

Rencontre de l'ACIGe

Comprendre la nouvelle réglementation pour le bâti

C'est dans le cadre élégant de la Nautique à Cologny que l'Association des Agences et Courtiers Immobiliers genevois (ACIGe) a convié ses membres pour un séminaire autour de la préoccupation du moment: la fameuse modification du Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn). Quelles en sont les conséquences des nouvelles directives pour les propriétaires de villa? Les courtiers sont concernés, car ils se doivent d'être informés de la législation en vigueur afin d'être aptes à suivre les dossiers de manière rigoureuse. La rencontre de l'ACIGe se voulait à la fois informative et conviviale, à l'image de cette association fondée en 2019, et qui regroupe aujourd'hui une quarantaine de petites et moyennes agences.



JULIEN GASPOZ

Un séminaire autour de la préoccupation du moment: la modification du Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn).

Des questions tels que les délais pour la mise en conformité, la nécessité de présenter un Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®) lors de transactions ou encore l'inscription de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) dans l'acte de vente ont été abordées au cours

de la matinée. Ali El Kacimi de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) a présenté le contexte législatif et les principaux objectifs visant à accélérer la transition énergétique du parc bâti et à sortir des énergies fossiles. C'est bel et bien le nouveau Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) -

mis en application le 1^{er} septembre - qui est le moyen de concrétiser cette vision.

Comment s'y prendre?

Les volets d'action sont l'optimisation, la rénovation et la sobriété énergétique, avec



des impacts variés à mesurer (voir pages 40-41). L'IDC est un indicateur simple et représentatif de la consommation de chauffage d'un bâtiment; pour les courtiers, ce calcul est utile puisqu'il permet d'évaluer la performance énergétique d'un bâtiment et de le situer par rapport à un bâtiment de même catégorie. El Kacimi détaille les seuils IDC, les échéances, les exceptions en la matière et l'obligation - lors du remplacement des chauffages à mazout ou à gaz - de recourir à des équipements fonctionnant aux énergies renouvelables (voir page 27).

Christophe Lacaste, de la société Conti & Associés Ingénieurs SA, souligne le fait que le niveau d'IDC deviendra bientôt un critère primordial dans les transactions immobilières. Dès le 1^{er} janvier 2023, il sera nécessaire d'en avoir connaissance. Chacun peut estimer l'IDC de sa maison à l'aide d'un outil (www.ge.ch/document/outil-calcul-indices-depense-chaaleur-idc). Les propriétaires ont également la possibilité de mandater un concessionnaire habilité par l'Etat de Genève ou de contacter directement l'OCEN. En outre, un conseiller des Services Industriels de Genève (SIG) peut se rendre sur place afin d'effectuer un audit/diagnostic de la villa, ce qui contribuera à trouver des solutions et à engager d'éventuels travaux; une prestation

qui coûte CHF 770.- et est subventionnée à hauteur de CHF 670.- Qu'on se le dise! Dans le canton de Vaud, l'établissement d'un CECB - qui correspond à l'IDC et permet de connaître l'efficacité énergétique - est déjà obligatoire lors de la vente d'un bâtiment d'habitation et ce document doit être communiqué à tout acheteur.

«Quelles informations les courtiers peuvent-ils communiquer aux propriétaires pour les encourager vers la transition énergétique, ceci en prenant compte de la charge financière impliquée?», questionne l'un des membres de l'ACIGe. Les experts présents dans la salle renvoient au catalogue des subventions (www.ge-energie.ch), admettant toutefois que la liste est «indigeste» et les démarches administratives complexes... pas très encourageant.

La patine du temps: une richesse inestimable

Face aux nouvelles exigences, l'architecte Laurence Jaillat (Ecotonos Sàrl) conseille d'anticiper les travaux de rénovation et/ou de les échelonner dans le temps, afin d'éviter de devoir agir dans l'urgence. «La performance énergétique est intrinsèquement liée la performance financière de l'objet immobilier», note-t-elle. Par ail-

leurs, elle opte pour une approche systémique où la question de l'énergie soit un paramètre parmi d'autres, en lien avec le bâtiment lui-même, mais aussi avec la nature et l'environnement alentour.

Quelle est la plus-value des maisons rénovées? La spécialiste souligne qu'en favorisant une architecture écoresponsable, qui privilégie les matériaux locaux et le réemploi, les vendeurs et les acheteurs immobiliers ont tout à gagner. Selon cette perspective, il s'agit de considérer le bâti, à la fois de manière modulable et comme une ressource (et non un futur déchet). Il est aujourd'hui possible, avec l'appui de professionnels, de dresser un inventaire de tous les matériaux potentiellement recyclables et/ou réutilisables dans une maison vouée à être démolie. Des entreprises - comme Matériuum à Genève - facilitent le réemploi dans les milieux de la construction et de la culture. Avec une optique d'économie circulaire, des portes, fenêtres, appareils sanitaires, parquets ou carrelages sont des éléments qui trouvent une nouvelle vie. Des projets immobiliers peu énergivores, créatifs et au design unique, qui sont de plus en plus recherchés par les acquéreurs! ■

VÉRONIQUE STEIN