



Rénover pour économiser l'énergie: neuf bonnes raisons de passer à l'acte!

Sous l'impulsion des politiques fédérale et cantonale en faveur de la transition énergétique, Genève a révisé en profondeur les conditions-cadres faites aux rénovations. Des lois naguère dissuasives ont été modifiées. Des aides publiques incitatives ont été mises en place. Et des avantages fiscaux significatifs ont été accordés aux propriétaires pour que les rénovations énergétiques soient des opérations non seulement moralement souhaitables, mais aussi financièrement attractives. SPG ASSET DEVELOPMENT – ENVIRONNEMENT, en collaboration avec l'Office de l'énergie, a récapitulé les neuf bonnes raisons qui, à Genève, incitent les propriétaires à rénover pour économiser l'énergie.

1 Déduction fiscale des investissements énergétiques

La pratique Dumont qui, depuis 1973, interdisait la déduction fiscale des coûts de rénovation dans les cinq ans suivant l'acquisition d'un immeuble, avait eu un effet nettement dissuasif sur l'achat et la rénovation d'immeubles existants. Elle a été supprimée: son abrogation en 2010 à l'échelon fédéral est entrée en vigueur dans le canton de Genève en 2012. Désormais, l'acheteur d'un immeuble usagé peut entreprendre immédiatement les travaux de rénovation et déduire de l'impôt sur le revenu les coûts de remise en état (travaux de préservation du bien-fonds, sans plus-value). Plus encore, les investissements d'économies d'énergie (chaudières, capteurs solaires, fenêtres isolantes, pompes à chaleur, etc.) sont également entièrement déductibles: la déduction fiscale ne se limite donc plus au seul maintien des immeubles, mais s'étend à des améliorations qui augmentent leur valeur globale; et les montants sont immédiatement déductibles à 100 % (précédemment à 50 % les cinq premières années).

2 Avantage fiscal aux rénovations à haute performance énergétique

Depuis août 2010 (Loi sur l'énergie), Genève accorde un avantage fiscal significatif aux constructions qui respectent les standards de haute et très haute performance énergétique (HPE), notamment les labels MINERGIE® et MINERGIE-P® qui sont des normes de qualité reconnues et de plus en plus couramment appliquées. Les propriétaires qui réalisent des rénovations conformes à ces normes sont exemptés de l'impôt immobilier complémentaire pendant une période de vingt ans. Sachant que cet impôt correspond annuellement à 0,1 % de la valeur d'un immeuble de logement – ou 0,2 % pour un immeuble administratif –, on peut estimer digne d'intérêt l'économie substantielle réalisée en vingt ans.

3 Investissements énergétiques répercutés sur les loyers

Le contrôle des loyers exercé par le Canton de Genève sur les immeubles existants a longtemps eu un effet dissuasif sur les rénovations. Les propriétaires d'immeubles soumis à la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) étaient d'autant moins incités à investir dans les économies d'énergie que les baisses de charges ne profitaient souvent qu'aux locataires – notamment lorsque les loyers

ÉDITORIAL

La transition énergétique est en marche. Nécessaire pour faire face au changement de conjoncture environnementale, elle passe par une profonde évolution de l'art de construire, qui concerne tous les acteurs du secteur du bâtiment. Les rénovations d'immeubles économisant l'énergie en sont l'un des grands enjeux. Aujourd'hui à Genève, toutes les conditions ont été réunies pour qu'elles soient non seulement un devoir moral, mais aussi des opérations rentables et attractives pour les propriétaires.

Dans la lutte pour les économies d'énergie, tous les acteurs de la chaîne de valeur de l'immobilier sont impliqués. Les corps de métier se rodent à de nouvelles techniques et s'accordent sur de nouveaux arts de faire. Les architectes et les ingénieurs se forment aux innovations en matière d'exigences légales, d'outils de calculs, de concepts constructifs et de contrôle opérationnel. Les régisseurs et les promoteurs font le bilan des expériences, testent des projets-pilotes et adaptent l'ingénierie financière, de façon à intégrer les diverses aides publiques disponibles. Et aujourd'hui clairement encouragés par la législation genevoise, les propriétaires engagent leur responsabilité pour adapter et produire un parc immobilier durable, aussi confortable pour ses utilisateurs qu'économe en ressources de la planète.

Actif dès les premiers pas des programmes de protection de l'environnement, notre département récolte aujourd'hui les fruits de ses engagements pionniers. Notre veille permanente de l'innovation, nos contacts étroits avec les autorités publiques, nos projets-pilotes, nos outils d'évaluation, nos procédures rodées et notre réseau de partenaires nous assurent une avance certaine dans le domaine des économies d'énergie. Aujourd'hui plus que jamais, nous nous réjouissons d'être à la fois au service des propriétaires et de notre bonne vieille planète!

Thierry Barbier-Mueller
Administrateur délégué du Groupe SPG

atteignaient déjà le plafond LDTR. En août 2010, cette anomalie a été corrigée par une modification coordonnée de la Loi sur l'énergie et de la LDTR. Désormais, les coûts des améliorations énergétiques peuvent être répercutés sur les loyers par des hausses correspondant aux économies d'énergie réalisées («baisse prévisible des charges»), plus 10 francs par pièce et par mois si la hausse ne suffit pas pour amortir les travaux d'amélioration. Décision plus remarquable encore, ces dispositions s'appliquent même dans le cas où le loyer avant travaux est déjà supérieur au plafond LDTR. Les conséquences sur le plan financier d'une rénovation peuvent être anticipées de manière fiable sur la base de directives précises (www.ge.ch/energie, rubrique Directives et formulaires).

4 Programme genevois: Bonus conjoncturel à l'énergie

Pour certaines rénovations particulièrement lourdes d'immeubles soumis à la LDTR, il arrive que les coûts des améliorations énergétiques dépassent les montants amortissables par les hausses de loyer admises. Pour ces surcoûts, le Canton de Genève a prévu une aide complémentaire, baptisée Bonus conjoncturel à l'énergie et financée par un crédit maximum de 10 millions de francs par an, voté annuellement par le Grand Conseil. Cette aide n'est accordée qu'une fois mises à profit toutes les autres possibilités de subventions fédérales et cantonales. Elle peut être sollicitée en même temps qu'une demande d'autorisation de construire. Le montant est calculé au cas par cas pour permettre l'amortissement intégral des coûts d'amélioration énergétique, sur la base de directives claires et stables (coûts des mesures énergétiques, baisse prévisible des charges, augmentations de loyer autorisées, surcoûts, taux de rendement, etc.).

5 Programme Bâtiments: Subventions aux isolations thermiques

Depuis juin 2009, un programme national subventionne les isolations thermiques des bâtiments existants (amélioration des façades, des fenêtres, des toitures et des planchers sur sous-sol). Prévu pour dix ans, le Programme Bâtiments est financé par un tiers du produit de la taxe sur le CO₂. A Genève, il est complété par un bonus cantonal, qui rend les subventions encore plus incitatives. Les montants sont calculés en fonction des surfaces et des volumes bâtis. Un «calculateur de subvention» est disponible sur Internet (www.leprogrammebatiments.ch).

6 Autres aides financières cantonales

Outre les deux bonus ci-dessus, le Canton de Genève offre des aides financières pour les mesures d'amélioration énergétique des bâtiments: les installations solaires thermiques, les installations bois-énergie, la géothermie, la récupération de chaleur sur ventilation, la création ou l'extension de réseaux thermiques, la valorisation de rejets de chaleur, l'équilibrage thermique et hydraulique, les audits énergétiques et les contrats à la performance.

Ces aides financières mises à disposition des propriétaires sont réunies sur la plateforme informatique «ChèqueBâtimentEnergie», accessible sur www.ge.ch/cbe. Des renseignements gratuits peuvent être obtenus au numéro vert 0800 777 100.

7 Programme genevois: Bonus conjoncturel à la rénovation

Outre les aides aux économies d'énergie, Genève soutient financièrement les rénovations d'immeubles soumis à la LDTR au travers du Bonus conjoncturel à la rénovation. Cette subvention ne peut pas dépasser 15 % du coût des travaux de rénovation donnant droit à rémunération du capital investi. Le montant est fixé avant travaux et payé après leur exécution.

8 Des obligations légales

Dans un contexte où l'énergie fossile promet d'être toujours plus rare et chère, il faut réduire la facture énergétique du pays, (dont près de la moitié pour l'eau chaude et le chauffage des bâtiments) et réduire les émissions de CO₂. Pour faire face à ces enjeux, le Canton de Genève a légiféré. D'une part, le Règlement sur les constructions (L 5 05.01, art. 56A) prévoit que les fenêtres équipées de simple vitrage doivent être remplacées par des fenêtres correspondant aux exigences actuelles, et ce au plus tard le 1^{er} février 2016 (il n'est pas certain que des subventions puissent encore être obtenues au-delà de cette date). D'autre part, la Loi cantonale sur l'énergie impose que chaque propriétaire d'immeuble établisse un indice de dépense de chaleur (IDC) exprimant la consommation d'énergie pour la production d'eau chaude et le chauffage, rapportée au mètre carré de plancher chauffé. Cette obligation concerne dans un premier temps 21 000 immeubles, puis dès 2014 les villas et autres petits bâtiments de logement (les propriétaires seront informés en temps utile par un courrier personnalisé). Une fois connu l'IDC d'un immeuble, dûment établi en principe par un professionnel qualifié, le propriétaire pourra être soumis à certaines obligations: si l'immeuble est très gourmand en énergie, il devra réaliser à ses frais un audit énergétique (au-delà de 800 MJ/m²), voire engager des travaux d'assainissement énergétique (au-delà de 900 MJ/m²), dans des délais déterminés. Le site Internet www.ge.ch/energie/IDC fournit des indications détaillées et complètes sur ces obligations légales.

9 Rénover sans attendre est toujours plus économique

Enfin, toutes les analyses d'économie du bâtiment le démontrent: il est nettement plus économique de rénover un immeuble souvent, lorsqu'on peut lui rendre une nouvelle jeunesse à moindre frais, que d'attendre la dégradation en chaîne de composants constructifs de plus en plus nombreux, dont la remise en état réclamera des travaux de plus en plus coûteux, jusqu'à rejoindre le prix d'une démolition-reconstruction. Depuis les premières approches des années 80 (méthode MER), la connaissance de ces processus n'a cessé de s'améliorer. Et l'on dispose aujourd'hui d'instruments de décision et d'action très performants. Ainsi, des logiciels très élaborés permettent de faire le diagnostic d'un immeuble en intégrant les enjeux énergétiques, de cerner les coûts de remise en état et les potentiels d'amélioration et de projeter la rentabilité des investissements – le tout de manière fiable et pour un coût très accessible. ■

imprimé sur du papier  FOREST STEWARDSHIP COUNCIL



La SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE S.A. (SPG) a choisi la voie de la protection de l'environnement, l'efficacité énergétique et du développement durable. Consciente des responsabilités du secteur de l'immobilier, elle applique les méthodes les plus avancées pour réduire son empreinte écologique, celle de son parc immobilier sous gestion et celle des projets dont elle pilote la réalisation.

Le département spécialisé SPG ASSET DEVELOPMENT – ENVIRONNEMENT s'appuie sur le puissant soutien logistique du Groupe SPG. Il maîtrise ainsi au plus haut niveau le bouquet des compétences générales d'une grande régie immobilière, qui vont des procédures administratives et du conseil financier à la gestion de portefeuille et aux contrôles de qualité. Il met en outre à votre service ses compétences spécifiques en économie d'énergie et protection de l'environnement.