



## Mise aux normes des fenêtres: le temps presse

**Je suis propriétaire d'un immeuble situé en ville de Genève, dans un périmètre qui n'est à ma connaissance pas protégé. J'ai déjà changé les fenêtres des appartements qui donnent sur la rue. Suis-je obligé de mettre du double vitrage sur celles qui donnent sur la cour à l'arrière du bâtiment, alors que c'est un environnement calme? De plus, j'ai deux arcades commerciales qui sont actuellement louées. Est-ce que je dois aussi changer les vitrines? (Alain D, Genève)**

La disposition légale qui impose un assainissement des embrasures en façades à Genève est l'article 56A du Règlement d'application de la loi sur les constructions et installations (RCI). Elle prévoit que les propriétaires doivent assainir les embrasures en façades (fenêtres) qui présentent des déperditions énergétiques élevées d'ici au 31 janvier 2016. Cette obligation concerne plus particulièrement le simple vitrage et vise à réduire la consommation énergétique du parc genevois. Ce règlement a été modifié à plusieurs reprises, la dernière fois début novembre 2015. Il prévoit les normes à respecter en fixant les caractéristiques à préserver, pour les bâtiments protégés, et en indiquant les dérogations possibles.

### Bâtiments classés

Il est stipulé que les interventions sur des bâtiments protégés

ne sont pas soumises à autorisation, hormis les bâtiments classés pour lesquels toute intervention doit faire l'objet d'une autorisation de construire. Il faut néanmoins, pour tous les bâtiments protégés, que la mise en conformité se fasse dans les matériaux d'origine. De plus, les dimensions des profils ainsi que la partition des vitrages (petits bois structurels) doivent respecter l'architecture du bâtiment.

Les bâtiments protégés sont ceux qui se situent dans des zones protégées (Vieille Ville et secteur sud des anciennes fortifications, Rôtisserie-Pêlisserie, Vieux-Carouge et les villages protégés), les ensembles du XIX<sup>e</sup> et du début du XX<sup>e</sup> siècles, ceux qui font l'objet d'un classement, ceux qui figurent à l'Inventaire des immeubles dignes d'être protégés et ceux figurant dans un plan de site.

Le règlement contient en outre une liste de cas, concernant tou-



► Une obligation qui vise plus particulièrement le simple vitrage.

jours les immeubles protégés, dans lesquels des exceptions au respect des exigences des prescriptions énergétiques sont admises. Il s'agit en substance des cas d'adaptation du vitrage avec conservation de la fenêtre, de remplacement à l'ancienne ou de l'ajout d'une deuxième fenêtre à l'intérieur ou à l'extérieur. Des fiches pratiques ont

d'ailleurs été éditées et sont disponible en ligne sur le site de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). Dans ces situations d'exceptions, les propriétaires n'ont pas besoin de solliciter une autorisation ni une dérogation au Département. Il s'agit ainsi de ce que l'on pourrait qualifier de «dérogation automatique». De plus, et pour tous les bâti-

le déménagement en douceur



Devis gratuit

**BALESTRAFIC**

Tél. 022 308 88 00  
www.balestrafic.ch

**LA CUCCAGNA**  
RESTAURANT - PIZZERIA  
SPECIALITE ITALIENNES

Fernando Avolio  
33, rue Saint-Joseph - 1227 Carouge  
Parking de l'Octroi et de Sardaigne  
Ouverture: 7/7 de 9h à 24h, cuisine chaude jusqu'à 23h30  
**Tél. 022 342 08 82**

ments (protégés ou non), le nouvel article 56A RCI prévoit que des dérogations peuvent être accordées lorsque les exigences sont disproportionnées. La disproportion peut être d'ordre patrimonial ou économique, ou réalisée lorsque le bâtiment est voué à la démolition. Dans ces cas, le propriétaire doit demander une dérogation par écrit, à l'OCEN, qui statuera par décision administrative dans un délai de 3 mois.

## Vitrines

Enfin, et également pour tous les immeubles, il a été prévu que des prolongations de délai peuvent être demandées de la même manière, notamment dans le cas où les travaux ont été commandés, mais qu'ils ne peuvent pas être réalisés avant le 31 janvier 2016.

Une directive a également été éditée et mise en ligne par

l'OCEN afin de préciser un certain nombre de points. Il y est notamment stipulé que les propriétaires de vitrines ont jusqu'au 31 décembre 2025 pour procéder à leur assainissement, mais ce délai est écourté en cas de changement de locataire. Dans ce cas, les travaux doivent se faire avant l'entrée du nouveau locataire.

Dans votre situation, il conviendra de vérifier si votre immeuble

est situé ou non dans une des zones protégées énoncées ci-dessus, mais il semble que tel ne soit pas le cas. Le règlement ne fait aucune distinction selon la situation ou l'orientation des fenêtres. Autrement dit, qu'elles soient sur rue ou sur cour, elles doivent respecter les mêmes exigences. Vous devez donc procéder à leur remplacement d'ici au 31 janvier 2016. Si vous n'êtes pas en mesure de le faire,

vous devez écrire à l'OCEN pour demander un délai, en expliquant les raisons de votre retard.

Il en va différemment pour les vitrines de vos arcades commerciales. Vous disposez d'un délai au 31 décembre 2025, soit dans 10 ans. Vous ne devez donc pas procéder à leur assainissement d'ici la fin janvier 2016, mais si un jour vous avez un changement de locataire, c'est à ce moment qu'il conviendra d'agir. ■

## Brèves Conseils en énergie

Dans le cadre des prestations de CGI Conseils, un ingénieur diplômé, expert accrédité CECB®, Eco-building, spécialisé dans les éco-bilans, répond à toute question concernant le suivi énergétique des bâtiments. Pour bénéficier de ses conseils, il suffit de contacter la permanence téléphonique, du lundi au vendredi, de 8h30 à 11h30 au 022 715 02 10, Cette prestation est réservée aux membres CGI, pour des questions simples. Pour toute autre prestation, il reçoit sur rendez-vous avec un tarif préférentiel pour les membres CGI.

Spécialiste du suivi énergétique des bâtiments, il est en mesure de:

- vous assister dans les calculs de l'indice de dépense de chaleur (IDC) de votre bâtiment;
- vous renseigner sur la mise aux normes des fenêtres;
- vous conseiller quant aux travaux les plus efficaces pour réduire votre IDC dans le cadre d'une mission d'éco-conseil pour une villa ou d'un audit plus approfondi.

### CGI Conseils

Association au service de l'immobilier  
4, rue de la Rôtisserie  
Case postale 3344 - 1211 Genève 3  
T 022 715 02 10 - F 022 715 02 22  
info@cgiconsults.ch

Pour tout complément d'information, CGI Conseils est à votre disposition, le matin de 8h30 à 11h30, au tél. 022 715 02 10 ou sur rendez-vous.

Pour devenir membre:  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)

# SURNATUREL

\* Voir conditions en agence.

1.59%

Taux fixe  
10 ans dès

DONNEZ DU POUVOIR  
À VOTRE ARGENT





CRÉDIT AGRICOLE  
FINANCEMENTS SUISSE SA

VOTRE ALTERNATIVE BANCAIRE

0800 900 123    [www.my-ca.ch](http://www.my-ca.ch)

## DEMIRCI

### Rénovation S.A.

- Transformation de votre intérieur
- Rénovation de façade
- Entreprise Générale
- Un seul interlocuteur pour le suivi des travaux

11, Avenue Dumas - 1206 Genève - Suisse  
☎ 022 344 25 05 - Fax 022 344 25 80 - © 079 206 83 68  
[www.demirci-renovation.ch](http://www.demirci-renovation.ch)





Votre spécialiste en

Revêtements de sols  
Services de nettoyage  
Entretien et conciergerie

Venez visiter notre showroom !

BioCleaning Services Sàrl - Chemin de l'Echo 3 - 1213 Onex  
Tél. +41 22 919 12 12 - Fax +41 22 919 12 13 - info@biocs.ch - www.biocs.ch