



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

## COMMUNIQUE DE PRESSE

Genève, le 13 avril 2022

### **Nouveau règlement sur l'énergie :**

#### **La transition énergétique manque de financements et d'expériences**

Mesdames, Messieurs,

Le 13 avril 2022, le Conseil d'Etat a annoncé avoir adopté une modification du règlement d'application sur l'énergie qui prévoit un abaissement de l'indice de dépense de chaleur (IDC) à 450 MJ/m<sup>2</sup> ainsi que l'usage d'énergies renouvelables lors du changement de chaudières (passage à des pompes à chaleur).

L'atteinte d'un seuil de 450 MJ/m<sup>2</sup> pour l'ensemble du parc immobilier existant doit bien être perçue non pas comme un progrès mais comme une révolution !

Les propriétaires genevois sont, dans une immense majorité, désireux de participer à la transition énergétique regrettant toutefois -malgré nos demandes depuis 2019- l'inexistence d'un suivi de l'état de la technique appliquée aux bâtiments d'une part et, d'autre part, le manque de financement.

Ces obstacles ne permettront certainement pas d'atteindre les objectifs souhaités.

#### **Etat de la technique**

A ce jour, la solution uniquement privilégiée par le nouveau règlement est l'usage de pompes à chaleur. Cette technologie convient pour les maisons individuelles (sous réserve de son coût en cas de rénovation). Par contre, elle n'est ni aboutie, ni éprouvée dans la pratique pour des immeubles collectifs (PPE ou location).

Dans les immeubles neufs, les pompes à chaleur cassent souvent après 3 à 10 ans soit, bien avant la durée de vie normale de pareilles installations (20 ans).

Dans les immeubles à rénover de plus de 15 appartements, l'on se heurte à des impossibilités techniques, des pannes à répétition, l'impossibilité de délivrer la chaleur (une obligation du bailleur) et des coûts d'investissement et de maintenance allant jusqu'à 5 fois ceux de chaufferies traditionnelles.





**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

## Financements

Les coûts de l'isolation périphérique, hors installation de production et distribution de chaleur s'élèvent, selon une étude de l'HEPIA et de l'OCEN de CHF 600.- à CHF 1'300.-/m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique (SRE). Nous pensons toutefois que ces chiffres sont encore en dessous des coûts qui devront réellement être investis.

Les investissements à consentir pour les propriétaires de maisons individuelles (villas et maisons allant jusqu'à 5 appartements) sont très importants et pourraient confronter leurs propriétaires à des difficultés financières en raison de la rupture dans la prévisibilité juridique que représente la baisse brutale et rapide du seuil de l'IDC. Il en sera de même pour les PPE et singulièrement pour les PPE de grande taille dont les fonds de rénovation ne suffiront pas à couvrir cet investissement totalement imprévisible dans son ampleur.

Qu'ils soient en PPE ou locatifs, la reprise des chiffres de l'étude de l'HEPIA indique que le nouveau règlement représente des investissements de l'ordre de 1,3 millions de francs pour un immeuble de 10 appartements à quelques 2,6 millions de francs pour 20 appartements. Ainsi l'on peut estimer, avec prudence, que l'impact du règlement se chiffre en milliards, ce que le département du territoire devrait d'ailleurs avoir évalué.

Les agriculteurs, les entrepreneurs, les artisans et les commerçants qu'ils soient propriétaires ou locataires seront également touchés de plein fouet. Ils devront certainement renoncer à chauffer certains espaces car ils seront confrontés à des investissements auxquels ils ne pourront faire face. Le confort des clients sera amoindri (le chiffre d'affaires aussi ?) et l'atteinte à la protection des travailleurs manifeste avec certains locaux tout simplement froids.

Le département du territoire indique, sans concrétisation dans une loi ou même de quelconques autres précisions que 20 millions par an sur 10 ans sont prévus au plan financier décennal. Cela n'a, à notre avis, aucun rapport avec la révolution énergétique que nous mentionnions au début de notre communiqué.

Nous ne disposons à ce jour, d'aucune présentation, discussion ou consultation relatives aux questions en lien avec le financement, les subventions, la prise en compte du comportement des occupants, les incitations fiscales et l'application de la législation. Ces éléments sont essentiels pour nous déterminer et, notamment, évaluer la proportionnalité des obligations contenues dans le projet de règlement.

L'OCEN a décidé de ne pas faire usage du règlement en 2022. Au regard du délai d'application ainsi ménagé, nous regrettons profondément que les éléments, ci-dessus mentionnés, ne soient pas traités de manière concomitante.

Christophe Aumeunier, Secrétaire général : tél. 079 668 53 75

*La CGI et l'énergie en bref :*

*La Chambre genevoise immobilière est une association d'importance cantonale qui représente les propriétaires immobiliers du canton de Genève. Elle existe depuis plus d'une centaine d'années et compte plus de 6'600 membres.*





**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

*A ce titre, nous affirmons que les propriétaires immobiliers du canton de Genève souhaitent réaliser la transition énergétique.*

*Pour mémoire, en 2012, notre association avait mené la campagne de votation populaire en faveur de la loi sur l'énergie, faisant de Genève un canton précurseur, puisqu'un amendement que nous avions proposé distinguait cette loi en prévoyant, déjà, que tout nouvel immeuble devrait répondre à des critères de haute performance énergétique (HPE).*

*Depuis plus de 10 ans, nous disposons d'une permanence téléphonique gratuite ouverte à nos membres et pratiquons des tarifs préférentiels pour les prestations de conseils d'un ingénieur en énergie.*

*En marge, nous avons largement contribué à mettre en place, de concert avec l'OCEN et les SIG, des cours (totalisant 48 heures) destinés aux professionnels de l'immobilier pour favoriser une montée en puissance de leur expertise et de leur capacité à conseiller les propriétaires d'immeubles. La démarche est unique en Suisse.*

*Ainsi, particulièrement concernés par la transition énergétique, nous nous sommes mis à disposition du département du territoire dès 2019 au sujet des objectifs mentionnés dans le projet de Plan directeur des énergies. Nous avons formulé des demandes pour rechercher des solutions techniques et financières.*

