

immoscope

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

N° 185
AVRIL 2025

Bâtiments historiques de Genève – La chapelle des Macchabées

Votation du 18 mai – Oui au contre-projet sur les panneaux solaires

Réseaux thermiques structurants – Un séminaire pour tout comprendre



JEREMIE
PAR RODO

UGI

Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Notre engagement

RESPONSABILITÉ

Nous misons sur des solutions locales et durables pour nos projets de rénovation. Sur certains de nos chantiers, l'isolation thermique est assurée par un matériau naturel et peu courant : **la laine de mouton**, fournie par notre partenaire Fisolan, acteur engagé dans la valorisation de la laine suisse.

Alternative aux isolants traditionnels, la laine de mouton présente un atout majeur : **zéro énergie grise**. Ce matériau local et renouvelable régule efficacement l'humidité sans perte d'isolation, stocke la chaleur et la restitue progressivement améliorant ainsi le confort thermique et la qualité de l'air intérieur.

Une demande liée aux rénovations énergétiques ? Contactez notre service Rénovation durable !
renovation@pilet-renaud.ch • 022 322 55 52



Christophe Aumeunier, *Secrétaire général*

Éditorial

Le mieux, ennemi du bien

Vous trouverez dans cette édition les raisons pour lesquelles nous vous invitons à voter le 18 mai prochain NON à l'initiative « Pour une transition rapide vers le solaire à Genève » et OUI au contre-projet « Dynamisons la production d'énergies renouvelables ».

Nous partageons pleinement la volonté de produire plus d'énergies renouvelables, mais les excès de l'initiative doivent impérativement être corrigés. L'on ne peut pas – de manière brutale – imposer la pose de panneaux solaires photovoltaïques sur tous les immeubles existants du canton (toitures, façades, balcons) sans enlaidir considérablement nos campagnes, nos villages et nos villes. L'initiative aurait pour effet certain de noircir l'ensemble des toitures, des façades et des balcons ! L'importante atteinte au patrimoine, dont la protection serait, en outre, affaiblie, est disproportionnée. La mesure d'une obligation généralisée est d'ailleurs si extrême qu'elle ne ferait qu'éparpiller l'essentiel de nos ressources pour un gain d'énergie peu optimisé. Multiplier nos efforts sur de petits projets n'est pas à la hauteur des enjeux. Il s'agit, maintenant, de nous concentrer sur les toitures des zones industrielles en favorisant l'autoconsommation et donc, partiellement, l'indépendance énergétique des entreprises et du pays. Dans le même temps, l'obligation de pose sur les toitures des nouveaux bâtiments et sur les toitures des immeubles à rénover est proportionnée et fait du sens. Ainsi, les grands axes du contre-projet permettent de dire que son application permettra d'atteindre des objectifs de production énergétique plus élevés, ce que des projections de l'office cantonal de l'énergie démontrent de manière significative.

À l'instar du Conseil d'État qui a souhaité qu'un contre-projet soit rédigé et du Grand Conseil qui a mûrement réfléchi ce texte, nous vous recommandons de refuser l'initiative et d'accepter le contre-projet.

Sommaire

- 2** Lieux historiques de Genève :
La chapelle des Macchabées

- 8** Votation
du 18 mai

- 13** Pompe à chaleur
à Genève

- 14** Déductibilité de
certains travaux

- 16** Comment Genève réinvente
son réseau thermique

- 19** Chronique
juridique

- 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,
CP 3256, 1211 Genève 3

Rédacteur responsable
Christophe Aumeunier

Responsable production et publicité
Bénédicte Guillot

Publicité
annonces@digimagic.ch

Conception graphique
Alternative communication, Genève

Impression
Atar Roto Presse SA, Genève

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

La chapelle des Macchabées : un chef-d'œuvre du gothique flamboyant

Auteur : Pascal Viscardi – Photos : Magali Girardin

Autrefois appelé chapelle Notre-Dame, cet édifice séculaire doit son nom à la possible présence en son sein de reliques des frères Macchabées, martyrs de l'Ancien Testament. Accessible depuis la cathédrale Saint-Pierre, au cœur de Genève, la chapelle des Macchabées se distingue par ses voûtes à liernes et tiercerons, ses chapiteaux sculptés et ses vitraux restaurés. Restaurée entre 2015 et 2017, elle conjugue aujourd'hui patrimoine, cérémonies culturelles et vitalité culturelle.

Un cardinal et son ambition

La construction de la chapelle est décidée en 1397 sous l'impulsion du cardinal Jean de Brogny, prélat originaire du Duché de Savoie et personnage central du Grand Schisme d'Occident. Proche du pape Clément VII, puis de Benoît XIII, il joue un rôle déterminant dans les affaires ecclésiastiques et politiques de son temps, œuvrant pour l'unification de l'Église. Son influence s'étend bien au-delà de Genève, marquant la scène religieuse européenne du XIV^e et du début du XV^e siècle. Conçue comme une chapelle funéraire, elle est le reflet de la tradition médiévale des fondations pieuses destinées à assurer le repos éternel du commanditaire, tout en témoignant de son prestige et de sa piété. Ce type d'édifice s'inscrit dans un contexte où les élites ecclésiastiques et politiques commanditent des lieux de culte à la fois pour renforcer leur influence et pour asseoir leur mémoire au sein des institutions religieuses. Le corps du cardinal de Brogny, décédé à Rome en 1426, est ramené à Genève en 1428. Son tombeau, aujourd'hui disparu, est réalisé par le sculpteur bourguignon Jean Prindale, également auteur de plusieurs éléments des stalles encore visibles dans la cathédrale. À l'emplacement supposé du tombeau se trouve aujourd'hui un orgue Walcker datant de 1888, parfaitement intégré au décor de la chapelle.

L'influence des grandes cours européennes

Achevée entre 1405 et 1406, la chapelle illustre les échanges culturels entre Avignon, le Berry et la Savoie, dont Genève faisait alors partie. Certains historiens attribuent son architecture au maître d'œuvre Colin Thomas, actif à la cathédrale de Carpentras entre 1405 et 1408. Son style flamboyant se distingue par ses voûtes à liernes et tiercerons, rarissimes en Suisse, conférant à l'ensemble une

Son style flamboyant se distingue par ses voûtes à liernes et tiercerons, rarissimes en Suisse.

légèreté saisissante. L'alternance de chapiteaux sculptés et de moulures verticales témoigne d'une influence venue du sud de la France. Finement sculptées, les colonnes se parent de motifs floraux et de figures bibliques illustrant l'exceptionnel savoir-faire des artisans de l'époque. Les gargouilles et sculptures en pierre de molasse locale reflètent une inspiration franco-bourguignonne. Restaurés au XIX^e siècle, les vitraux représentent notamment les Quatre Évangélistes, la Sainte Cène, la Samaritaine et la scène du « Laissez venir à moi les petits enfants ».



Une œuvre d'art sacrifiée et restaurée

Les fresques originales, réalisées entre 1411 et 1413 par Giacomo Jaquerio, mettaient en scène un concert céleste inspiré de la Sainte-Chapelle de Bourges. L'iconoclasme protestant du XVI^e siècle eut raison de ces peintures, recouvertes de chaux et en grande partie perdues. Toutefois, au XIX^e siècle, une opération de dépose permit de sauver certains fragments, une première en Suisse romande. Les dernières fresques rescapées, notamment des anges musiciens, sont désormais conservées

au Musée d'art et d'histoire de Genève. Afin de restituer l'éclat initial de la chapelle, l'artiste genevois Gustave de Beaumont fut chargé entre 1886 et 1888 de recréer fidèlement ces fresques perdues. Formé auprès de Barthélemy Menn et de Jean-Léon Gérôme, il s'illustra également par ses travaux au Grand Théâtre de Genève et au temple de Saint-Gervais. Son intervention faisait partie de la vaste campagne de restauration menée par l'architecte Louis Viollier entre 1885 et 1888, visant à restituer l'apparence d'origine de l'édifice.



BBA, MBA, DBA, formations continues
accrédités eduQua, IACBE & ISO 9001

MBA executive francophone

rentrées: avril, août ou novembre 2025



Osez l'action!

022 979 33 79 esm.ch



DROZ | MSV

DÉPANNAGE JOUR & NUIT
MENUISERIE - SERRURERIE
VITRERIE - MIROITERIE

022 300 06 36
SOS DÉPANNAGE 24/24

DEVIS ET CONSEILS:
WWW.DROZ-MSV.COM

De lieu de prière à bâtiment utilitaire

Avec l'avènement de la Réforme protestante en 1536, la chapelle subit de profondes mutations. Genève adopte le calvinisme et procède à la destruction de nombreux symboles catholiques. Les ornements sont retirés, les fresques recouvertes et la chapelle perd sa fonction religieuse. Transformée en entrepôt, elle est ensuite aménagée en salles de classe pour l'Académie, dès 1670. Sur trois niveaux, ces nouveaux aménagements altèrent considérablement l'édifice. Puis, au XVIII^e siècle, la chapelle devient un dépôt d'archives ecclésiastiques et municipales, contribuant davantage encore à la modification de son architecture intérieure. En mars 1874, la ville de Genève, chargée depuis la Constitution de 1848 de la gestion des lieux de culte sur son territoire, initie un vaste projet de restauration. Le premier mandat est confié à Eugène Viollet-le-Duc, mais ses propositions, jugées trop audacieuses, entraînent son retrait du projet. À la place, la restauration extérieure est confiée à l'architecte Claude Camuzat entre 1878 et 1882, tandis que Louis Viollier prend en charge la rénovation intérieure entre 1885 et 1888. Ces interventions permettent à la chapelle de retrouver un statut religieux et d'adopter un style néogothique affirmé.

Une restauration d'ampleur pour un édifice fragile

Menée entre 2015 et 2017, la restauration de la chapelle des Macchabées doit répondre à un double impératif : préserver l'intégrité architecturale de l'édifice et assurer sa pérennité face aux agressions du temps. Confrontée à une dégradation avancée des façades, conséquence de l'exposition aux intempéries et de précédentes restaurations parfois inadaptées, l'équipe en charge du projet a dû établir un diagnostic précis avant d'intervenir. Les travaux ont mobilisé un collège d'experts réunissant architectes, sculpteurs, historiens de l'art et chimistes, chacun apportant son regard sur la meilleure manière de concier

Restaurés au XIX^e siècle, les vitraux représentent notamment les Quatre Évangélistes, la Sainte Cène, la Samaritaine et la scène du « Laissez venir à moi les petits enfants ».

lier conservation et intervention. L'étude « pierre à pierre » pointant pour chaque élément de pierre constitutif des façades son type et son état de dégradation a permis d'identifier les différentes phases de construction et d'anciennes altérations, tandis qu'un travail minutieux sur les mortiers et la sculpture a été entrepris afin de restituer les éléments dégradés sans altérer la lecture historique du bâtiment. La restauration des vitraux, particulièrement exposés, a également constitué un volet clé du chantier.

Écrin musical et artistique

Lieu d'exception à l'acoustique remarquable, la chapelle des Macchabées est considérée comme un haut lieu de la scène musicale genevoise. L'orgue Walcker de 1888, intégralement relevé avec soin en 2021, résonne sous les doigts d'artistes tels que Thibaut Duret, Lucile Dollat et de l'organiste titulaire Vincent Thévenaz. La musique ancienne y est à l'honneur grâce à l'ensemble Cappella Genevensis, qui y interprète Monteverdi, Allegri et Scarlatti. Loin de se limiter au répertoire historique, la chapelle ainsi que la nef accueillent aussi des créations contemporaines avec l'Orchestre de Chambre de Genève et l'Ensemble Contrechamps. Au-delà de sa programmation prestigieuse, la chapelle joue un rôle actif dans la formation des musiciens. En partenariat avec la Haute École de Musique de Genève, elle accueille des masterclasses et des cours spécialisés pour les étudiants en orgue et musique ancienne. Depuis 2019, son offre culturelle s'est enrichie de deux festivals annuels qui, organisés au printemps et en automne, attirent un public varié et passionné. ■





Depuis plus de cinquante ans, la Fondation des Clefs de St-Pierre veille à la conservation de la cathédrale Saint-Pierre et de la chapelle des Macchabées. Chargée d'assurer l'entretien de ces édifices, elle mène des interventions régulières pour garantir leur pérennité et leur accessibilité grâce à des soutiens publics et institutionnels et des dons privés. « La Fondation a été créée pour répondre aux besoins de collaboration entre l'Église protestante de Genève, propriétaire des bâtiments, et les collectivités publiques qui reconnaissent l'intérêt patrimonial du site », explique Samuel Brückner, président de la Fondation.

La dernière grande restauration concernait les façades de la chapelle des Macchabées. « L'érosion naturelle et des rénovations inadaptées avaient endommagé les pierres, il était impératif d'intervenir », précise-t-il. Un chantier de plusieurs mois a permis de restaurer les parties dégradées. L'entretien du patrimoine est une mission continue. « Ce sont des bâtiments où il y a toujours quelque chose à faire », constate Samuel Brückner. « Une façade en molasse doit être surveillée et rénovée environ tous les 20 à 25 ans. » Chaque année, 1,5 million de francs suisses sont investis dans des rénovations ciblées. « Il est plus

économique d'intervenir régulièrement sur des éléments spécifiquement identifiés plutôt que d'attendre une détérioration avancée et mener une campagne à très large échelle sur plusieurs années », précise Samuel Brückner.

Lieu vivant, la chapelle des Macchabées ne se limite pas à son rôle patrimonial : « Ce n'est pas un musée, mais un espace actif », rappelle Samuel Brückner. De nombreux concerts y sont organisés chaque année.

Nous avons la responsabilité de maintenir ces lieux en bon état, pour les générations futures mais aussi pour ceux qui les font vivre aujourd'hui.

Samuel Brückner

Elle accueille aussi des cérémonies religieuses privées, offrant une alternative plus intime que la cathédrale. Par ailleurs, les chantiers de restauration assurent la transmission des savoir-faire artisanaux. « Il y a un véritable enjeu à conserver ces compétences localement », insiste Samuel Brückner. Témoin du passé et acteur du présent, la chapelle incarne un équilibre entre préservation et transmission. « Nous avons la responsabilité de maintenir ces lieux en bon état, pour les générations futures mais aussi pour ceux qui les font vivre aujourd'hui », conclut-il. ■

Vincent Du Bois

Fondateur de l'Atelier CAL'AS

Depuis plusieurs décennies, Vincent Du Bois perpétue un savoir-faire ancré dans l'histoire : la taille de pierre. Héritier d'une tradition familiale, il a affiné son art entre la Suisse, l'Italie et les États-Unis, avant de fonder l'Atelier CAL'AS, spécialisé dans la sculpture et la restauration architecturale. « J'ai toujours oscillé entre l'art et l'artisanat, cherchant à préserver les gestes anciens tout en intégrant les avancées technologiques », nous raconte-t-il. Son atelier a joué un rôle clé dans la récente restauration de la chapelle des Macchabées. Un projet exigeant, mené en étroite collaboration avec l'ASPIG et divers experts en patrimoine bâti.

J'ai toujours oscillé entre l'art et l'artisanat, cherchant à préserver les gestes anciens tout en intégrant les avancées technologiques.

Vincent Du Bois

Il explique : « La molasse est une pierre vivante au sens où elle évolue. Elle demande un entretien régulier pour ne pas se dégrader. Nous avons dû analyser l'état des façades, choisir les interventions adaptées et garantir une restauration respectueuse de la matière d'origine. » Ce matériau, façonné par les glaciers du Rhône, a beaucoup contribué au patrimoine architectural genevois, mais sa structure poreuse et sableuse impose une expertise spécifique pour éviter une érosion irrémédiable. Un enjeu majeur

résidait dans la définition même de la préservation : « Il y a souvent un débat entre conservateurs et artisans sur ce qu'il faut préserver et comment. Certains privilégient une approche minimaliste, où l'on garde intacte chaque trace du passé, tandis que nous, praticiens, défendons une vision plus globale, qui inclut l'ensemble du processus de travail de la pierre, de son extraction à sa mise en œuvre. » Grâce à un dialogue constructif, un consensus a été trouvé sur les méthodes d'intervention : « Nous avons pu éviter l'usage de mortiers synthétiques qui possèdent un effet hydrophobe et empêchent donc la pierre de respirer. À la place, nous avons privilégié des techniques traditionnelles adaptées à la molasse, garantissant une meilleure compatibilité et une plus grande durabilité. »

Au-delà de la restauration, Vincent Du Bois souligne l'importance de la transmission des savoir-faire : « Aujourd'hui, les métiers de la pierre subissent une importante érosion. Si nous ne redonnons pas une place active aux artisans sur ces chantiers, nous risquons de perdre des compétences essentielles. Restaurer un bâtiment, ce n'est pas seulement préserver un état, c'est aussi permettre à une nouvelle génération d'apprendre et de perpétuer ces gestes. » La chapelle des Macchabées, emblématique du patrimoine genevois, a bénéficié ainsi d'une restauration qui allie respect du passé et adaptation aux défis contemporains : « Ce chantier a prouvé que patrimoine et modernité peuvent coexister intelligemment. La pierre, si on sait la travailler, raconte une histoire et continue de vivre. » ■



Tiziano Borghini

Architecte associé chez Ganz Muller Architectes

Restaurer un monument, c'est avant tout lui redonner une voix. Architecte au sein du bureau Ganz Muller Architectes, Tiziano Borghini a accompagné la Fondation des Clés de St-Pierre dans la restauration de la cathédrale et de la chapelle des Macchabées. Passionné par la conservation du patrimoine, il aborde chaque projet avec un regard précis et une approche collective: « La restauration ne se fait jamais seul. C'est un dialogue constant entre historiens, artisans et architectes pour comprendre et respecter chaque élément du bâti », indique-t-il.

Chaque pierre raconte une histoire. Restaurer un tel édifice, c'est aussi en préserver la mémoire vivante.

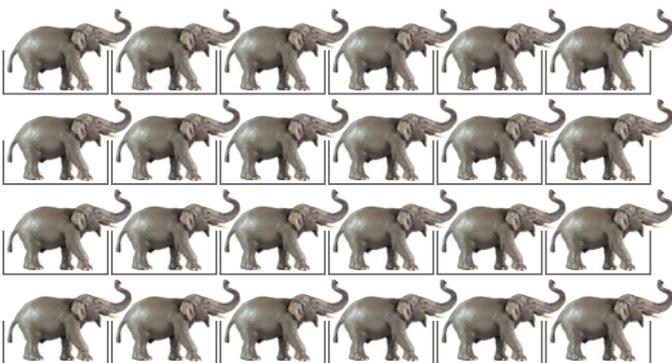
Tiziano Borghini

L'intervention sur la chapelle a nécessité une analyse minutieuse de la molasse, pierre locale aussi fragile qu'essentielle: « Nous avons réalisé un travail approfondi pour comprendre son usure et adapter nos méthodes d'intervention », précise l'architecte. Une phase d'études préalable a permis d'identifier les différentes campagnes de construction et d'affiner les choix techniques. Parmi les défis majeurs figurait la restauration des sculptures et des vitraux, dont certains étaient fortement dégradés: « La façade principale, avec sa grande fenêtre gothique, nécessitait un équilibre subtil entre restauration et conservation des traces du passé », ajoute-t-il. Les interventions sur les vitraux ont suivi la même logique: préserver autant que possible, tout en assurant leur pérennité pour les générations futures.

Cette restauration s'est notamment appuyée sur la mise en place d'un collège d'experts. « Chaque spécialiste a apporté son regard spécifique, qu'il s'agisse de sculpteurs, d'experts en pierre de taille, en vitraux ou en conservation. Cette approche concertée a garanti une cohérence dans les choix effectués », explique Tiziano Borghini, qui retient avant tout la dimension humaine et technique de cette aventure: « Chaque pierre raconte une histoire. Restaurer un tel édifice, c'est aussi en préserver la mémoire vivante. » ■



le stockage en grand



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



Auberge de Luins

Les fameux
Malakoffs
et autres spécialités de
l'Auberge de Luins sont
incontournables!
Venez les déguster.
Fermé le mercredi.

Route du Village 21 - 1184 Luins
Tél.: 021 824 11 59

www.aubergedeluins.ch



Panneaux solaires : Oui au contre-projet ! Non à une initiative extrême !

Le 18 mai 2025, les citoyens genevois seront appelés aux urnes pour se prononcer sur deux textes visant à accélérer la transition vers l'énergie solaire dans le canton : l'initiative populaire « Pour une transition rapide vers le solaire à Genève » (IN 191) et son contre-projet « Dynamisons la production d'énergies renouvelables ». Ces deux propositions, bien qu'elles partagent un objectif commun, présentent des approches distinctes avec des résultats radicalement différents en termes de faisabilité, d'esthétisme et d'efficacité.



Christophe Aumeunier Bénédicte Guillot

L'initiative 191 : une approche radicale

En 2022, les Vert'libéraux ont lancé une initiative proposant une transition rapide et généralisée vers l'énergie solaire.

L'IN prévoit notamment :

- l'obligation généralisée d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur l'ensemble des surfaces des constructions existantes ou futures, y compris les façades et balcons ;
- l'application minimale du droit fédéral en matière de protection du patrimoine ;
- la garantie théorique, par le Canton, du prix de vente de l'électricité produite pendant toute la durée de vie des installations.

Cette approche ambitieuse mais radicale a rencontré une série d'obstacles tant techniques que pratiques qui ont suscité d'emblée de fortes réserves.

Contraintes et obligations

L'initiative impose l'installation généralisée de panneaux photovoltaïques sur toutes les constructions existantes et neuves. Toutes les surfaces adaptées sont concernées : toitures mais aussi façades et balcons. Le texte contraint également les propriétaires à réaliser ces travaux avant le 31 décembre 2034. Il s'agit en somme d'une obligation légale générale d'installer un seul type de panneaux solaires dans tout le canton de Genève, une méthode pas forcément pertinente d'un point de vue énergétique et économique selon le Conseil d'État.

Efficacité et faisabilité

L'obligation généralisée d'installer des panneaux solaires photovoltaïques sur toutes les surfaces disponibles ne tient pas compte de l'efficacité réelle des installations. Certaines surfaces, comme les façades nord ou

les balcons ombragés, ne sont pas optimales pour la production d'énergie solaire. De plus, cette approche ne distingue pas les différents types de panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) et leurs utilisations spécifiques. L'initiative ignore par ailleurs les technologies propres visant par exemple à générer des bulles de chaleur dans le sol à l'aide de panneaux solaires thermiques puis à récupérer cette chaleur en hiver et à l'optimiser à l'aide de pompes à chaleur.

Impact esthétique

L'application systématique de panneaux solaires sur tous les bâtiments, y compris les façades, pourrait avoir un impact esthétique considérable sur le paysage urbain et rural du canton. On estime que jusqu'à 80% des façades, balcons et toitures pourraient être recouverts de panneaux noirs, ce qui soulève de vives inquiétudes quant à l'aspect visuel du canton.

Protection du patrimoine

L'initiative propose de s'en tenir à la protection minimaliste du patrimoine définie par le droit fédéral. Cette approche ne prend pas en compte les spécificités locales et la sensibilité patrimoniale propre à Genève.

Garantie du prix de rachat

La garantie du prix de rachat de l'électricité pendant toute la durée de vie des installations est jugée peu réaliste et difficilement applicable. Les fluctuations du marché de l'énergie sur une période de 20 ans rendent cette garantie risquée pour le canton. Rappelons également que c'est en application du droit fédéral, que le Conseil fédéral fixe le prix maximal de rachat de l'électricité pour éviter des distorsions de concurrence. Ce sont les raisons pour lesquelles le Conseil d'État a indiqué que l'initiative n'était pas praticable.



Le contre-projet : une alternative pragmatique et équilibrée

Bien que souscrivant à la nécessité d'accélérer la transition énergétique, le Conseil d'État a exprimé plusieurs objections au dispositif proposé par les initiants. Afin de tenir compte des réalités techniques, esthétiques et patrimoniales cantonales, il a demandé au Grand Conseil d'élaborer un contre-projet à l'IN 191.

Fruit d'un travail approfondi et d'un consensus politique, il offre une alternative permettant d'atteindre des objectifs très ambitieux en matière de production solaire, tout en respectant les spécificités du territoire genevois ainsi que ses contraintes techniques et économiques.

L'application systématique de panneaux solaires sur tous les bâtiments, y compris les façades, pourrait avoir un impact esthétique considérable sur le paysage urbain et rural du canton.

Ciblage des surfaces les plus productives

Le contre-projet se concentre sur les surfaces les plus productives, notamment:

- les grands consommateurs d'électricité (plus de 0,2 GWh par an, essentiellement en zone industrielle) qui devront s'équiper d'ici 2030. L'électricité produite sera prioritairement destinée à leur autoconsommation, favorisant ainsi leur indépendance énergétique;
- les toitures des immeubles neufs;
- les immeubles en rénovation;
- les toitures en rénovation.

Cette approche ciblée permet de maximiser l'efficacité des installations tout en limitant l'impact visuel. À l'heure où la pénurie de main-d'œuvre, de panneaux solaires photovoltaïques et d'ingénieurs susceptibles de suivre ces travaux est avérée, il est essentiel de pouvoir réaliser des installations d'une taille relativement importante

et générant une quantité d'électricité significative plutôt que de multiplier les projets de petite taille qui sont, par définition, consommateurs de ressources à outrance.

Selon nous, le contre-projet sera, sous cet angle, bien plus à même d'atteindre les objectifs d'une forte augmentation de l'énergie photovoltaïque produite à Genève.

Protection du patrimoine nuancée

Le contre-projet propose une approche plus fine de la protection du patrimoine, en définissant clairement les cas où une autorisation de construire est nécessaire pour l'installation de panneaux solaires. Cette méthode permet de préserver le patrimoine tout en facilitant le développement du solaire.

Simplification des procédures

Le contre-projet prévoit que 89% des poses de panneaux solaires ne nécessiteront plus d'autorisation de construire si elles répondent à des conditions bien définies. Cette mesure vise à faciliter et à accélérer le déploiement des installations solaires.

Financement et aides de l'État

En lieu et place d'une garantie de rachat de l'électricité, le contre-projet propose des mesures de soutien plus réalistes:

- subventions;
- dégrèvements fiscaux;
- prêts;
- cautionnements.

Le Canton pourra notamment octroyer une caution solidaire sur l'intégralité du financement des installations solaires pour les biens appartenant à la fortune privée des propriétaires.

Raccordement technique

Le contre-projet aborde la question technique du raccordement des installations photovoltaïques au réseau électrique. Il prévoit que les Services Industriels de Genève (SIG) seront responsables du branchement des lignes, avec un partage équitable des coûts entre les SIG et les propriétaires.

IN 191 versus contre-projet

Aspect	Initiative	Contre-projet
Obligation d'installation	Généralisée pour tous les bâtiments existants et neufs	Ciblée sur les surfaces les plus productives
Surfaces concernées	Toits, façades et balcons	Toits uniquement
Protection du patrimoine	Minimale (droit fédéral)	Adaptée aux spécificités cantonales
Financement	Garantie du prix de rachat (non applicable)	Subventions, prêts, cautionnements
Impact esthétique	Potentiellement important	Limité et contrôlé
Raccordement technique	Non abordé	Prévu et encadré
Applicabilité	Ultérieure (processus législatif à élaborer et voter)	Immédiate

Le 18 mai, les Genevois devront trancher entre deux questions:

Faut-il privilégier une approche coercitive, qui impose des obligations à tous, ou faut-il opter pour une approche plus flexible et incitative qui équilibre les impératifs énergétiques, économiques et patrimoniaux ?

Le Conseil d'État, l'intégralité du Grand Conseil (tous partis confondus), les associations économiques sont tous convaincus par le contre-projet, estimant que les incitations sont plus efficaces que la coercition dans la mise en œuvre d'une transition énergétique rapide.

Tandis que l'initiative défend une solution radicale, le contre-projet propose une approche plus nuancée et

pragmatique, en se concentrant sur les secteurs et les infrastructures où l'impact sera le plus significatif. Au final, il permet de concilier les objectifs de transition énergétique avec la préservation de l'esthétique urbaine et du patrimoine, tout en garantissant une mise en œuvre des mesures plus efficace et plus rapide.

Pour toutes ces raisons, le 18 mai, votons:

NON à l'IN 191 « Pour une transition rapide vers le solaire à Genève », une initiative trop radicale, impraticable et esthétiquement discutable.

OUI au contre-projet « Dynamisons la production d'énergies renouvelables » qui se veut flexible, adapté et incitatif.

À la question subsidiaire: **CONTRE-PROJET**.



Pourquoi voter **NON** à l'IN 191

- 1 Une approche trop coercitive**
L'obligation généralisée risque de générer des conflits avec celles et ceux qui sont déjà disposés à s'engager dans la transition énergétique de manière plus ciblée et flexible.
- 2 Un impact esthétique majeur**
La pose systématique de panneaux solaires risque de transformer Genève en un canton saturé de panneaux sur ses toits et façades, altérant son paysage urbain et son patrimoine architectural.
- 3 Des défis de mise en œuvre**
L'initiative nécessiterait un nouveau processus législatif, entraînant des délais supplémentaires.
- 4 Une approche trop généralisée**
L'IN 191 ne prend pas en compte la diversité des bâtiments et des besoins en énergie. Elle privilégie un seul et même dispositif énergétique sans tenir compte de l'usage du bâtiment ou de ses spécificités.
- 5 Un financement bancal**
L'initiative propose que le canton garantisse un prix de rachat fixe pour l'électricité produite. Difficilement réalisable selon le Conseil d'État compte tenu de la volatilité du marché de l'énergie. De plus, le prix du rachat est fixé au niveau fédéral, ce qui empêche de garantir un tarif constant à long terme.

Pourquoi voter **OUI** au contre-projet ?

- 1 Une approche plus efficace**
Le contre-projet se concentre sur les surfaces les plus productives, notamment les toitures des grands consommateurs en zone industrielle. Cette stratégie permet d'augmenter significativement la production d'énergie solaire de manière ciblée et efficiente.
- 2 Un équilibre entre transition énergétique et préservation du patrimoine**
Contrairement à l'initiative, le contre-projet propose une protection du patrimoine bâti. Il prévoit une pesée des intérêts pour les installations sur les immeubles patrimoniaux, représentant 11% du parc immobilier. Cette approche permet de concilier les objectifs énergétiques avec la préservation de l'identité architecturale genevoise.
- 3 Des mesures financières adaptées et incitatives**
Le contre-projet introduit des mécanismes de soutien financier réalistes, tels que des subventions, des dégrèvements fiscaux et des cautionnements. Ces mesures encouragent l'investissement dans le solaire sans créer de distorsions de marché.
- 4 Une mise en œuvre rapide et consensuelle**
Adopté à l'unanimité par le Grand Conseil, le contre-projet bénéficie d'un large soutien politique. Il est immédiatement applicable, évitant ainsi les délais qu'impliquerait l'élaboration d'une nouvelle loi si l'initiative était acceptée.
- 5 Une réponse aux défis techniques**
Le contre-projet tient compte des défis spécifiques du solaire, tels que la saisonnalité de la production et les besoins de stockage. Il encourage une approche diversifiée, incluant d'autres technologies comme les panneaux solaires thermiques.

QUESTIONS - RÉPONSES

L'initiative demande au Conseil d'État que les panneaux photovoltaïques à installer soient suffisamment qualitatifs pour avoir des rendements importants. Qu'en est-il du contre-projet ?

Le contre-projet, tout comme l'initiative, soumet toute aide de l'État à l'approbation du département quant au choix des panneaux solaires effectués par le propriétaire.

Il s'agit de s'assurer que les matériaux de meilleure qualité puissent être mis en œuvre.

La protection du patrimoine est-elle assurée ?

La question de la protection du patrimoine a fait l'objet d'études parlementaires intenses avant même le dépôt de l'initiative. Une large majorité convient de la nécessité de poser des panneaux solaires – non seulement photovoltaïques –.

Néanmoins, il ne s'agit pas, comme le prévoit l'initiative, de s'en tenir à la protection du patrimoine telle que définie par le droit fédéral. Rappelons que la structure de protection du patrimoine telle que souhaitée en Suisse est de garantir une base minimale au niveau fédéral, tandis qu'il appartient au canton de mettre en œuvre les sensibilités locales.

C'est dans ce contexte que les auteurs du contre-projet ont méthodiquement défini les immeubles sur lesquels il est possible de réaliser des installations solaires sans autorisation de construire – par de simples annonces de travaux – tandis que sont réservés les objets patrimoniaux, au sens fédéral et cantonal du terme, pour lesquels une autorisation de construire est indispensable. Celle-ci n'exclut toutefois pas une possibilité d'autorisation de pose de panneaux solaires, et ce dans des conditions particulières.

Les dispositions du contre-projet sont convaincantes pour une interprétation contemporaine et proportionnée de la protection du patrimoine en lien avec la pose de panneaux solaires.

Les financements étatiques ne sont-ils pas trop généreux ?

L'initiative prévoyait très généreusement que le prix de l'électricité produite soit garanti pendant

toute la durée de vie des installations solaires photovoltaïques. En raison des fluctuations de prix sur une durée de 20 ans, cela est peu réaliste. En outre, la fixation des prix maximaux imposés par la Confédération ne permet en réalité pas une marge de manœuvre aussi importante de la part des SIG, qui sont tenus par la législation de racheter l'électricité produite.

En revanche, le contre-projet prévoit des dispositifs fiscaux, des prêts et des cautionnements, qui sont des instruments financiers adéquats. Le cautionnement pour les propriétaires privés qui détiennent dans leur fortune privée un immeuble est parfaitement proportionné puisqu'il permet à ces propriétaires d'obtenir des crédits hypothécaires qui, le cas échéant, ne pourraient pas être obtenus sur les marchés financiers. Il s'agit là de la mise en œuvre d'une politique publique que chacun souhaite très ambitieuse!

Techniquement, les raccordements des installations photovoltaïques sont-ils toujours possibles ?

Il s'agit d'une excellente question technique!

Non, pour certaines tailles d'installations photovoltaïques, les lignes ne suffisent pas à absorber la quantité de courant produite. Pour cette raison, le contre-projet a souhaité améliorer la situation en indiquant que les SIG sont responsables du branchement de ces lignes et que les coûts de pose de celles-ci doivent être équitablement partagés avec le propriétaire, de sorte qu'en définitive, ce sont les SIG qui en supportent les frais jusqu'au point de raccordement (limite de la parcelle privée du propriétaire) et que, dans tous les cas de figure, les travaux de génie civil nécessaires sur la parcelle privée sont à la charge du producteur d'énergie.

En résumé et pour simplifier la situation, il s'agit d'une amélioration notable qui permettra la production d'énergie solaire photovoltaïque massive lorsque les alimentations électriques des immeubles concernés sont insuffisantes.

Cette nouveauté importante est apportée par le contre-projet, alors que l'initiative ignore cette question. ■

Installer une pompe à chaleur à Genève : état des lieux et simplifications prévues



Elena Boluda

Face aux défis de la transition énergétique, l'installation d'une pompe à chaleur (PAC) à Genève est devenue une priorité. Cependant, les démarches administratives actuelles peuvent freiner leur adoption. Un projet de loi visant à simplifier ces procédures a été voté par le Grand Conseil le 24 janvier 2025 et est entré en vigueur le 22 mars dernier.

Actuellement, l'installation d'une PAC à Genève est soumise à des règles strictes. Dans la majorité des cas, une autorisation de construire est requise.

Il existe toutefois déjà une procédure simplifiée pour certaines installations respectant des critères stricts, comme une puissance limitée ou une intégration discrète dans le bâti existant. Dans ces cas, une simple annonce suffit, mais cette option reste limitée.

Pour accélérer la transition énergétique et réduire les obstacles administratifs, le Grand Conseil a voté le 24 janvier 2025 la modification de l'article 1 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI). Voici les principaux changements :

- L'installation d'une pompe à chaleur à l'intérieur d'un bâtiment existant situé en zone à bâtir est dispensée d'autorisation de construire.
- Il en ira de même pour l'installation d'une PAC à l'extérieur d'un bâtiment situé en zone à bâtir aux conditions suivantes :
 - la PAC s'intègre au bâti existant ;
 - sa puissance ne dépasse pas les 20 kW dans des conditions standards ;
 - elle ne porte pas atteinte à des intérêts publics prépondérants, notamment en matière de protection du patrimoine ;
 - elle est installée par des professionnels certifiés ;
 - elle respecte les prescriptions fédérales et cantonales en matière de protection contre le bruit ;
 - les coûts des travaux et l'installation ne sont pas répercutés sur les loyers des logements existants ;
 - conformité aux normes acoustiques et environnementales ;
 - installation par des professionnels certifiés.

Ces conditions devront être précisées par le Département du territoire. Il est également prévu que la mise en place des PAC soit annoncée avant le début des travaux à l'Office cantonal de l'énergie au moyen d'un formulaire.

Avantages attendus

La simplification proposée présente plusieurs avantages :

- réduction des délais : en remplaçant l'autorisation par une annonce, les propriétaires gagneraient un temps précieux ;
- accessibilité accrue : moins d'obstacles administratifs encourageraient l'adoption massive des PAC ;
- contribution climatique : en facilitant l'installation des PAC, Genève pourrait accélérer sa transition énergétique et atteindre ses objectifs climatiques.

Cette modification pourrait transformer durablement le paysage énergétique genevois en rendant ces solutions plus accessibles et en favorisant la lutte contre le réchauffement climatique. ■



FISCALITÉ

Déductibilité de certains travaux



Sarah Chevalier

Depuis l'année fiscale 2020, les factures des frais liés à économiser l'énergie peuvent être reportées sur trois ans, à condition qu'elles remplissent un certain nombre d'exigences.

Au préalable, il convient de définir précisément ce qu'on entend par « investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement » puisque chaque canton est libre de définir ce terme à loisir, ou presque.

Qu'est-ce qu'un investissement « éco » à Genève ?

Ce terme s'applique aux travaux qui visent à économiser l'énergie ou au remplacement des énergies fossiles par des énergies renouvelables. Le remplacement d'un frigo énergivore par un modèle moins gourmand (A+) illustre bien ce type de frais, tout comme la nouvelle installation de panneaux solaires thermiques. Ces derniers exemples sont déductibles du revenu au même titre que des frais d'entretien ou de rénovation ordinaire.

À noter que seuls les montants issus des charges liées à l'économie d'énergie seront concernés par le report l'année suivante.

À noter cependant qu'une partie de cette catégorie de frais peut être considérée comme générant de la plus-value. C'est le cas, notamment, de la pose d'une nouvelle isolation thermique à la toiture, de l'isolation extérieure de la façade, de la pose d'un régulateur automatique de production de chaleur, de vannes thermostatiques, de l'installation de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture ou rapportés ou d'une nouvelle installation de panneaux solaires au-delà des normes légales. Ces derniers frais, bien que déductibles au titre du revenu, viennent donc augmenter l'évaluation fiscale d'un bien immobilier et augmenter l'imposition annuelle sur la fortune.



Report sous conditions

Pour en revenir au report des frais destinés à économiser l'énergie, il faut que ces derniers aient généré un revenu négatif, autrement dit, que le montant total des factures dépasse le total des revenus imposables d'une déclaration fiscale. Cela signifie donc que ces frais doivent être conséquents et dépasser les revenus issus des rentes additionnés de la valeur locative par exemple. On dit que le revenu net est négatif quand la somme des dépenses déductibles et des déductions générales est supérieure au revenu imposable. Dans le total des frais déductibles seront très souvent mélangées des factures liées à l'économie d'énergie et celles de rénovations dites « ordinaires ». À noter que seuls les montants issus des charges liées à l'économie d'énergie seront concernés par le report l'année suivante, ce qui signifie que le reste est définitivement perdu.

Comme exposé plus haut, un report, dès lors qu'il est possible, ne s'étend qu'aux factures liées à l'économie d'énergie et s'étendra aux périodes fiscales qui suivent, mais pour deux ans au maximum. Il n'est pas loisible pour le contribuable de choisir l'année de report. L'année suivante, donc, le revenu imposable pourra être amputé du report et, si un solde négatif subsiste, il sera imputé l'année fiscale suivante. Le contribuable devra se référer au montant reportable issu de la décision de taxation qu'il est indiqué de bien vérifier dès réception.

Le report est une belle idée qui, dans les faits, nous l'avons vu, est extrêmement rare en pratique puisque les frais doivent être supérieurs à l'ensemble des autres revenus. Cette idée se transforme surtout en un véritable casse-tête chinois pour les administrations des différents cantons qui doivent calculer des répartitions si les contribuables disposent de biens immobiliers en dehors de Genève. Affaire à suivre, donc. ■



CGI Conseils à votre service

Les fiscalistes de CGI Conseils sont à l'écoute des propriétaires membres de la CGI, gratuitement, pour répondre par téléphone à leurs questions les plus simples. Les appels sont possibles du lundi au vendredi, de 8h30 à 11h30, au **022 715 02 10**.

Ils vous reçoivent également sur rendez-vous pour des conseils personnalisés et en lien avec des problématiques immobilières complexes. Ces prestations s'effectuent au tarif horaire préférentiel de CHF 160.- (hors taxes) pour les membres de la CGI et de CHF 190.- (HT) pour les non-membres.



Choisir, c'est agir.



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

sig-vitale.ch



Découvrir des projets soutenus par le Fonds Vitale Vert
pour la biodiversité et l'innovation : sig-ge.ch/fonds-evv

SIG

SÉMINAIRE CGI CONSEILS

Comment Genève réinvente son réseau thermique



Auteur : Grégory Tesnier – Photos : Magali Girardin

À Genève, une évolution énergétique majeure est en marche. Depuis la votation populaire du 13 février 2022, l'essor des réseaux thermiques structurants (RTS) est devenu une obligation légale. L'entrée en vigueur, début 2025, de la loi sur l'énergie encadrant leur déploiement marque une étape décisive. Un séminaire organisé par CGI Conseils, de concert avec les directions de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et les Services industriels de Genève (SIG), a synthétisé les bouleversements en cours.

Les RTS permettent d'acheminer des énergies renouvelables et de récupération, produites localement et centralisées. Géothermie, stations d'épuration, biomasse, ou encore l'eau du lac : autant de sources capables d'alimenter ces nouveaux réseaux de chauffage et de refroidissement pour lesquels les SIG vont déployer d'ici à 2030 plus de 250 kilomètres de canalisations. Le canton a inscrit l'objectif de l'extension des RTS dans son Plan directeur de l'énergie, avec la volonté de réduire de 60% les émissions de gaz à effet de serre dans les cinq prochaines années. D'ici à 2030, les RTS devraient ainsi alimenter environ 1'700 bâtiments fournissant 1'150 GWh/an de chaleur et 150 GWh/an de froid, avec un taux d'énergie non fossile de 80%. À l'horizon 2050, le Plan directeur de l'énergie prévoit de couvrir plus de 50% de la demande thermique du canton, soit environ 7'000 bâtiments.

Genève s'engage dans une révolution thermique dont l'ampleur se mesurera sur plusieurs décennies.

Les SIG bénéficient d'un monopole pour construire et développer ces RTS et ont la mission de raccorder progressivement tous les bâtiments situés dans les zones d'influence définies par le Conseil d'État. Hors de ces zones, des alternatives existent : réseaux thermiques de quartier, solutions privées comme les pompes à chaleur ou l'utilisation de la biomasse. Mais, pour tous les autres habitants concernés, le passage à un réseau structurant est aujourd'hui une nécessité. « Il n'est désormais plus possible de remplacer une chaudière par une solution utilisant une énergie produite à partir d'un combustible fossile », rappelle Cédric Petitjean, directeur général de l'OCEN.



ECOLE DE NAVIGATION
ecoledenavigation.ch

Permis bateau et accès à la location cet été ☀️

Port des Pâquis – Genève
WhatsApp: +41 79 203 60 32





Cédric Petitjean

Marie Savary

Jean-Claude Lucca

Charlotte Génot-Durand

Raccordements et solutions provisoires

Dans les zones où des réseaux thermiques structurants sont déjà déployés, les démarches sont clairement établies: une demande d'information thermique (DITH) permet d'obtenir un préavis, puis une étude de faisabilité précède la signature de l'offre de raccordement. Ensuite, les SIG effectuent les travaux et mettent en service la sous-station. Mais la situation se complique si les réseaux ne sont pas encore en place. Dans ce cas, les solutions provisoires sont limitées. «Faites durer vos installations utilisant des énergies fossiles autant que possible», recommande l'avocate Marie Savary, juriste à l'OCEN, précisant que l'office ne validera une alternative temporaire qu'en cas de nécessité absolue. En clair, il faudra patienter jusqu'à ce que le réseau soit disponible. Une coordination fine entre les différents acteurs est donc essentielle pour éviter les blocages techniques et administratifs. «Nous devons trouver un équilibre entre pragmatisme économique et engagement environnemental. Notre objectif est de rendre ce changement bénéfique pour tous», insistent les spécialistes des SIG.

Enjeux économiques et impacts urbains

Le déploiement des RTS implique d'importants chantiers, impactant la circulation routière et la vie des commerces. «Cela va être Verdun!», prévient même un intervenant lors du séminaire, conscient des perturbations à venir. Un effort de communication est a priori prévu pour informer les riverains et les entreprises concernées. Côté tarifs, le Conseil d'État a mis en place un cadre réglementaire qui fait débat (voir encart ci-dessous).

Toutefois, la transition ne se limite pas à une question technique et financière. Elle implique aussi un changement d'habitudes et de mentalités. Les SIG doivent ici convaincre, rassurer et accompagner les propriétaires et les acteurs de l'immobilier. Le défi est de taille. Entre exigences environnementales, adaptation des infrastructures et acceptabilité sociale, Genève s'engage dans une révolution thermique dont l'ampleur se mesurera sur plusieurs décennies. ■

La question des tarifs des RTS n'est pas close

Le Conseil d'État a rendu public les tarifs des SIG qu'il a approuvés pour les RTS. Comme SIG agit en position de monopole, l'accord du Surveillant des prix est indispensable. Pourtant ses recommandations n'ont pas été suivies. En substance, le Surveillant des prix relève:

- que la formule tarifaire est inintelligible, alors qu'elle devrait être transparente pour les administrés, facilitant ainsi son acceptation;
- que les droits de raccordement sont excessivement élevés et parfaitement dissuasifs, ne favorisant pas le développement des RTS;
- que les prix tels que décidés par le Conseil d'État ne trouvent pas d'équivalent en Suisse tant ils sont élevés et, singulièrement, qu'une comparaison avec le prix du gaz, dont la moyenne s'établit à 12,71 centimes du kWh à Genève, correspond à la moitié du coût du kWh RTS le plus élevé décidé par le Conseil d'État;
- que le calcul du prix tel qu'effectué par les SIG ajoute des primes qui, selon l'avis du Surveillant des prix, mènent à «un rendement disproportionné».

Relevant que la législation fédérale impose de se conformer aux remarques du Surveillant des prix, notre vice-présidente et députée PLR Mme Diane Barbier-Mueller a déposé une motion en ce sens. Elle a trouvé un large soutien au sein du Grand Conseil et en dehors puisqu'un très grand nombre d'associations, dont l'ASLOCA, soutiennent cette démarche. Il faut dire que le doublement du prix de l'énergie ne peut nous laisser indifférents.

Les tarifs sont consultables en ligne

https://media.sig-ge.ch/documents/tarifs_reglements/thermique/tarifs/tarifs_thermique.pdf



Rafael Stores

L'été de tous les stores

Au soleil, oui. Mais juste ce qu'il faut ! Et pour profiter agréablement de l'été qui approche, c'est le bon moment pour installer des stores ou une véranda bioclimatique. À Genève, l'entreprise Rafael Stores propose un large choix de produits haut de gamme et de solutions sur mesure. Au programme : conseils pointus, installation soignée et service après-vente de qualité, le tout assuré par des spécialistes passionnés.

Virginia Aubert



Volets roulants, stores à lamelles, toile occultante... Wilson Rafael sait tout – mais absolument tout – sur les stores. Ce professionnel passionné est à la tête de Rafael Store, une entreprise genevoise dynamique et à taille humaine où chaque client, qu'il s'agisse d'une agence immobilière, d'un architecte ou d'un particulier, bénéficie d'un suivi personnalisé. Cette PME, qui compte six collaborateurs dont un apprenti, est active essentiellement dans les cantons de Genève et Vaud.

Le choix d'un store est toujours délicat. Comment choisir un modèle adapté, garantissant une efficacité maximale ? Quel type de store résistera le mieux au vent ? Faut-il privilégier un store avec caisson ? Si les solutions disponibles sur le marché sont nombreuses, « chaque situation est unique, précise Wilson Rafael. Tout dépend du contexte et de l'utilisation qu'on veut en faire ». Mais une chose est certaine : c'est le moment de s'équiper pour les beaux jours. « À cette période de l'année, les délais pour tous les types de stores, mais aussi les moustiquaires et les pergolas bioclimatiques sont très raisonnables. En revanche, d'ici deux ou trois mois, ils vont commencer à être plus importants ».

L'équipement adapté à chaque besoin

Ces dernières années, le store toile s'est largement imposé pour la protection qu'il offre contre le soleil, mais aussi pour son esthétique. Décliné en une multitude de

modèles, il permet de s'adapter à n'importe quel type d'architecture, apportant même un cachet supplémentaire à une façade, notamment contemporaine. « S'il s'agit d'un store toile pour terrasse, nous conseillons toujours aux clients de s'équiper, quand c'est possible, d'un coffre. La toile sera ainsi mieux protégée durant toute l'année », souligne Wilson Rafael.

Le store toile zip vertical, à toile occultante, est également très apprécié. Il s'agit d'un tissu microperforé pouvant résister à des rafales de vent allant jusqu'à 70 ou 80 km/heure. La toile protège à 95% des ultra-violets et garantit l'intimité des occupants de la pièce. Autre avantage : ce type de store prend moins de place au niveau du caisson, offrant des finitions soignées.

Autre installation très demandée à l'approche de l'été : la moustiquaire, qui permet de se protéger des moustiques et des mouches, ainsi que des pollens grâce à des treillis spéciaux. Les moustiquaires sont faciles à poser grâce à des modèles à clips qui s'adaptent en fonction de la fenêtre, sans aucun perçage.

La pergola bioclimatique, nouvelle pièce à vivre

Élegante et offrant un confort cosy tout au long de l'année, la pergola bioclimatique connaît un succès croissant. Elle se compose d'une structure en aluminium et d'un toit à lames orientables qui, en fonction du modèle, peuvent être rétractables. Les toits vitrés, qui permettent de bénéficier de la lumière du jour sans sacrifier le confort thermique, ou les toitures en tissu sont aussi très demandées.

Le design minimaliste reste une tendance forte avec des structures en aluminium épurées qui s'adaptent parfaitement aux espaces contemporains et, même si le choix de couleurs est vaste, le gris reste le plus demandé car il s'intègre facilement à l'environnement. Autre avantage : l'installation d'une pergola bioclimatique à Genève ne nécessite pas d'autorisation de construire. Une pergola bioclimatique est exposée chez Rafael Stores, permettant ainsi de découvrir cette nouvelle « pièce à vivre ». ■

Rafael Stores

Route de Drize 73A
1234 Vessy

+41 22 525 25 66
info@rafaelstores.ch

www.rafaelstores.ch

Résiliation anticipée d'un bail par le locataire



Elena Boluda

Les règles et conditions selon l'article 264 du Code des obligations. L'art. 264 du Code des obligations (CO) permet au locataire de restituer le bien loué avant l'échéance contractuelle ou légale, sous certaines conditions strictes.

Le locataire doit:

- informer son bailleur qu'il résilie le contrat de bail de manière anticipée;
- indiquer la date prévue;
- transmettre le dossier d'au moins un locataire remplissant les conditions ci-dessous;
- convenir de la date de l'état des lieux de sortie.

Les critères pour un nouveau locataire

Le locataire de remplacement doit répondre aux exigences suivantes:

- 1** Solvabilité: il doit disposer des ressources financières suffisantes pour assumer le loyer et les charges. Il faut tenir compte de l'ensemble des circonstances et de toute source de revenu. Des poursuites seront souvent le signe d'une insolvabilité.
- 2** Acceptabilité: il doit être objectivement acceptable. Le bailleur ne peut refuser un candidat que pour des motifs raisonnables (par exemple: une suroccupation excessive du logement).

3 Il reprend le bail aux mêmes conditions que celles prévues initialement (loyer, durée, garantie, etc.): le nouveau locataire doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions et à la date souhaitée par le locataire sortant. À noter que le locataire sortant n'est pas tenu de présenter plusieurs candidats. La résiliation n'est effective qu'une fois qu'un nouveau locataire a signé le contrat ou que le bailleur a explicitement accepté de libérer son locataire. Si ces conditions sont remplies, le locataire sortant est libéré de ses obligations dès la date de restitution du bien. Le bailleur n'est pas tenu d'accepter le candidat proposé, mais il sera obligé de libérer le locataire actuel de ses obligations si le remplaçant satisfait aux conditions.

Conséquences en cas de non-respect

Si aucun nouveau locataire n'est proposé ou accepté, et en l'absence d'accord avec le bailleur, le locataire demeure responsable du paiement du loyer jusqu'à la prochaine échéance contractuelle ou légale. De plus, il pourrait être tenu responsable des frais liés à une vacance prolongée du logement. ■

À votre écoute et à votre service!

Pour toute question ou information complémentaire, les avocates CGI Conseils se tiennent à votre disposition par téléphone au **022 715 02 10** ou par email sur **info@cgiconsils.ch**

AVEZ-VOUS UN PROJET IMMOBILIER?

Confiez-nous la vente de votre bien
Service ★★★★★ recommandé par nos clients

Estimation personnalisée  en toute discrétion et sans engagement

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

DÉSORMIÈRE & VANHALST
IMMOBILIER - GENÈVE

GRANDS-BUISSONS
Patrick et Marc Favre • viticulteurs

**Dégustation possible:
sur rendez-vous**

Commander par téléphone au:
022 757 10 20

ou sur notre site:
www.grands-buissons.ch

Chemin des Grands-Buissons 13 • 1233 Sézenove - Bernex

PRÉSENCE À BERNE

Réforme importante du droit de la construction



Christophe Aumeunier



Le 20 décembre 2024, les Chambres fédérales ont adopté une réforme significative du droit de la construction. Le délai référendaire échoit le 22 avril 2025. Le Conseil fédéral devra ensuite décider de la date de l'entrée en vigueur de ces nouvelles dispositions, ce qui interviendra certainement au 1^{er} janvier 2026. La nouvelle loi, qui modifie le Code des obligations, est largement impérative et elle renforce la position des maîtres de l'ouvrage et des acquéreurs d'immeubles en cas de défauts de construction. Les délais d'annonce des défauts sont étendus et, dorénavant, les acquéreurs sont eux aussi impérativement protégés.

L'objet des présentes lignes est d'annoncer les changements principaux de la réforme. D'autres communications et un séminaire de CGI Conseils seront prochainement organisés afin d'appréhender l'ensemble de la matière et ses conséquences relativement importantes dans la pratique genevoise de la vente sur plan, institution moins utilisée dans d'autres cantons.

1 Les délais sont prolongés de manière impérative

Jusqu'à présent, le Code des obligations prévoit que, s'il n'est pas constaté à la réception de l'ouvrage, le défaut doit être signalé immédiatement, dès que le maître de l'ouvrage en a connaissance. Ce délai est, selon la nouvelle loi, impérativement porté à 60 jours au minimum. Le délai de péremption de 5 ans à compter de la réception devient, lui, impératif.

2 L'acquéreur est aussi protégé de manière impérative

C'est probablement le changement le plus significatif. L'acheteur d'un immeuble qui comprend une construction devant encore être érigée ou ayant été érigée moins de deux ans avant la vente peut exiger que le vendeur répare gratuitement les défauts à ses frais.

Cette norme impliquera un changement important de la pratique genevoise qui, souvent, prévoyait que le vendeur excluait sa responsabilité en contrepartie de la cession à l'acquéreur de ses droits de garantie contre les entreprises.

Le nouveau texte a un double impact pour le promoteur vendeur. Celui-ci ne peut exclure la garantie pour les défauts et il peut être amené à la fournir lui-même en étant contraint de réparer les défauts à ses propres frais.

Le nouveau droit ne comportant pas de dispositions transitoires, les règles générales prévalent. Ainsi, la nouvelle loi s'appliquera dès la date de son entrée en vigueur (1^{er} janvier 2026 – à confirmer) et non sur les contrats d'entreprise ou ventes conclus avant celle-ci (2024). En revanche, les promesses de vente s'apparentant fortement aux ventes elles-mêmes, elles devraient, selon moi, être adaptées aux nouvelles dispositions qui garantissent de manière impérative les acheteurs d'immeubles construits, ou construits il y a moins de deux ans, contre les défauts de construction. À priori, les vendeurs devraient conserver les droits que leur confèrent les contrats d'entreprises en matière de défaut – non plus les céder – afin d'assurer la réfection d'un ouvrage défectueux qui leur est désormais imposée. ■

Régie Pilet & Renaud

Moderniser sans trahir : la rénovation exemplaire d'un immeuble historique genevois

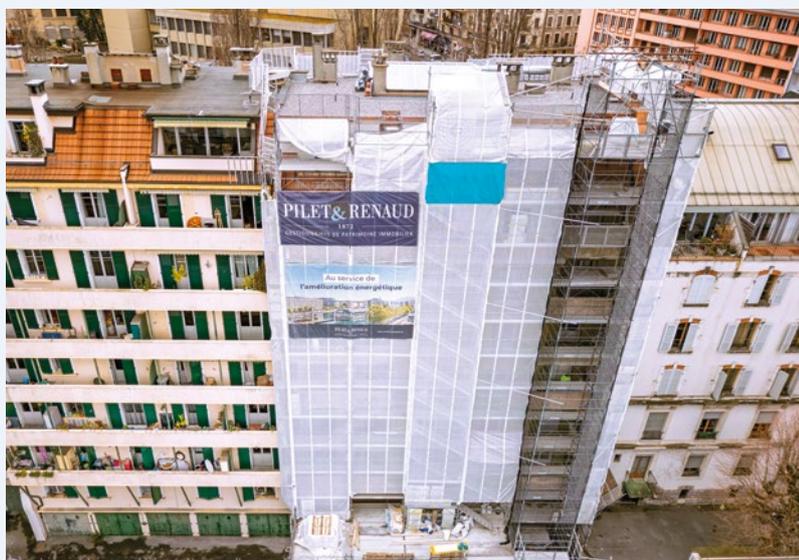
Si le virage énergétique fait aujourd'hui consensus, rénover un bâtiment inscrit au patrimoine reste un exercice délicat. C'est le cas d'un immeuble situé au centre-ville de Genève, où les équipes du département « Rénovation durable » de la régie Pilet & Renaud ont réussi à améliorer les performances énergétiques tout en respectant les strictes exigences du Service cantonal des monuments et sites. Les professionnels ont dû faire face à des contraintes techniques majeures; corollaire, un coût plus élevé à assumer pour le maître d'ouvrage. Le résultat est une opération de qualité, où chaque détail patrimonial a été traité avec le plus grand soin.

Véronique Stein

Conçu par l'architecte genevois Julien Fleggenheimer (1880-1938), l'immeuble à la rue du Vuache – composé de sept étages et d'une trentaine d'appartements – souffrait de faibles performances énergétiques tout en présentant une valeur patrimoniale à préserver. Caractérisé par une structure hétéroclite et l'utilisation de matériaux nobles comme la pierre naturelle, le bâtiment représentait un défi de taille pour la régie Pilet & Renaud. Un préavis sous condition, accordé par le Service des monuments et sites (SMS) en juin 2024, n'a pas permis de lancer immédiatement le chantier. Certains aspects du projet ont dû être retravaillés par les architectes, entraînant le dépôt d'une nouvelle demande, finalement validée. Au-delà du retard du chantier, des surcoûts ont également émergé.

Un savoir-faire mis à l'épreuve

La rénovation de la rue du Vuache a concerné à la fois l'enveloppe extérieure et l'intérieur de l'immeuble. Une étape clef a été l'installation d'une isolation thermique adaptée à la configuration du bâtiment. Pour obtenir la labellisation Haute Performance Énergétique (HPE), une solution sur mesure a été mise en place: côté rue, un crépi de 3.5 cm type aérogel s'intègre parfaitement à l'esthétique d'époque, tandis que côté cour, une isolation type laine de bois de 14 cm garantit une isolation performante ainsi que l'emploi de matériaux écologiques. « Nous avons remplacé les fenêtres, améliorant ainsi non seulement l'isolation thermique mais réduisant aussi les nuisances sonores liées à la proximité des voies ferrées, explique Bruno Frisa, architecte chez Pilet & Renaud. Des vitrages isolants ont été posés sur la verrière centrale du hall de l'immeuble et le plafond du sous-sol a également été isolé ».



La production de chaleur au gaz a laissé place à quatre pompes à chaleur air/eau, complétées par des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques installés en toiture. La ventilation a également été modernisée avec un système hygroréglable. Grâce à ces améliorations, l'indice de dépense de chaleur devrait être réduit de moitié. L'Office cantonal de l'énergie (OCEN) assurera un suivi régulier pour garantir le maintien du label HPE.

Un travail minutieux a permis de préserver ou de restaurer les détails architecturaux d'origine, tels que les corniches, frontons, balcons, tablettes et encadrements de fenêtres. La toiture a également été refaite avec soin, incluant l'isolation, le remplacement des tuiles et la réfection des éléments de ferblanterie. Une attention toute particulière a été portée aux travaux de menuiserie/charpente afin de respecter les détails existants tout en s'adaptant à la nouvelle configuration.

Ce projet exemplaire a suscité l'intérêt du Service des Monuments et Sites (SMS), qui envisage de s'en inspirer pour d'autres rénovations à Genève. Précurseur dans plusieurs domaines, notamment sur les chantiers « zéro déchet », la régie Pilet & Renaud confirme ici sa capacité à conjuguer préservation du patrimoine et innovation technique. ■

Pilet & Renaud SA

2, boulevard Georges-Favon
CH - 1204 Genève
+41 22 322 55 52
renovation@pilet-renaud.ch
www.pilet-renaud.ch

Jurisprudences récentes

Validité d'un congé donné pour vendre le bien libre de tout occupant

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 3 décembre 2024 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_481/2024), un locataire a pris à bail un appartement d'une pièce, pour un loyer mensuel de CHF 665.-, montant auquel il convient d'ajouter CHF 125.- de charges mensuelles. Le locataire utilise cet appartement comme appartement de vacances. Un changement de propriétaire intervient fin 2021. Au printemps 2022, la bailleuse demande au locataire s'il souhaite acheter cet appartement. Ce dernier est informé à l'été 2022 que l'appartement a été mis en vente. Aussi, son contrat de bail est résilié par avis de résiliation du 8 février 2023 pour le 31 mai 2023 au motif d'une « rénovation de l'appartement avant une vente ultérieure ». Le locataire conteste le congé et demande une prolongation de bail de 4 ans. Tant le Tribunal civil que la 2^e instance cantonale ont considéré que le congé était valable et ont rejeté la demande de prolongation de bail formée par le locataire. Ce dernier a saisi le Tribunal fédéral.

Le Tribunal fédéral a commencé par rappeler les principes applicables dans le cas d'une résiliation pour travaux d'assainissement et notamment l'obligation pour le bailleur de disposer d'un projet suffisamment mûr et élaboré, ce qui fait défaut dans le cas d'espèce. Ce point n'a toutefois pas d'incidence sur la validité du congé puisque les autorités cantonales, tout comme notre Haute Cour, sont parvenues à la conclusion que l'intention de la bailleuse était en premier lieu de vendre l'appartement puisqu'une rénovation n'était pas envisageable tant qu'il était occupé. La bailleuse avait déjà vendu deux autres appartements dans l'immeuble (un assaini, l'autre pas), de sorte qu'il convenait de retenir que sa volonté première était la vente et non la rénovation.

Le Tribunal fédéral a ensuite rappelé qu'une résiliation pour motifs économiques concernait deux cas: le premier est la résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le

rendement de son bien et la seconde est la résiliation donnée en vue d'en tirer un meilleur profit lors de la vente, laquelle se distingue d'un congé-vente pour lequel l'achat est uniquement proposé au locataire. Ce congé est abusif uniquement si le bailleur veut inciter le locataire à acheter.

Notre Haute Cour a considéré que le raisonnement de l'autorité précédente ne prêtait pas le flanc à la critique en considérant que la vente sans bail était plus simple lorsqu'il s'agissait d'un seul appartement, lequel serait probablement vendu à quelqu'un qui voudrait l'habiter lui-même. Elle rappelle en outre que des résiliations données en vue d'en tirer un meilleur profit lors de la vente ont été validées dans de nombreux arrêts et que la résiliation litigieuse s'inscrivait dans ces cas. L'arrêt souligne également que le locataire utilise cet appartement uniquement comme appartement de vacances, que l'achat lui a été proposé bien avant la mise en vente et que la bailleuse avait acquis plusieurs appartements dans l'immeuble, avant de les revendre. Le congé n'était dès lors pas abusif. Le recours du locataire a par conséquent été rejeté.

Travaux à plus-value effectués par le locataire et interprétation du contrat

Dans l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral le 29 novembre 2024 (4A_555/2023), les parties sont liées par un contrat de bail portant sur un appartement de 8 pièces, à compter du 1^{er} mars 2008. Aux termes des clauses particulières du contrat, il était convenu que l'appartement serait loué en l'état, que tous travaux financés par le locataire faisaient partie intégrante de l'appartement de sorte que le locataire ne pouvait exiger une reprise financière ou une indemnité pour la plus-value apportée, ni du nouveau locataire ni du bailleur. Enfin, le contrat prévoyait encore que le locataire ne pouvait prétendre à aucune indemnité en fin de bail pour les travaux à plus-value réalisés à ses frais et avec le consentement écrit du bailleur.



Géraldine Schmidt

Début 2008, la locataire, avec l'accord de la bailleuse, a effectué des travaux pour plus de CHF 950'000.-. Une procédure a opposé les parties dans laquelle la locataire réclamait notamment une indemnité de CHF 600'000.- pour les travaux effectués. En cours de procédure, la bailleuse a proposé un montant de CHF 150'000.- pour mettre un terme au litige. Le Tribunal des baux et loyers a rejeté cette demande d'indemnité en lien avec les travaux à plus-value effectués. Ce jugement a été confirmé par la Chambre des baux et loyers. Le locataire a saisi le Tribunal fédéral contre cet arrêt.

Le Tribunal fédéral rappelle en premier lieu les principes relatifs à l'indemnité que peut demander un locataire lorsqu'il a effectué des travaux présentant une plus-value considérable et que la disposition légale topique est de droit dispositif, le locataire pouvant renoncer par contrat à une telle indemnisation.

Le Tribunal fédéral fait sien le raisonnement des juridictions cantonales genevoises, lesquelles ont considéré que les parties avaient eu la réelle et commune intention d'exclure une indemnisation pour les travaux à plus-value entrepris par le locataire, ce qui était clairement indiqué dans diverses clauses du contrat, qui avaient été paraphées par les parties. Rien ne permettait de prouver que le locataire ne s'était pas rendu compte de la portée des clauses qu'il signait. En procédant à une interprétation du contrat complète, il n'était pas possible d'arriver à une autre conclusion. Le fait que la bailleuse ait proposé une indemnité d'un montant de CHF 150'000.- en cours de procédure n'y changeait rien. Sa volonté au début du contrat était d'exclure le principe même d'une indemnité. Par conséquent, le recours a été rejeté. ■

AUBERGE DE CHOULLY

**Ouvert durant
les Fêtes Pascales**

19, Crêt-de-Chouilly • 1242 Chouilly • Satigny

Tél. 022 753 12 03

www.auberge-de-chouilly.com

B
Bertoc
immo

Votre moment clé

Immobilier résidentiel et commercial à Genève

Bertoc Immo SA
28 rue de la Filature
1227 Carouge

+41 (0)76 406 30 90
hello@bertoc-immo.ch
www.bertoc-immo.ch



AGENDA

Cours et séminaires 2025

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.

14 avril 2025	Module de formation juridique 7	Contentieux
17 avril 2025	Séminaire immobilier gérance	Spécificités: comment les gérer?
05 mai 2025	Module de formation juridique 8	Procédure
12 mai 2025	Module de formation juridique 9	Courtage
16 mai 2025	Module de formation énergie	Pompe à chaleur
22 mai 2025	Séminaire immobilier	Spécial CGI Conseils
19 juin 2025	Module de formation énergie	Fiscalité: impacts et opportunités des travaux énergétiques
19 juin 2025	Sprints de l'immobilier	1 ^{ère} manche
23 juin 2025	Rdv de la jurisprudence 2025	2 ^e conférence

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





Crèche et école primaire bilingue

Inspiré Montessori - Dès 2 ans

COURS D'ANGLAIS
AFTERSCHOOL
ACCÈS À TOUS
TOUS NIVEAUX

PROGRAMME
DE VACANCES
BILINGUE



www.lneschool.com

Geneva, Vieille-Ville | +41 78 249 39 79
 info.geneve@lanouvelle-ecole.com



in f @
www.neptunalia-sa.ch



NEPTUNALIA SA

**DEBOUCHAGE CANALISATION
 NEPTUNALIA SA INTERVIENT
 24H/24, 7J/7
 POUR TOUS TRAVAUX OU
 INTERVENTIONS D'URGENCE**

Spécialistes des opérations d'assainissement, de l'entretien des canalisations, des pompes de relevage, des pompages, des travaux Haute pression et Ultra Haute Pression et du débouchage de traînasses sur le Canton de Genève et le Canton de Vaud. Des équipes de professionnels hautement qualifiés à votre écoute (formation professionnelle spécifique aux métiers de l'assainissement, accréditations...)

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

Ne faites pas confiance aux chauffages au sol de plus de 35 ans !

Les chauffages au sol vieux de plus de 35 ans doivent faire l'objet d'une analyse. En effet, nombreuses sont les anciennes conduites de chauffage au sol qui sont fabriquées à partir de plastique. Elles se fragilisent et s'encrassent avec le temps. Si vous ne réagissez pas à temps, les conséquences peuvent être coûteuses. Voilà pourquoi il est fortement conseillé de réaliser une analyse préventive.

LES CONDUITES SE FRAGILISENT

Les chauffages au sol garantissent confort et gain de place. Néanmoins, la distribution de chaleur invisible prend de l'âge. Elles se fragilisent et s'encrassent, les deux causes principales de la perte d'efficacité des systèmes de chauffage au sol. Si les problèmes ne sont pas identifiés à temps, les dommages sont la plupart du temps irréparables. Ces problèmes touchent plus particulièrement les systèmes installés entre 1970 et 1990, car, à l'époque, les conduites étaient généralement fabriquées en matière plastique simple. Ces dernières se fragilisent avec le temps.

DES SOLS FROIDS. QUE FAIRE?

Lorsque votre chauffage au sol ne vous fournit plus les performances souhaitées, que certaines pièces restent froides et que la régulation ne fonctionne pas correctement, il est préférable de faire intervenir un spécialiste. Ce dernier devra inspecter l'installation sur place dans les moindres détails.

DE LA CLARTÉ GRÂCE À L'ANALYSE

Il est impératif d'analyser l'ensemble des composants et d'évaluer les résultats sur la base de valeurs indicatives normalisées de la SICC. Ce n'est qu'après une analyse complète que vous connaîtrez clairement l'état réel de votre chauffage au sol. Une telle analyse peut déjà être effectuée pour quelques centaines de francs et permet de déterminer formellement la faisabilité d'un assainissement.

COUCHE PROTECTRICE

La version originale pour l'assainissement des conduites par l'intérieur à l'aide d'un revêtement intérieur a été commercialisée en 1999 par Naef GROUP. Elle permet d'assainir les chauffages au sol existants sans travaux de chantier. Le revêtement intérieur sert ici d'enveloppe protectrice pour éviter toute fragilisation supplémentaire.



Identifier à temps les problèmes de chauffage au sol et éviter le chantier.

10 ANS DE GARANTIE

Le HAT-System est le seul procédé d'assainissement des conduites par l'intérieur garantissant l'étanchéité à l'oxygène conformément à la norme DIN 4726 des conduites en plastique équipant les chauffages au sol. Il arrête ainsi le vieillissement. De cette manière, le prolongement de la durée de vie des conduites est garanti. En parallèle, tous les autres composants essentiels du chauffage au sol sont entretenus ou remplacés. La désidérabilité de la version originale est mise en valeur par une garantie de 10 ans.

ASSAINIR AU LIEU DE RINCER

Depuis quelques années, divers prestataires proposent également des rinçages ou encore des procédés de nettoyage. Il est important de savoir que ces alternatives ne permettent pas de résoudre le véritable problème, à savoir la fragilisation du matériau de la conduite. En revanche, le HAT-System permet d'assainir réellement le chauffage au sol.

RÉSERVER UNE ANALYSE PRÉVENTIVE

L'analyse de l'état est effectuée par un spécialiste de Naef GROUP chez vous pour seulement **CHF 280.- au lieu de CHF 380.- (offre spéciale)**. L'analyse comprend un état des lieux actuel selon les directives en vigueur et des conseils concernant les étapes suivantes. mesures à prendre.



Scannez le QR-Code et demandez un entretien conseil sans engagement.

Naef GROUP
Route du Pré-du-Bruit 1, 1844 Villeneuve
Tél.: +41 24 466 15 90
Adresse e-mail: info@naef-group.com
www.chauffageausol.ch

Panneaux solaires

Couvrir tous les toits

et façades est disproportionné

NON
à l'initiative
extrême

OUI
au Contre-
projet