd'hui !

renovation@pilet-renaud.ch • 022 322 55 52



RETOUR SUR LA SÉANCE SPV GPA

Tout savoir sur le nouveau barème des subventions pour la rénovation du bâti

Grégory Tesnier



« Ce nouveau barème des subventions énergétiques qui vient d'entrer en vigueur est très incitatif ! » Lors d'une conférence organisée début juin par les sections de la Chambre genevoise immobilière, Cédric Petitjean, directeur général de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), a passé avec force ce message. Il a également répondu aux questions des membres de la CGI présents en nombre pour l'écouter.

L'intervention de Cédric Petitjean a visé plus globalement à clarifier, en fonction des règles qui ont récemment évolué, les objectifs énergétiques à atteindre pour chaque type de bâtiment, les délais octroyés aux propriétaires de villas ou d'appartements et les subventions qu'il est possible d'obtenir selon les travaux entrepris.

Rappelons que, pour un propriétaire de villa par exemple, différentes subventions existent pour accompagner le programme de rénovation énergétique de ses 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+ (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) –, 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. Il existe aussi des subventions pour l'obten-

tion d'un standard de haute performance énergétique (HPE; 390 francs par m²) ou de très haute performance énergétique (THPE; 470 francs par m²). Attention, pour tout montant de subvention supérieur à 10'000 francs, un audit CECB+ est exigé. En outre, et c'est important, toutes les subventions doivent être demandées avant le début des rénovations.

Concernant les obligations légales au moment de changer son système de chauffage – pour passer à un système utilisant des énergies renouvelables (lire l'encadré ci-contre) –, elles demeurent subventionnées: les pompes à chaleur (air/eau) bénéficient ainsi d'une aide de 3'000 francs à laquelle s'ajoutent 400 francs/kW, en fonction de la puissance de l'installation. « Pour les installations

Pour les installations de capteurs solaires thermiques ou pour les systèmes de ventilation dans les habitations, le barème des subventions a là aussi été doublé, de même pour les raccordements à un réseau de chaleur de quartier.

Cédric Petitjean



Alexandre Ayad, président du GPA, Cédric Petitjean, directeur de l'OCEN et Christian Tamisier, président de la SPV

Quelles sont les rénovations concernées ?

Dans le détail, les subventions dans leur « nouvelle version » – subventions qui bénéficient toutes de barèmes doublés depuis début juin – concernent donc de nombreux travaux. D'abord, les chantiers liés à l'isolation thermique de la façade, du toit, des murs et du sol donnent désormais droit à des subventions de l'ordre de 140 francs par m² au lieu de 70 francs par m² dans l'ancien barème pour les mesures de rénovation ponctuelles. Un encouragement financier plus important (80 francs par m²) est également prévu concernant des mesures de rénovation à destination de bâtiments soumis à protection patrimoniale. Ensuite, le nouveau barème des subventions favorise les propriétaires de villas ou d'appartements qui obtiennent une amélioration de la classe CECB de leurs bâtiments (pour l'enveloppe et pour l'efficacité énergétique globale). Ainsi, le propriétaire d'une maison individuelle qui, après rénovation, passe de la classe D à la classe B (saut de deux classes dans le système CECB) peut obtenir des subventions atteignant 150 francs par m². Ce montant passe à 390 francs par m² quand un bâtiment se trouve, après travaux, quatre classes au-dessus de son ancien rang. « Nous donnons une prime aux projets de rénovation les plus ambitieux », indique Cédric Petitjean. Les montants sont aussi plus importants qu'auparavant pour les immeubles collectifs, bien qu'atteignant des chiffres moindres (90 francs par m² pour un saut de deux classes; 210 francs par m² pour un saut de quatre classes et plus).

de capteurs solaires thermiques ou pour les systèmes de ventilation dans les habitations, le barème des subventions a là aussi été doublé, de même pour les raccordements à un réseau de chaleur de quartier », précise Cédric Petitjean. Nouveauté importante: il est désormais possible d'atteindre le même niveau de subventionnement que les standards énergétiques reconnus tels que HPE, THPE ou Minergie en combinant des mesures ponctuelles. Pour ce faire, le projet doit être formalisé avec l'OCEN afin qu'un planning d'interventions étalées dans le temps soit établi. Les avantages sont multiples: d'une part, on bénéficie d'un bonus lié au standard atteint et, d'autre part, d'une attestation HPE/THPE, qui permet d'obtenir une exonération de l'impôt immobilier complémentaire.

L'IDC, toujours la notion de référence...

La notion phare à connaître dans tout ce processus demeure l'Indice de dépense de chaleur (IDC) selon le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REN), applicable depuis le 1^{er} septembre 2022. Les subventions pouvant être demandées font en effet suite à des mesures d'optimisation ou de rénovation qui doivent être mises en œuvre pour tous les bâtiments dont le niveau de consommation énergétique est supérieur, en moyenne et sur trois ans, à 125 kWh par mètre carré et par an (450 mégajoules par mètre carré et par an). Lorsque l'IDC moyen sur trois ans est supérieur à 222 kWh par mètre carré et par an (800 mégajoules par mètre carré et par an), les propriétaires des bâtiments concernés doivent, à leurs frais, engager un assainissement énergétique complet de leur bien. La valeur de dépassement significatif de 222 kWh par mètre carré et par an était initialement applicable jusqu'au 31 décembre 2026, devant

ensuite être progressivement abaissée afin d'astreindre un nombre croissant de bâtiments à cette obligation de rénovation. Toutefois, un accord entre les autorités politiques et les associations représentant les milieux immobiliers a permis un allongement de trois ans des délais d'assainissement pour les villas. Ainsi, la date clé à retenir est désormais le 31 décembre 2029.

Finalement, les subventions que peuvent demander les propriétaires sont là pour soutenir « la triple ambition du canton », comme le rappelle Cédric Petitjean. Il s'agit « d'optimiser » (réglages des équipements et recherche de l'efficacité énergétique), « de rénover » (accroître le rythme et la qualité des travaux) et « de passer au renouvelable » (sortir du chauffage fossile).

« Les dispositifs qui existent pour accompagner les propriétaires individuels et en PPE s'incarnent dans une action-cadre qui s'appelle GEnergie. Des séances d'information constituent le relais de la politique énergétique cantonale sur le territoire communal: ici on oriente vers les solutions les plus adéquates selon les situations de chacun et chacune (type de rénovation, pompe à chaleur, énergie solaire) et vers les professionnels compétents. Des visites-conseils et des audits énergétiques (calcul de l'IDC, conseils pour passer à l'action-rénovation, etc.) peuvent aussi être organisés pour les propriétaires de maisons individuelles. »

① DOUBLEMENT DES SUBVENTIONS : RETOUR SUR UN COMBAT POLITIQUE GAGNÉ

Depuis le 1^{er} juin dernier, les propriétaires immobiliers privés et publics sont soumis au nouveau barème des subventions pour la rénovation du bâti. Ces subventions sont majoritairement plus importantes que par le passé – grâce à l'intervention politique décisive de la CGI – et offrent un soutien financier aux propriétaires pour les travaux qu'ils entreprennent avec l'objectif d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ou de favoriser les énergies renouvelables. Ces nouvelles aides résultent d'un accord inédit trouvé il y a quelques mois entre les acteurs clés du secteur immobilier genevois. Concrètement, les subventions sont doublées pour les propriétaires privés par rapport aux règles passées. Une somme totale de 350 millions de francs leur est réservée (sur 500 millions de francs du crédit d'investissement voté par le Grand Conseil le 21 mars 2024). À cela s'ajoute un autre mécanisme de soutien financier: 50 millions de francs de prêts relais (au taux du marché) ou de cautionnement de l'État sont destinés aux propriétaires privés qui, malgré les subventions, ne pourraient pas mettre en œuvre des travaux devenus obligatoires. On pense par exemple ici aux personnes physiques n'ayant plus accès à l'hypothèque (y compris les propriétaires en propriété par étage (PPE)).

② LES CHIFFRES ET LES POINTS CLÉS À RETENIR

Dès le 1^{er} juin 2024, à Genève, les barèmes de subventions énergétiques suivants sont doublés:

- les barèmes de subventions concernant l'isolation thermique de la façade, du toit, des murs et du sol contre terre;
- les barèmes de subventions concernant l'amélioration de classe CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments) pour l'enveloppe et l'efficacité énergétique globale. Concrètement, plus un bâtiment atteint une classe d'efficacité énergétique supérieure – il passe de la classe C à la classe A par exemple – plus les subventions dont peut bénéficier le propriétaire sont élevées;
- les barèmes de subventions concernant les rénovations visant un standard de haute performance énergétique (HPE) ou de très haute performance énergétique (THPE);
- les barèmes de subventions concernant l'installation de capteurs solaires thermiques et de ventilations dans les habitations.

Pour un changement de chaudière, il existe aujourd'hui une obligation légale d'installer en priorité des solutions 100% renouvelables (réseaux de chaleur, pompes à chaleur, solaire thermique...). Une aide financière est cependant maintenue dans ce cas dans le nouveau barème des subventions.

③ DES MESURES SPÉCIFIQUES POUR LES PROPRIÉTAIRES DE VILLAS

Les propriétaires de maisons individuelles ou de petits immeubles d'habitation (moins de cinq preneurs) disposent d'un délai supplémentaire de trois ans pour répondre aux exigences de rénovation issues du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) applicable depuis le 1^{er} septembre 2022 – qui se base sur le niveau de consommation énergétique calculé en moyenne sur trois ans – et qui vise à réduire la consommation des bâtiments et à sortir du chauffage fossile. Ainsi, la date clé à retenir est désormais le 31 décembre 2029. L'office cantonal de l'énergie (OCEN) indique que les situations individuelles seront traitées de manière proportionnée, en prenant en compte l'âge et les ressources financières des propriétaires ainsi que le potentiel de développement du quartier et le statut patrimonial du bâtiment. Le canton a également débloqué 50 millions de francs pour des prêts relais (au taux du marché) en vue de faciliter l'accès au financement de projets d'assainissements énergétiques (voir l'encart ci-contre).

④ QUESTIONS-RÉPONSES

A-t-on encore le droit de réparer sa chaudière qui fonctionne au mazout ?

Lors de la conférence donnée début juin par Cédric Petitjean, directeur général de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), à l'invitation de la CGI, la question suivante est venue du public: « A-t-on encore le droit de réparer sa chaudière qui fonctionne au mazout ? ». La réponse est... oui et non. En effet, comme l'a précisé Cédric Petitjean, il existe aujourd'hui une obligation légale de changer son système de chauffage pour une installation utilisant des énergies renouvelables. Toutefois, il est possible de réparer sa chaudière qui fonctionne au mazout dans la mesure où celle-ci a moins de vingt ans. « Ce qui doit être pris en considération est le brûleur à mazout; si votre brûleur a moins de vingt ans, vous pouvez le réparer, mais vous devez changer votre système de chauffage dans le cas contraire. »

Et si mes travaux de rénovation ont déjà commencé ?

Autre question posée à Cédric Petitjean, directeur général de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), lors de sa conférence de début juin: « Et si, en tant que propriétaire, les travaux de rénovation énergétique de mes bâtiments ont déjà commencé, ai-je droit au nouveau barème de subventions, barème plus généreux que l'ancien ? ». Réponse de Cédric Petitjean: il n'y a pas de rétroactivité dans l'application du nouveau barème de subventions. Toutefois, pour tous les chantiers programmés, mais qui n'auraient pas encore concrètement démarré, il demeure possible de faire des demandes de subventions selon les nouvelles règles en vigueur.

⑤ OÙ TROUVER LE NOUVEAU BARÈME DES SUBVENTIONS ?

Le nouveau barème des subventions en lien avec la rénovation du parc bâti genevois et applicable dès le 1^{er} juin 2024 est disponible à cette adresse:

www.ge.ch/energie-aides-financieres/subvention-energie-batiments



ALPHA EDIFICATION S.A.
BATIMENT & GENIE CIVIL

BÂTIMENT

- Transformation et rénovation
- Sauvegarde du patrimoine bâti
- Maçonnerie terre crue
- Démolition
- Services entretien et réparation bâtiments publics et privés
- Réalisations neuves

GÉNIE CIVIL

- Entretien et réfection des voiries communales
- Collecteurs et mise en séparatif des réseaux unitaires
- Terrassements, fouilles et canalisations
- Soutènements et confortements
- Aménagements extérieurs
- Introductions multifluides: eau - gaz - électricité - fibre

ALPHA EDIFICATION S.A.
Chemin des Cressonnex 8
1288 Aire-la-Ville

022 420 15 65
info@alphasa.ch
WWW.ALPHASA.CH



⑥ PROCÉDURES À SUIVRE POUR OBTENIR LES SUBVENTIONS

Pour obtenir des subventions, les propriétaires sont invités à déposer leur demande sur le site www.leprogrammebatiments.ch. Les requêtes doivent être effectuées avant le début des travaux. En outre, les réalisations doivent être conformes à l'autorisation de construire et les factures doivent correspondre au projet réalisé.

Pour plus d'informations sur les subventions:

- www.ge.ch/energie-aides-financieres
- www.ge-energie.ch

⑦ ÉNERGIE : VOUS AVEZ DES QUESTIONS ?

Vous êtes membre CGI et vous avez des questions sur les travaux énergétiques à entreprendre dans votre bien ou leur financement ? Posez-les en ligne via notre hotline énergie.

L'intense implication de la CGI pour défendre vos intérêts puis vous accompagner dans la transition énergétique nous a permis d'établir une relation de confiance avec l'OCEN qui débouche sur une collaboration inédite.

Notre site internet compile déjà de nombreuses informations sur le thème. Toutefois, il est possible que votre problématique nécessite une réponse plus personnalisée. C'est pourquoi nous avons mis en place avec l'Office cantonal de l'énergie une hotline énergie.

Vous avez une question ?

Il vous suffit de la poser en ligne sur :
www.cgionline.ch/votre-hotline-energie
L'OCEN vous répondra directement dans les meilleurs délais.



Augmentation des subventions énergétiques

Profitez dès maintenant d'aides financières pour vos travaux de rénovation!

- ✓ Diminuer votre facture énergétique
- ✓ Respecter les exigences légales
- ✓ Augmenter la valeur de votre bien
- ✓ Améliorer votre confort de vie
- ✓ Contribuer à réduire les émissions de CO₂
- ✓ Réduire vos coûts de rénovation et diminuer vos impôts



Tout savoir sur les subventions ge-energie.ch

6 bonnes raisons de se lancer!

Le Programme Bâtiments et le canton de Genève soutiennent financièrement les assainissements énergétiques.



Posez vos
questions sur
www.cgionline.ch
l'Office cantonal de
l'énergie vous
répond directement.

Rénovation énergétique

INDUNI & CIE, un accompagnement à la carte



Siège administratif Induni & Cie SA.

Propriétaires : vous souhaitez améliorer la qualité énergétique de votre parc immobilier ? Confiez votre projet à INDUNI & CIE qui définira les objectifs de rénovation et s'engagera à une livraison dans le respect de la qualité, des délais et du budget. Si cette société locale est essentiellement connue pour ses métiers de base que sont le génie civil, les constructions neuves (gros œuvre, maçonnerie, etc.) et l'entreprise générale/totale, elle est également active dans la rénovation et la transformation des bâtiments existants. Des services à la carte vous attendent, en fonction de vos besoins spécifiques !

Véronique Stein

Pour actualiser leur usage et répondre aux normes énergétiques en vigueur, les constructions doivent être réadaptées ou modernisées. Entreprise ayant marqué de son empreinte le paysage romand depuis 1917, INDUNI assure la réhabilitation des constructions en béton ou autres matériaux dégradés. Ses techniques éprouvées lui permettent de s'adapter à chaque situation et d'obtenir ainsi le meilleur résultat. Ses équipes disposent d'un savoir-faire confirmé dans les bâtiments et constructions en tout genre, notamment en site occupé. Un dépar-

tement est dédié aux travaux de rénovation et transformation en tout genre ainsi qu'au traitement de la carbonatation des bétons. Depuis peu, la société Larini – spécialisée en travaux de démontage technique, de démolition non-structurale, de manutention lourde et de revalorisation des matériaux – a intégré le Groupe INDUNI. Ce dernier peut également compter sur son partenaire privilégié, Face In Tec®, spécialiste de l'enveloppe active du bâtiment.

Un accompagnement sur mesure

Avec INDUNI, plusieurs options s'offrent à vous. Vous lui confiez l'ensemble de l'opération de rénovation: en tant qu'entreprise totale/générale, elle se chargera de la conception et du développement du projet, de la dépose du permis de construire jusqu'à son exécution. Une solution clé en main qui vous délivrera de tout souci. Mais il est aussi possible de déléguer uniquement une partie des travaux, en fonction d'une problématique particulière, par exemple lorsque la nécessité d'améliorer l'enveloppe thermique du bâtiment se fait sentir. Une flexibilité très appréciée par les propriétaires!

INDUNI vise des certifications thermiques exigeantes et variées en fonction du propriétaire telles que BREEAM, SEED, Minergie ou encore les standards genevois HPE et THPE. Pour son siège au Petit-Lancy, édifié en 1990 et réparti sur sept niveaux pour une surface de 2'555 m², INDUNI a effectué une rénovation globale faisant intervenir ses divers départements. Le programme – mené en entreprise générale – a porté sur l'amélioration de l'enveloppe thermique, l'installation d'une pompe à chaleur ainsi que de panneaux rayonnants sous dalles chauffants et rafraîchissants. La façade a été rénovée avec des modules à ossature bois et équipée de panneaux photovoltaïques «Face In Tec®», venant compléter la centrale solaire existante (2'500 m²). La société Larini s'est, quant à elle, chargée des travaux de démontage technique (sanitaires, équipements de chauffage et de climatisation, etc.). Pendant les six mois qu'a duré l'intervention (2023), la tour est restée opérationnelle grâce à un système de rocade des collaborateurs. Pour cette opération d'ampleur, l'obtention du label HPE-Rénovation représente une récompense bien méritée!

Au chemin de l'Ancien-Péage à l'entrée de Versoix, une opération de rénovation, également clé en main, a été effectuée (2022-2023) pour le compte de Patrimonium Asset Management. Construits en 1963, les deux immeubles de logements concernés comportent septante appartements. Avec ses partenaires architectes et ingénieurs, INDUNI a développé un concept énergétique global; elle a œuvré comme entreprise totale avec pour mandat la rénovation des façades et des toitures, ainsi que des installations techniques, le tout en site occupé. Ici aussi, des modules photovoltaïques ont été installés dans la façade isolée crépie, une première à Genève! La reconnaissance HPE-Rénovation est attendue prochainement.

Outre ces réalisations récentes, citons Skylab à Plan-les-Ouates, un bâtiment industriel construit il y a une dizaine d'années par INDUNI et qui fut à l'époque le premier à obtenir le label BREEAM en Suisse. La preuve d'un engagement de longue date de l'entreprise en faveur des constructions durables et écologiques, à empreinte carbone faible et maîtrisée. ■



INDUNI & CIE SA

Av. des Grandes-Communes 6
Case postale 336 • CH-1213 Petit-Lancy 1
T. 022 879 01 01 • info@induni.ch
www.induni.ch



Avant rénovation – chemin de l'Ancien-Péage.



Après rénovation – chemin de l'Ancien-Péage.

Rénovations énergétiques à Genève

Le rôle crucial des toitures

En Suisse, les bâtiments consomment beaucoup d'énergie et émettent du CO₂. À Genève, les rénovations énergétiques visent à diminuer ces impacts. En améliorant l'isolation et en adoptant des technologies modernes, on réduit la consommation d'énergie et les coûts. Les entreprises spécialisées jouent un rôle clé dans la transformation des toitures, contribuant ainsi à un avenir durable.

Solutions et techniques de rénovation des toitures

1. **Étanchéité et protection**: une toiture étanche évite les infiltrations d'eau et les dommages structurels. Il existe des solutions comprenant des membranes spéciales et des revêtements protecteurs pour une protection maximale contre les intempéries.
2. **Isolation thermique des toits**: l'isolation des toitures réduit les pertes de chaleur en hiver et maintient une température agréable en été. L'utilisation de matériaux isolants de haute qualité favorise une performance optimale et durable.
3. **Installation de panneaux solaires**: les toits sont les meilleures surfaces pour installer des panneaux photovoltaïques. Cela permet aux propriétaires de produire leur électricité, réduisant leur dépendance aux énergies fossiles.
4. **Végétalisation des toitures**: les toits verts offrent une isolation supplémentaire, améliorent la gestion des eaux pluviales et contribuent à la biodiversité urbaine. Des systèmes adaptés à divers bâtiments, alliant esthétique et performance énergétique sont également proposés.

Avantages des rénovations de toitures

Les rénovations énergétiques des toitures présentent de nombreux avantages:

- **Économies d'énergie**: une toiture bien isolée et équipée de technologies modernes réduit la consommation d'énergie, diminuant les factures de chauffage et de climatisation.
- **Valorisation du bien immobilier**: les rénovations augmentent la valeur des biens immobiliers. Les acheteurs sont de plus en plus sensibles aux performances énergétiques des bâtiments.
- **Contribution à l'environnement**: en réduisant les émissions de CO₂ et en utilisant des énergies renouvelables, ces rénovations contribuent activement à la lutte contre le changement climatique.

Soutiens et incitations à Genève

Pour encourager les rénovations énergétiques, Genève propose diverses aides financières:



- **Subventions cantonales**: le canton offre des subventions importantes pour l'isolation et l'installation de panneaux solaires, couvrant une partie significative des coûts.
- **Prêts à taux réduit**: des prêts avantageux sont disponibles pour financer les projets de rénovation, les rendant plus accessibles.
- **Allègements fiscaux**: les propriétaires peuvent bénéficier de déductions fiscales sur les travaux de rénovation, réduisant ainsi le coût global.

Conclusion

Les rénovations énergétiques à Genève offrent une opportunité unique de moderniser les bâtiments tout en contribuant à un avenir plus vert. Les spécialistes des toitures, jouent un rôle crucial dans cette transformation. Grâce à des solutions innovantes et une bonne expertise, elles aident à créer des bâtiments plus efficaces, confortables et respectueux de l'environnement. Investir dans la rénovation de votre toiture est judicieux pour votre confort et votre portefeuille, mais aussi pour la planète. Ensemble, il est possible de faire de Genève une ville modèle en matière de durabilité et d'efficacité énergétique. ■

Cerutti Toitures SA

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



Muller Energies

L'optimisation pour alléger la rénovation énergétique

Le nouveau Règlement de la loi sur l'énergie (REn) fixe les deux objectifs majeurs de la transition du parc immobilier, l'efficacité énergétique et la sortie du fossile.

Véronique Stein

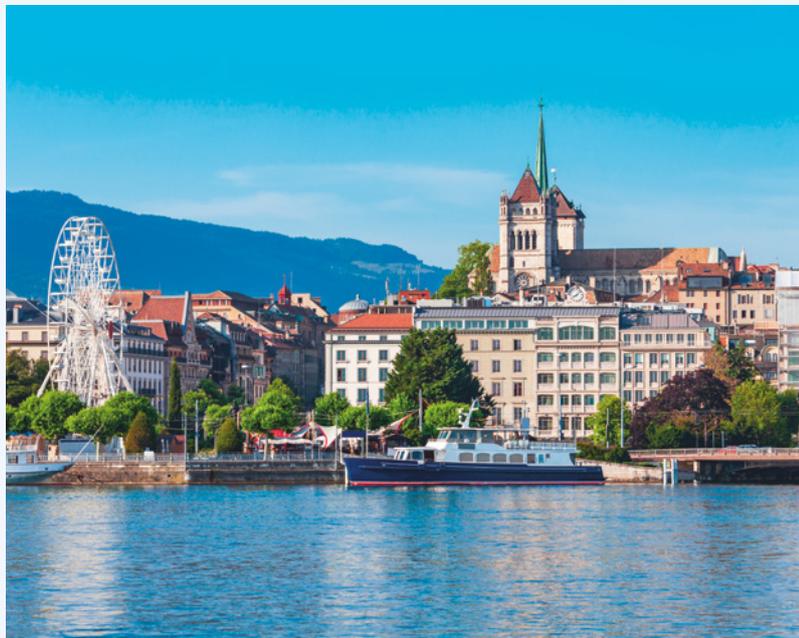
Pour améliorer l'efficacité des bâtiments, deux solutions existent : l'optimisation – efficace et peu coûteuse – qui devient obligatoire pour la moitié des bâtiments les plus énergivores du parc immobilier, et les travaux d'assainissement pour les passoires énergétiques, avec l'abaissement progressif du seuil de dépassement significatif. Parmi les bâtiments concernés, une partie sont certes mal isolés et requièrent des investissements ; les autres surconsomment tout simplement parce qu'ils ne sont pas optimisés et souvent surchauffés, ou surventilés. C'est là que l'optimisation va permettre de limiter, voire d'éviter de recourir aux lourds travaux d'assainissement pour atteindre le seuil IDC réglementaire de 450 MJ/m².

L'optimisation manuelle des réglages de production de chaleur et d'eau chaude génère déjà 16% d'économie en moyenne. Aujourd'hui, la technologie permet d'ajouter l'optimisation automatisée de la distribution de chaleur. Avec l'anticipation météo, l'installation ajuste la quantité de chaleur distribuée avant une journée ensoleillée ou une remontée de la température extérieure, pour bénéficier des apports naturels. Des sondes de température ambiante sont installées dans les appartements, pour ne plus chauffer à l'aveugle – en fonction de la température extérieure seulement – ou optimiser sans maîtrise du confort thermique. Parmi les solutions actuelles, le système GE de Muller Energies se distingue avec ses 29,7% de baisse des consommations (IDC) en moyenne sur 501 bâtiments, et une température moyenne de 20,9° C entre le 1^{er} novembre 2023 et le 30 avril 2024 (6'000 sondes). Seuls 6% des bâtiments connectés sont encore au-dessus du seuil IDC réglementaire de 450 MJ/m².an.

Plusieurs atouts expliquent ces performances : des sondes de températures ambiantes qui ont l'avantage d'être connectées à la chaufferie, pour un ajustement continu de la distribution de chaleur et ainsi plus d'économies ; une solution développée par le chauffagiste qui l'utilise, pour une parfaite maîtrise de l'ensemble des réglages, de la chaufferie au boîtier de régulation prédictive ; un seul responsable des réglages, des performances et du confort, pour un engagement à tous les niveaux.

Qu'en est-il des bâtiments qui seront assainis, faut-il tout de même les optimiser ?

Oui, pour ajuster les réglages après les travaux. Avec des sondes connectées à la chaufferie, c'est automatique,



les réglages seront continuellement adaptés aux besoins thermiques, de sorte que les économies et la baisse IDC attendus par l'investissement seront maximisés.

Et les bâtiments déjà en-dessous du seuil réglementaire de 450 MJ/m².an ?

L'optimisation va encore alléger les investissements des propriétaires car elle va réduire la puissance des futures chaufferies renouvelables ou bivalentes, et par conséquent 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. L'optimisation va également abaisser les régimes de température des bâtiments, ce qui permettra aux futures pompes à chaleur installées d'être plus efficaces, et ainsi de produire davantage d'énergie renouvelable, à moindre coût. Enfin, les données du monitoring seront exploitées pour un dimensionnement précis de la future installation, et éviter le surdimensionnement classique du calcul de puissance basé sur les consommations annuelles.

En conclusion, l'optimisation est toujours bénéfique. Elle réduit les charges de chauffage et émissions polluantes, limite le recours aux travaux d'isolation ou les valorise quand ils sont nécessaires, et elle allégera fortement le coût des futures chaufferies renouvelables. ■

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

Prise de position sur le projet de modification de l'OBLF visant à limiter les hausses de loyer



Laure Meyer



Ces derniers mois, du fait de la remontée du taux hypothécaire de référence principalement, certains bailleurs ont été en mesure d'augmenter le loyer du bien qu'ils louent en cours de bail, ce qui n'était pas arrivé depuis très longtemps. Les milieux locataires, estimant déjà les loyers trop élevés, ont souhaité que des mesures soient prises pour limiter ces hausses. Dès lors que le droit du bail est fédéral, c'est au niveau fédéral que ces mesures doivent être prises. Un projet de modification de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) a donc été mis sur pied, et la Chambre genevoise immobilière a été sollicitée pour se prononcer, dans le cadre d'une consultation, sur les mesures proposées par le Conseil fédéral.

De manière générale, la CGI s'est opposée à toutes les mesures proposées. Nous estimons en effet que la problématique principale à traiter est celle de la pénurie de logements et que ces mesures sont totalement inefficaces à cet égard. En outre, au vu de la complexité du droit du bail et de son formalisme, ajouter encore des difficultés est inopportun et d'ailleurs inutile. Enfin, une autre problématique est le fait que le mode actuel de fixation des loyers n'est plus adéquat. En effet, l'on ne peut pas augmenter les loyers très anciens qui le mériteraient mais on peut le faire plus aisément pour les plus récents. Les modifications envisagées n'amélioreraient absolument pas cela, voire même empireraient la situation.

De manière plus détaillée, notre position sur les différentes mesures est la suivante :

a Rendre impossible l'utilisation de forfaits pour calculer l'augmentation des coûts

Lorsque les charges d'exploitation du bien loué augmentent, il est possible d'augmenter le loyer selon la même proportion. Or, il est parfois admis de tenir compte d'un forfait (en principe, un forfait retenait 0,5% d'augmentation de ces charges par an) pour éviter de devoir précisément prouver l'augmentation de ces frais. À Genève, il est très rare de tenir compte de ce forfait dès lors que la juridiction

des baux et loyers, en cas de contestation de la hausse par le locataire, demande toujours des preuves précises de l'augmentation des charges. Nous nous opposons toutefois à cette mesure, car dans certains cas, notamment lorsque la preuve est impossible parce que le bail est ancien, il peut être utile d'avoir recours à des forfaits. Cela peut aussi simplifier et raccourcir les procédures, ce qui est à l'avantage de tous.

b Limiter la prise en considération de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) à 28%

Actuellement, 40% de l'évolution du coût de la vie peut être reporté sur les loyers (hors loyers indexés). Or, ce 40% conduit à des hausses potentielles qui sont limitées et qui sont assez régulières. Restreindre cette possibilité va encore accroître les différences entre les anciens loyers et les loyers plus récents puisque c'est l'une des seules manières de revoir les anciens loyers quelque peu à la hausse. Enfin, ce n'est pas ce critère qui conduit à des hausses massives dès lors que la hausse de l'ISPC, si elle a été un peu plus importante ces dernières années, demeure très raisonnable en Suisse. Le taux est resté stable durant de nombreuses années et a même parfois baissé.



c Ajouter des informations quant à la possibilité, pour le locataire, d'invoquer un rendement excessif ou les loyers usuels dans la localité ou le quartier pour s'opposer à une hausse, dans l'avis de majoration de loyer qui doit lui être remis

Le formulaire de majoration de loyer ou d'autres modifications du contrat de bail, qu'il est obligatoire d'utiliser pour notifier une hausse de loyer portant sur un logement ou un local commercial, indique déjà au locataire qu'il a la possibilité de contester la hausse de son loyer. La modification vise donc à indiquer que cette contestation pourrait se faire en invoquant un rendement excessif ou les loyers usuels du quartier ou de la localité. D'une part, ce n'est pas correct car ces arguments ne peuvent pas être avancés dans le cadre d'une contestation d'une indexation du loyer (pour un loyer indexé), alors que c'est le même formulaire de hausse de loyer qui doit être utilisé et aussi parce qu'il est en pratique impossible d'invoquer les loyers usuels du quartier ou de la localité. Cela risquerait donc de surcharger les instances judiciaires de contestations de hausses de loyer vouées à l'échec et n'est donc aucunement une solution.

d Introduire sur l'avis de fixation du loyer initial l'information quant à l'ISPC et au taux hypothécaire de référence applicables à l'ancien loyer

Lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail portant sur un logement, il est nécessaire de remplir et de transmettre au locataire un avis officiel de fixation du loyer initial. Ce document a pour but d'indiquer au locataire le montant du précédent loyer et le fait qu'il a le droit de contester le loyer initial. La loi prévoit déjà que ce document doit indiquer le montant du précédent loyer ainsi que la date depuis laquelle ce loyer est applicable, ce qui permet de déterminer l'ISPC et le taux hypothécaire

de référence applicables à l'entrée en vigueur du précédent loyer, qui n'ont en plus pas d'utilité juridique, le loyer initial se déterminant différemment. Le fait de vouloir que le bailleur ajoute ces informations sur le bail va encore compliquer la situation de celui qui agit en personne sans passer par une régie et est absolument inutile. Le droit du bail est déjà très formaliste. Il ne devrait pas l'être encore davantage, qui plus est sans réelle utilité.

La prise de position que nous avons rédigée en ce sens a donc été transmise à Berne. Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de la suite qui sera donnée à ce projet de modification de l'OBLF. ■

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



Résiliation ordinaire pour besoin propre du bailleur ; disproportion grossière des intérêts en présence



Nimah Ali Abukar

Dans l'arrêt du Tribunal fédéral du 6 mars 2024 (4A_134/2023), un contrat de bail est conclu entre un locataire et l'ancienne propriétaire, à laquelle ont succédé un frère et une sœur en tant que co-bailleurs, portant sur un appartement de deux pièces dans un immeuble situé près de la gare Cornavin, à Genève.

Depuis le début du bail, le locataire était autorisé à sous-louer l'appartement en question à un membre de son personnel. Au cours des années, le locataire a longtemps sous-loué l'appartement à des tiers. Jusqu'en 2012, le locataire a habité avec son épouse. Depuis 2013, après la séparation d'avec celle-ci, le locataire a vécu dans l'appartement loué. Ces faits ont été contestés par les co-bailleurs.

Le 21 août 2019, les co-bailleurs ont résilié, par avis officiel, le contrat de bail du locataire pour sa prochaine échéance, à savoir le 31 août 2020, sans pour autant y indiquer de motifs. Le locataire a contesté le congé par-devant les juridictions compétentes.

Au cours de la procédure, les co-bailleurs ont allégué que le locataire vivait dans le canton du Valais et alternativement avec son épouse et non dans l'appartement litigieux. Les co-bailleurs ont motivé le congé en allé-

quant que la co-bailleresse, âgée de 75 ans et domiciliée également en Valais, souhaitait reprendre possession de l'appartement pour y habiter. Cette dernière se rendait à Genève, à raison de trois jours par semaine, pour s'occuper de sa petite-fille dans sa maison située à Chêne-Bourg. Elle ne souhaitait plus y habiter, car elle ne pouvait plus s'occuper de l'entretien de ladite maison. Elle comptait s'installer dans cet appartement au 6ème étage, et donc au calme, dans un immeuble situé près de la gare dans lequel vivaient l'une de ses filles et le frère de son filleul. Il sied de souligner que les co-bailleurs étaient propriétaires de deux autres immeubles comprenant de grands appartements.

Samantha
Débloqueuse de situations grippées.

Samantha est au service des locataires. Sa mission ? Protéger le plaisir d'être chez soi. Elle débloque toutes les situations qui coïncident. Du petit problème de voisinage au robinet grognon.

GÉRANCE
COPROPRIÉTÉ
EXPERTISE
COURTAGE

LES RÉGISSEURS
VOUS SEREZ BIEN CHEZ NOUS

REGISSEURS.CH

Quant au locataire, âgé de 82 ans, il a déclaré avoir vécu avec son épouse jusqu'en 2012. Depuis 2013, après sa séparation, il vivait seul de manière permanente dans l'appartement et souhaitait y demeurer. Le locataire a affirmé ne pas vivre dans le canton du Valais et ne pas avoir d'activités. Il a toutefois admis être propriétaire d'un chalet qu'il avait donné à ses enfants, tout en conservant l'usufruit.

Par jugement du 12 avril 2022, le Tribunal des baux et loyers a déclaré le congé valable et a accordé au locataire une unique prolongation de bail de quatre ans. Le locataire a fait appel contre ce jugement auprès de la Chambre des baux et loyers genevoise, laquelle l'a rejeté par arrêt du 23 janvier 2023. Un recours au Tribunal fédéral a été formé le 1^{er} mars 2023 contre cet arrêt, dans lequel le locataire a conclu principalement à sa réforme en ce sens que le congé soit annulé.

La Haute Cour rappelle la liberté de chacune des parties de résilier un contrat de bail de durée indéterminée. Elle souligne que la seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des règles de la bonne foi. En principe, le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir occuper lui-même l'habitation n'est pas contraire à la bonne foi.

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi, les juges de Mon-Repos effectuent un raisonnement en deux temps. Dans un premier temps, il convient de déterminer le motif du congé (question de fait) et d'examiner si l'intention de la co-bailleresse d'occuper elle-même l'appartement est réelle. Les instances précédentes ont retenu que tel était bien le cas. Dans un second temps, il s'agit d'examiner si le congé est contraire à la bonne foi (question de droit), parce qu'il existerait une disproportion grossière entre les intérêts respectifs de la co-bailleresse et du locataire. La Haute Cour a suivi la Cour cantonale qui a estimé que la co-bailleresse était en droit de disposer comme elle le souhaitait de son appartement. Elle a également indiqué que le locataire était usufruitier d'un chalet à Crans-Montana qu'il pouvait sans autre occuper. Selon le Tribunal fédéral, le résultat de l'appréciation de la Cour cantonale n'aboutit pas à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante. Partant, le congé est bien valable et le recours du locataire est rejeté.

Cet arrêt est particulièrement intéressant, car il rappelle les principes applicables en matière de résiliation de bail ordinaire pour besoin propre du bailleur et détaille méticuleusement le raisonnement effectué par les tribunaux dans pareil cas. ■

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



TARIFS PRÉFÉRENTIELS

Vous êtes propriétaire ou souhaitez le devenir ?

REJOIGNEZ LA CHAMBRE GENEVOISE IMMOBILIÈRE !

La Chambre genevoise immobilière est une association sans but lucratif qui s'engage depuis plus de 100 ans pour la promotion, la représentation et la défense de la propriété foncière dans le canton de Genève. La CGI a pour objectifs de :

- Défendre les intérêts collectifs et individuels de tous les propriétaires
- Représenter les propriétaires auprès des autorités
- Favoriser l'accession à la propriété

Le grand nombre d'adhérents à notre association nous permet d'être une force de proposition incontournable et un acteur de poids dans les négociations avec les associations de locataires et les autorités. En tant que propriétaire, vous pouvez adhérer à la CGI et soutenir ainsi notre engagement et notre travail quotidien en faveur de la propriété immobilière, tout en bénéficiant de nombreux avantages.

Les sections de la CGI

- Section de propriétaires de villa (SPV)
- Groupement des propriétaires d'appartement (GPA)
- Groupement des propriétaires de biens immobiliers ruraux (GPR)
- Groupement des propriétaires commerciaux (GPC)

Cotisation spéciale pour les PPE

Pour rappel, il existe une cotisation spécialement destinée aux PPE : **si tous les copropriétaires d'une PPE souhaitent adhérer à la CGI, ils peuvent le faire collectivement et bénéficieront d'un tarif préférentiel de CHF 40.- par copropriétaire.**

Ce type d'adhésion est une alternative à l'adhésion individuelle. Bien entendu, si l'ensemble des copropriétaires ne souhaite pas devenir membre, il sera toujours possible, pour chaque propriétaire, d'adhérer de manière individuelle en payant alors la cotisation au tarif habituel de CHF 90.-.

Services offerts aux membres

Que vous soyez propriétaire de villa, d'appartement, d'immeuble, ou en cours d'acquisition d'un bien immobilier, la CGI vous offre différentes prestations :

- Consultez gratuitement, nos juristes, notre fiscaliste ou notre ingénieur en énergie*
- Disposez de la check-list des déductions admises à la valeur locative
- Assistez à des séances d'information
- Profitez de documents à un tarif préférentiel (baux, formules officielles...)
- Restez informé grâce à nos formations et séminaires
- Recevez le magazine Immoscope et notre newsletter
- Bénéficiez de réductions auprès d'entreprises partenaires

* pour des questions simples

INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS

www.cgionline.ch

Notre secrétariat se tient volontiers à votre disposition par téléphone, du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, au

022 715 02 00



Avantages membres

les membres de la CGI bénéficient de tarifs préférentiels auprès de plusieurs entreprises partenaires sur présentation de leur carte de membre :

AMÉNAGEMENT, CONSTRUCTION, REVÊTEMENT DE SOLS, DÉCORATION

Amstad Sols

Sols et parquets

10% de remise sur le montant devisé
Rue Pictet-de-Bock 3
1205 Genève
Tél. 079 202 39 33 / 022 320 78 88
www.amstad-sols.ch

Belsol – mitterer SA

Parquets et revêtements de sols

5% de rabais sur les prix avant TVA
Chemin de la Caroline 18A
1213 Petit-Lancy
Tél. 022 792 26 00
www.belsol.ch

Caragnano & Cie SA

Gypserie, peinture, plâtrerie, stucco

10% de rabais
Avenue de la Praille 45
1227 Carouge
Tél. 022 784 16 77
www.caragnano.ch

Lachenal

Revêtements d'intérieurs pour sols et murs, rideaux, stores et décoration
-5% jusqu'à CHF 5000.- TTC d'achat

-10% dès CHF 5000.-, sauf parquet
Rue de la Servette 25
1201 Genève
Tél. 022 918 08 88
www.lachenal.ch

Line Office

Mobilier contemporain pour le bureau et pour l'habitat

10% de rabais sur tous les articles
Avenue Pictet-de-Rochemont 16
1207 Genève
Tél. 022 707 40 20
www.line-office.ch

BIEN-ÊTRE

David Boisier, Feng-shui

Expert en Feng Shui et Géobiologie

Remise de 15%
Tél. 079 627 12 84
www.fengshui-leman.ch

COMBUSTIBLES

Mazout Von Ballmoos & Cie

Mazout et carburants

De 1500 à 5999 litres = 1% en litres offerts
De 6000 à 10 000 litres = 0,5% en litres offerts
Au-delà rabais à discuter
Rue Jacques-Grosselin 58
1277 Carouge
Tél. 022 342 28 53
www.mazoutvonballmoos.ch

ÉLECTRICITÉ

Soma électricité

Travaux d'électricité générale

5% de rabais jusqu'à CHF 5000.- sur le montant devisé
10% dès CHF 5000.- sur le montant devisé
Rue des Arpenteurs 8
1217 Meyrin
Tél. 022 782 55 60
www.soma-electricite.ch

SERRURIER

Almeida Clé

Installation de serrures, coffres-forts, portes blindées, portes de garage ou verrous de sécurité

5% de rabais sur tous les produits, 10% de rabais sur les coffres forts
Avenue Pictet-de-Rochemont 19
1207 Genève
Tél. 022 735 30 81
www.almeida-cle.ch

ÉLECTROMÉNAGER, SON & IMAGE

Maxi Discount

Électroménager, son & image

10% sur tous les produits en vente dans les 4 magasins de Genève, sous réserve des articles en action.
3% sur les articles en promotion
Rue de la Terrassière 26
1207 Genève
Tél. 022 700 93 84
maxidiscount.ch

DIAGNOSTIC, EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Lamy Expertise

Expertises de la valeur vénale immobilière, des techniques immobilières et expertises environnementales

5% de remise pour les professionnels sur l'ensemble des prestations
Chemin du Pré-Puits 15
1246 Corsier
Tél. 022 342 67 12
www.lamy-expertise.ch

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.

12 septembre 2024	Séminaire immobilier technique	Rénover aujourd'hui son patrimoine, sous contrôle, et en toute sécurité
16 septembre 2024	Module de formation juridique 1	PPE
23 septembre 2024	Les rendez-vous de la jurisprudence	Conférence
26 septembre 2024	Sprints de l'immobilier	2 ^e manche
30 septembre 2024	Module de formation juridique 2	Conclusion du contrat de bail
1 ^{er} octobre 2024	Immoénergie	Stratégie et planification
4 octobre 2024	Comptabilité immobilière	Session 2
7 octobre 2024	Module de formation juridique 3	Etat des lieux
14 octobre 2024	Module de formation juridique 4	Fin du contrat de bail
17 octobre 2024	Séminaire immobilier	Juridique II
18 octobre 2024	Fiscalité immobilière I	Session 2

Inscriptions

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



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



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!





NOUS
DONNONS
UNE SUITE
À VOTRE
HISTOIRE.

Cet appartement, ce sont des mètres carrés, mais aussi cette table ronde où vous réunissiez ceux que vous aimez. Pour vendre votre bien, confiez-le à un professionnel qui saura au mieux valoriser ce lieu qui fait partie de votre histoire. Chaque année, les courtiers de l'USPI Genève accompagnent avec compétence plus de 2000 propriétaires dans la vente de leur bien.

uspi-ge.ch

uspi⁺genève

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