

Environnement

L'assainissement énergétique des fenêtres à Genève ne sera pas réglé en 2016

Les nombreuses demandes de prolongation montrent qu'il faudra des années pour que l'ensemble du parc immobilier cantonal soit assaini

Manon Todesco

Genève, le 31 janvier 2016 était la date butoir pour remplacer ses vieilles fenêtres par des installations adaptées aux nouvelles normes énergétiques (*lire l'encadré ci-contre*). Un mois plus tard, qu'en est-il réellement? Etat des lieux avec les différents acteurs concernés.

4000 bâtiments concernés

Avant de rentrer dans le vif du sujet, combien de bâtiments sont concernés par l'article réglementaire? Les chiffres sont très compliqués à définir. Ce qui est sûr, c'est qu'il y a 46 000 bâtiments à Genève au total, mais aucun recensement précis du type de fenêtres n'a été fait.

Emile Spierer, de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN), donne une piste: «Tous les bâtiments construits après 1975 ont du double vitrage.» Mais certains bâtiments plus anciens sont quand même aux normes, car plusieurs systèmes de double-fenêtre font partie de notre architecture. «Nous avons écrit aux propriétaires d'environ 18 000 bâtiments susceptibles de ne pas être aux normes, continue l'ingénieur. 80% des réponses indiquent que les installations sont conformes, 10% ont besoin d'être renouvelées et il reste 10% de cas particuliers.» On estime donc que 4000 bâtiments seraient encore concernés par la mesure d'assainissement.

Si on arrive plus ou moins à se positionner sur le nombre, impossible de faire le distinguo entre la part de bâtiments privés et publics.

L'Etat de Genève

Du côté de l'OCEN, on constate que «les gens bougent et font les choses correctement, même si c'est à la fin de l'échéance». Effectivement, 1190 demandes de prolongation de délai ont été sollicitées. Pour la plupart, elles ont été accordées. Les motivations sont multiples: besoin de plus de



Selon la qualité de l'encadrement, de l'étanchéité des joints qui assurent la fermeture et du vitrage, certaines fenêtres dont l'isolation est faible peuvent laisser sortir jusqu'à dix fois plus de chaleur que les murs qui les entourent. GEORGES CABRERA

temps, prochaine démolition du bâtiment, gros projet de rénovation en cours, personnes âgées qui n'ont pas la capacité de gérer un projet de cette ampleur, bâtiment dont la vente est en cours ou encore bâtiments partiellement rénovés.

«Une fois que tous ces cas seront résolus, explique Emile Spierer, il restera une fraction de propriétaires qui n'auront pas assaini leurs embrasures, pour des bonnes ou des mauvaises raisons. A ce moment-là, notre travail sera de les accompa-

gnier dans cette transition. Il faudra sans doute utiliser la carotte ou le bâton pour certains, c'est regrettable mais c'est la réalité.» Comprenez: pour les récalcitrants, des contrôles et des amendes seront prévus.

Les propriétaires

«De notre côté, le processus avance bien, affirme Anne Hiltbold, de la Chambre genevoise immobilière (CGI). En réalité, le gros a déjà été fait depuis longtemps. Au-

jourd'hui, il est évident que tous les locataires du canton n'ont pas leurs fenêtres mises aux normes, constate François Zutter, avocat à l'Asloca-Genève. Pourtant, cela aurait dû être fait depuis longtemps, vu que les propriétaires concernés savent depuis 1989 qu'ils doivent remplacer leurs anciennes installations.» Et l'avocat de rappeler que, déjà en 1996, un délai supplémentaire de vingt ans avait été accordé à ces derniers.

Les locataires

Dans le cas où des locataires ne se verraient pas changer leurs fenêtres, Me Zutter leur recommande la procédure suivante: écrire à son propriétaire en constatant que la rénovation énergétique n'a pas été faite, lui donner un délai d'intervention pour les travaux, sans quoi, le menacer de consigner le loyer pour faire davantage pression.

«Les régies ont fait un gros travail de sensibilisation auprès des propriétaires par rapport à cette obligation», rappelle Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Genève.

Les régies

Pour les cas techniquement compliqués, ce dernier salue la souplesse de l'OCEN: «Les menuisiers et les vitriers peinent à répondre à la demande. Si le propriétaire prouve qu'il a passé commande, un délai supplémentaire lui sera accordé sans aucun problème.» Même scénario en cas de planification de rénovation plus importante.

La Régie du Rhône, par exemple, a fait un travail exhaustif sur tout son parc immobilier: «Il a fallu que nous recensons tous nos bâtiments pour déterminer s'ils étaient aux normes ou pas, explique Julien Monney, responsable du service gérance. Après cet état des lieux, notre mission a été de conseiller nos clients au mieux par rapport aux outils fournis par l'Etat, puis

Emile Spierer
Ingénieur EPFL-adjoint scientifique à l'OCEN

Julien Monney
Responsable Gérance à la Régie du Rhône

Anne Hiltbold
Secrétaire générale adjointe de la CGI

Charlotte Henry
Responsable Communication de CGI Immobilier

François Zutter
Avocat, Asloca Genève

Thomas Gindraux
Responsable Commercial et Marketing Gindraux Fenêtres SA

Philippe Angelozzi
Secrétaire général de l'USPI Genève

Patrick Chapuis
Directeur d'Ego Kieffer pour la Suisse romande

Ce que dit la loi genevoise

L'article 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses de 1989 exige que les fenêtres et les embrasures en façade de tous les bâtiments chauffés du canton (logements, commerces ou bâtiments administratifs) qui présentent des déperditions énergétiques élevées soient adaptées ou remplacées. Sont

concernées, entre autres, les fenêtres à simple vitrage, les fenêtres à double vitrage montées sur des menuiseries en aluminium non isolantes et les vitrines commerciales. Cela dit, concernant ces dernières, un délai supplémentaire a été accordé au 31 décembre 2025, sauf en cas de changement de locataire. **M.T.**

Une question de comportement

Pour Frédéric Duchêne d'Archivision, expert en isolation, si l'on veut faire des économies d'énergie, ce sont les comportements qui doivent changer. L'hiver, arrêter de trop chauffer et d'ouvrir les fenêtres parce qu'il fait trop chaud, mais plutôt réguler la température des pièces grâce à des thermostats. «La journée, je recommande de baisser la température des chambres de 4 degrés et de la remonter deux heures avant le coucher: c'est facile, ça ne coûte pas cher et on

Frédéric Duchêne
Expert en isolation, Archivision

conserve son confort!» Et l'été, il faut ouvrir la nuit pour faire entrer la fraîcheur, et fermer tous ses volets la journée. «Rien qu'en faisant cela, on gagnerait de 10% à 20% d'énergie supplémentaire.» **M.T.**

de les mettre en lien avec des artisans.» Julien Monney l'assure: pour la majorité des cas, ces investissements ne se répercuteront pas sur les loyers.

«A ce jour, 98% de notre parc est en règle avec la loi sur le changement des fenêtres, ou est en passe de l'être, détaille, pour sa part, Charlotte Henry, de CGI Immobilier. Les propriétaires sont sensibles à l'amélioration énergétique de leurs bâtiments car ils redonnent de la valeur à leurs biens.»

Les artisans

Gindraux Fenêtres SA connaît une explosion des demandes d'offres depuis le début de 2015. Depuis un an, l'assainissement des fenêtres représente de 20% à 25% de ses chantiers genevois. «J'ai encore des demandes à ce jour, précise Thomas Gindraux, patron de l'entreprise. Les gens montrent leur bonne volonté, mais ils ne sont pas très pressés.»

De la demande d'offre à la pose du nouveau vitrage, il faut compter environ une journée aux monteurs pour poser entre 4 et 5 fenêtres. Côté prix, comptez entre 1200 et 2000 francs pour une fenêtre en appartement selon les dimensions et le matériel. Pour une villa, c'est de l'ordre de 10 000 à 30 000 francs pour une rénovation complète. «C'est un budget conséquent. Beaucoup de gens ont hérité de logements et ont d'autres priorités en termes d'investissement.»

Chez Egokiefer, les chantiers de cette nature s'étalent aussi sur toute l'année 2016. Son directeur romand, Patrick Chapuis, explique en quoi l'assainissement des fenêtres permet d'avoir des bâtiments plus performants énergétiquement: «Cela permet une sensation de meilleur confort dans un premier temps avec un verre qui est à la température de la pièce. On fait évidemment des économies car c'est de 15% à 20% d'énergie perdue en moins. Enfin, l'ergonomie de la fenêtre est aussi améliorée, avec des oscillo-battants ou des systèmes d'aération intégrés.» Une meilleure isolation thermique, mais aussi acoustique.

Cela dit, Patrick Chapuis estime que les propriétaires (quand ils le peuvent) devraient aller plus loin que les valeurs imposées par l'Etat. «A la vitesse où évoluent les normes, c'est dommage de ne pas anticiper en installant directement un triple vitrage, qui permet de faire davantage d'économies d'énergie...»