

# «Passoires énergétiques»: faire du vert avec du gris

**Philippe Angelozzi**  
Secrétaire général  
d'USPI Genève



Genève a connu de nombreuses avancées sur le plan énergétique dans le domaine de l'immobilier ces dernières années. La Loi sur l'énergie votée en mai 2010, par exemple, promeut la mise en place d'un concept permettant d'atteindre l'objectif d'une société à 2000 watts en 2050 à l'échelle cantonale. Ainsi, toute construction neuve à Genève doit respecter un standard de haute performance énergétique.

Bien que novatrice, cette loi ne permet pas de répondre à la problé-

matique des rénovations des bâtiments existants qui pourraient être qualifiés de «passoires énergétiques». En effet, la LDTR régleme de manière drastique les démolitions de bâtiments d'habitation. Interdites dans les quatre premières zones de construction, elles peuvent être autorisées uniquement par dérogation et à des conditions décourageantes. Face à l'ampleur des travaux à entreprendre pour espérer atteindre les standards énergétiques et à l'impossibilité de les rentabiliser, certains immeubles restent en l'état et ne sont ni détruits ni reconstruits.

Ces nouveaux enjeux énergétiques nécessitent d'apporter davantage de souplesse sur le plan législatif. Un projet de loi a donc été déposé en ce sens en mai 2014 au Grand Conseil. Il pré-

voit une autorisation simultanée de démolition et de reconstruction pour conserver l'affectation de logements du bâtiment remplacé, ainsi qu'un abandon des plafonds LDTR qui empêchent souvent de rentabiliser les travaux. Le calcul de rendement maximum admissible reste, par contre, en vigueur afin de contenir les prix.

Ce projet de loi concerne avant tout les immeubles construits entre 1960 et 1980 qui présentent des défauts énergétiques tels qu'une rénovation répondant au standard énergétique ne peut être envisagée. Il s'agit là des bâtiments ayant la plus forte déperdition d'énergie, à savoir plus de 800Mj/m<sup>2</sup>, seuil à partir duquel un audit énergétique est obligatoire, comme stipulé dans la loi sur l'énergie.

Cette proposition de loi permettrait une amélioration des économies d'énergie sur l'ensemble du parc immobilier genevois, quand bien même cette modification ne touche qu'un petit nombre d'immeubles «très gourmands» en énergie, environ 5% du parc.

L'USPI Genève salue cette nouvelle mesure visant à favoriser les économies d'énergie tout en rénovant un parc immobilier vieillissant. Egalement créateur d'emploi, ce projet de loi permettrait certainement de repenser et d'optimiser les anciens immeubles tout en créant des logements supplémentaires dans une région en situation de pénurie.