

Rénovation énergétique

Pour être sûr de ne pas se tromper

La régie immobilière Moser Vernet & Cie a fait appel à un prestataire externe pour l'accompagner dans la gestion et l'analyse énergétique des immeubles de ses clients propriétaires tant privés qu'institutionnels. Cette collaboration a déjà permis la rénovation de plusieurs d'entre eux et l'analyse des travaux de rénovation énergétique à prévoir dans le futur, pour d'autres. Hestera est spécialisée dans le conseil en matière de valorisation durable. Ainsi, les prestations portent sur l'analyse de l'état du parc immobilier, l'estimation des coûts des travaux de rénovation et la mise en place d'une stratégie à travers une planification intentionnelle.

A Genève, la consommation des bâtiments représente 50% de la consommation énergétique de base du canton et la production de chauffage et d'eau chaude est à 90% obtenue à partir d'énergie d'origine fossile. À cela

s'ajoute le taux de rénovation énergétique particulièrement faible, inférieur à 1% par an – le plus bas de Suisse. Aujourd'hui, si des efforts sont déjà entrepris s'agissant des nouvelles constructions pour réduire la consommation énergétique du canton,

il s'avère aussi nécessaire de rénover le patrimoine bâti.

Normes énergétiques en vigueur

A travers le Plan directeur d'énergie cantonal 2020 (PDE) et les directives de la Confédération avec le programme 2000 Watts, le canton s'est fixé des objectifs ambitieux afin d'accélérer la transition énergétique en imposant une réduction de 60% des émissions de CO₂ d'ici 2030 et de 90% d'ici 2050. Par ailleurs, avec la modification du règlement d'application de la Loi sur l'énergie, le seuil l'indice de dépense de chaleur (IDC) à ne pas dépasser est aussi revu à la baisse, passant de 600 à 450 MJ/m²/an pour la moyenne des trois dernières années. Raphaël Elio, Fondateur et directeur d'Hestera SA, société genevoise de conseils en valorisation durable d'actifs immobiliers, explique: «Pour atteindre ces normes, il faut diviser par 3,5 la consommation énergétique et multiplier par 3 la part des énergies renouvelables. Des aides supplémentaires devront être fournies aux propriétaires immobiliers pour atteindre ces objectifs».

Des avantages financiers motivants

Si la rénovation énergétique est bonne pour la planète, elle peut aussi l'être pour le porte-monnaie des locataires et des propriétaires! Raphaël Elio souligne en effet: «Une mise aux normes énergétiques peut se révéler gagnante à long terme puisque le bien rénové se voit valorisé

GROS PLAN

Quels standards de rénovation choisir?

Certificats cantonaux

- Haute Performance Énergétique (HPE)
- Gratuit
- Bâtiments neufs ou rénovés
- Minimum 30% des besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire doivent provenir de capteurs solaires thermiques
- L'alimentation principale en chaleur doit provenir d'énergies non fossiles et locales ou d'un réseau thermique à distance à hauteur d'au moins 50%

Très Haute Performance Énergétique (THPE)

- Gratuit
- Bâtiments neufs ou rénovés
- Minimum 50% des besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire doivent provenir de capteurs solaires thermiques
- L'alimentation principale en chaleur doit provenir d'énergies non fossiles et locales ou d'un réseau thermique à distance à hauteur d'au moins 80%

Labels fédéraux Minergie

- Payant
- Bâtiments neufs ou rénovés
- Trois certificats pour les rénovations Minergie: Minergie, Minergie-P ou Minergie-A avec une possibilité de compléter ECO

www.minergie.ch/fr/certifier/eco

SNBS

- Payant
- Bâtiments neufs ou rénovés
- Trois types de certificats: Platine, or ou argent

www.snbs-batiment.ch



Si la rénovation énergétique est bonne pour la planète, elle peut aussi l'être pour le porte-monnaie des locataires et des propriétaires!

sur le marché, la sobriété en énergie est un atout appréciable pour un éventuel acquéreur et les investisseurs chercheront de plus en plus à se positionner sur des immeubles écoresponsables». Il faut mentionner que le Canton, la Confédération et les Services industriels genevois (SIG) offrent un vaste programme de subventions et de mesures fiscales qui, en 2023, s'élevaient à 35 millions de francs et qui pourraient être revues à la hausse en 2024. Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2024, l'administration fiscale cantonale accorde des aides supplémentaires aux propriétaires engagés en faveur de l'environnement: si leurs dépenses constituent des frais d'entretien, elles n'ont pas d'impact sur la valeur fiscale de l'immeuble. Un avantage de poids pour se lancer dans la rénovation!

L'accompagnement de professionnels

«Chaque bâtiment est unique et il n'existe pas de solution clef en main - constate

Raphaël Elio. Heureusement, des structures comme Hestera SA voient le jour pour accompagner les propriétaires dans leurs démarches de transition énergétique». L'encadrement est particulièrement important en cas d'intervention sur un bâtiment classé, mis à l'inventaire ou situé dans une zone protégée. «Il faut alors trouver des solutions adaptées pour réaliser les travaux sans dénaturer le bâti». C'est pourquoi Raphaël Elio suggère que tout projet de rénovation énergétique soit précédé d'un audit énergétique. «Une rénovation nécessite d'être évaluée dans son ensemble, car tout est lié. Il faut tenir compte de l'impact de tels ou tels travaux sur les autres parties du bâtiment et savoir prioriser les interventions».

Rénover et après?

Les travaux de rénovation nécessitent aussi l'implication des usagers de l'immeuble rénové. A cet effet, les SIG proposent aux propriétaires d'immeubles de

faire appel à un service d'Assistance de Maîtrise d'Usage (AMU). Lors de séances sur place, un expert anime des ateliers participatifs avec les locataires ou copropriétaires afin de les sensibiliser au rôle qu'ils ont à jouer dans le succès de la rénovation. ■

Contactez Hestera au +41 (0)22 512 62 00, par courriel : info@hestera.ch ou en vous rendant sur www.hestera.ch

