

Rénovation énergétique à Genève

«Un clash ne ferait pas avancer les choses»

Christophe Aumeunier, de la Chambre immobilière, et la députée Caroline Marti, de l'Asloca, débattent sur l'assainissement thermique des bâtiments. Qui paiera la facture?

Antoine Grosjean
et Théo Allegrezza

Le débat sur la transition énergétique s'est soudain enflammé à Genève. Faisant usage d'un droit rarement exercé, le Conseil d'État a refusé de promulguer la loi votée par le Grand Conseil. Car celui-ci a jeté un pavé dans la mare en assouplissant les règles et prolongeant les délais pour l'assainissement thermique des bâtiments. Alors, comment débloquer la situation?

Pour Caroline Marti, députée socialiste et membre du comité de l'Asloca, et Christophe Aumeunier, secrétaire de la Chambre genevoise immobilière (CGI), il reste une marge de négociation. Le principal défi consistera à trouver un terrain d'entente sur la manière de répartir les coûts entre les propriétaires, les locataires et, surtout, l'État.

Face à l'urgence climatique, le canton de Genève ne donne-t-il pas l'impression d'être empêtré dans des querelles de clocher?

Caroline Marti (C.M.): Avec l'urgence climatique décrétée par le Grand Conseil et le Plan climat adopté par le Conseil d'État, les ambitions sont très élevées. Au vu de l'importance de l'enjeu, on est dans l'obligation de trouver des solutions. Mais on a pris beaucoup de retard.

Christophe Aumeunier (C.A.): Cela fait quinze ans que la CGI s'investit sur cette problématique. Mais en rendant obligatoire l'assainissement thermique de l'immense majorité des bâtiments, il y a un an seulement, le Conseil d'État a affiché les ambitions les plus élevées d'Europe. Or, il n'a pas prévu de mesures d'accompagnement! On veut en même temps s'affranchir des énergies fossiles et rénover les bâtiments. Ce n'est pas une transition énergétique, c'est une révolution immobilière. Le Conseil d'État en chiffre les coûts à 4 milliards de francs. Ce n'est pas rien. Or, il ne semble pas vouloir aider les propriétaires avec des subventions.

Ce n'est pas tout à fait vrai. Genève verse chaque année plusieurs dizaines de millions de francs d'aide issus, notamment, de la taxe fédérale sur le CO₂ (35 millions de francs au total en 2022)...

C.A.: Il s'agit de montants qui sont anecdotiques. Ils démontrent que les politiques n'ont pas pris la mesure des enjeux. Il y a, selon les chiffres de l'administration, 3,2 millions de m² de surfaces à rénover: cela représente globalement 1,5 million de francs par immeuble et 150'000 francs par villa.

C.M.: Le Département du territoire (DT) propose un crédit de 200 millions de francs pour la rénovation énergétique. Il reconnaît par là que la transition implique un coup de pouce aux propriétaires.

C.A.: À eux seuls, les établissements publics, comme les HUG, mangeront l'ensemble de ces 200 millions.

C.M.: L'Asloca a aussi lancé une ini-



Face-à-face

Caroline Marti et Christophe Aumeunier veulent croire au compromis. LAURENT GUIRAUD

tiative qui propose d'utiliser la moitié des bénéfices que rétrocede chaque année la Banque nationale suisse à Genève pour alimenter le bonus conjoncturel à la rénovation, un mécanisme prévu par la LDTR (*ndlr: loi sur les démolitions, transformations et rénovations*).

Nous ne sommes pas contre les subventions de l'État si, en contrepartie, on renforce la protection des locataires pour s'assurer que les coûts des rénovations ne leur retombent pas dessus. La transition écologique ne doit pas se faire contre eux.

Notre initiative propose que si un immeuble bénéficie d'une subvention, il ne soit plus possible de déroger au plafonnement du loyer fixé par la LDTR.

Caroline Marti, comprenez-vous les réticences des propriétaires à financer des travaux si seuls les locataires en tirent les bénéfices via la baisse de leurs charges?

C.M.: Une étude mandatée par l'Asloca a démontré qu'au cours des quinze dernières années, les locataires suisses ont payé 78 milliards de francs de loyers en trop, en raison des loyers abusifs pratiqués par certains propriétaires. Cela illustre pourquoi aujourd'hui l'effort financier ne doit pas être porté par les locataires.

C.A.: Ce chiffre de 78 milliards est fantaisiste. Si un locataire consi-

dère que son loyer est abusif, il peut le contester.

À la CGI, certains membres n'ont pas attendu des subventions pour mettre leurs biens aux normes. Antonio Hodgers a parlé d'«open bar» offert aux mauvais élèves.

C.A.: Ces termes n'étaient pas opportuns. Oui, certains de nos membres ont déjà fait les travaux. Mais nous représentons notamment les petits propriétaires de villas. C'est une population qui est fragile. Souvent à la retraite, leurs revenus ont diminué. Or, on leur demande, du jour au lendemain, de dépenser des sommes astronomiques, pour le moment sans aide.

C.M.: Il est évident que ces rénovations ne doivent pas contraindre certains à quitter leur logement. Des aides doivent leur être octroyées, personne ne remet cela en cause.

L'État s'offre ce qu'il refuse aux propriétaires?

C.M.: Le subventionnement de l'État doit poursuivre un double objectif: répondre aux ambitions du Plan climat, mais aussi maintenir les loyers le plus bas possible,

en évitant qu'ils soient augmentés à cause des coûts des travaux.

L'État n'a pas vocation à faire du rendement avec ses bâtiments. Dès lors, quand il doit les rénover, c'est dans les caisses publiques qu'il puise. C'est différent avec les propriétaires privés qui dégagent un rendement, parfois abusif, et peuvent faire des réserves qui leur permettent aujourd'hui d'assumer les coûts des rénovations.

C.A.: Il est faux de dire qu'il y a une pratique massive de rendement abusif. Il n'y a pas de mauvais propriétaires à Genève. Le parc bâti est de plus en plus aux mains d'acteurs institutionnels, comme des caisses de pensions.

Il y a des milliers de propriétés par étages à rénover. Le problème, c'est que la PPE ne peut pas obtenir de crédit hypothécaire. Il aurait fallu donner un peu plus de temps pour compléter des réserves.

Il faut mettre en place des incitations fiscales. On demande que les réserves des propriétaires soient défiscalisées. Mais l'État ne semble pas favorable.

Mais l'État présente déjà des budgets déficitaires.

C.A.: Au niveau de ses revenus, l'État a de quoi faire.

Comment expliquez-vous que Genève soit, en comparaison nationale, à la traîne sur la rénovation thermique de son parc bâti?

C.A.: C'est notamment dû aux effets pervers de la LDTR, qui n'incite pas les propriétaires à entretenir leurs immeubles. L'argent investi ne peut pas être rentabilisé vu que les loyers restent bloqués pendant trois à cinq ans après les travaux.

C.M.: Je ne suis pas d'accord. Il est tout à fait possible d'obtenir une dérogation à la LDTR, si le rendement admissible par le droit du bail fédéral (3,25%) ne peut pas être atteint après travaux. Si les propriétaires renoncent à faire ces rénovations, c'est parce qu'ils recherchent des rendements supérieurs, autrement dit abusifs. C'est pourquoi ces dérogations sont rarement demandées.

C.A.: (*Il l'interrompt*) Rarement octroyées...

Christophe Aumeunier, les propriétaires n'ont-ils pas eu largement le temps de faire ces travaux?

C.A.: Nous sommes favorables à la transition énergétique. Le problème, c'est que l'immobilier a des rythmes lents. On ne parle pas d'échéances à un ou deux ans, mais plutôt à vingt ans.

On manque de personnel qualifié. Les tarifs grimpent. Plus on veut aller vite, plus ce sera cher. La vraie question, à la fin, c'est combien l'État est prêt à mettre.

Chaque partie accuse l'autre de retarder la

transition énergétique. Comment sortir de l'impasse?

C.M.: La facture doit être répartie entre les propriétaires, responsables de l'entretien de leurs biens, et l'État, responsable de la mise en oeuvre de sa politique climatique. La question est maintenant de savoir où placer le curseur.

C.A.: Les locataires doivent participer à l'effort collectif. Je ne peux pas concevoir qu'ils en retirent, eux, un bénéfice. Augmenter le loyer du montant correspondant à la baisse des charges ne me semble pas scandaleux. Grâce aux travaux, ils jouiront d'un confort supplémentaire, au niveau thermique, mais aussi phonique.

Existe-t-il le risque d'une judiciarisation du débat, comme dans le domaine de la mobilité?

C.M.: Il reste encore beaucoup de champs de discussions au niveau politique avant d'en arriver là.

C.A.: Un clash ou un référendum ne feraient pas avancer les choses. Il y a urgence. Chacun doit mettre de l'eau dans son vin. Le programme le plus ambitieux d'Europe, sans moyens, restera un vœu pieux.

Lire l'éditorial en une:
«Le nerf de la guerre de l'énergie»