

A Genève, le coût des passoires énergétiques

IMMOBILIER Une liste inédite consultée par «Le Temps» montre qui sont les 100 plus grands propriétaires du canton, lesquels d'entre eux devraient investir pour améliorer leur efficacité et à combien cela va se chiffrer

MARC GUÉNIAT ET FANNY SCUDERI
@FannyScuderi

A Genève, la rénovation du parc immobilier constitue un pilier des objectifs climatiques que le canton s'est fixé pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre. Le bâti représente 60% des émissions totales, dont une large part provient du gaspillage et de l'usage des énergies fossiles. C'est aussi un levier d'action relativement indolore, car «l'énergie est une politique publique permettant de diminuer significativement l'impact climatique du canton sans modifier le confort ou le comportement de la population», précise Cédric Petitjean, directeur général de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). Ce n'est pas le cas de l'alimentation ou de la mobilité, par exemple.

A la suite d'un pataquès dont Genève a le secret, cette politique, portée par le ministre Antonio Hodgers, est mise en péril. En septembre, le Grand Conseil a adopté à la va-vite une disposition d'apparence technique qui change fondamentalement les effets, le calendrier et le recensement des «passoires énergétiques», autrement dit des bâtiments qui occasionnent une forte déperdition d'énergie. En réponse, le Conseil d'Etat s'est appuyé sur un article constitutionnel lui permettant de refuser de promulguer la loi pendant six mois pour négocier. Signe de la tension, le législatif se penchera cette semaine, en urgence, sur un projet de loi visant à ôter cette prérogative à l'exécutif.

Des rénovations de 907 millions

Dans ce tumulte, il est intéressant de savoir à qui profiterait principalement la version allégée de la nouvelle loi sur l'éner-

gie. *Le Temps* a pu consulter un document officiel donnant trois informations principales. D'abord, l'identité des 100 principaux propriétaires immobiliers du canton, qui représentent 30% de la consommation thermique des édifices genevois. Ensuite, ceux qui, parmi eux, détiennent les biens à rénover prioritairement. La loi ne retient évidemment pas la notion de passoire, mais nous avons choisi de désigner ainsi les édifices dont l'indice de dépense de chaleur (IDC) est supérieur à 550 mégajoules (MJ) par année; c'est le seuil à partir duquel d'importantes rénovations doivent être engagées en vertu du règlement entré en vigueur il y a un an, celui que le Grand Conseil veut abroger. Enfin, cette liste montre la somme que ces 100 propriétaires devront déboursier si le Conseil d'Etat remportait la bataille, soit un total de 907 millions de francs pour arriver à 450 MJ. Toutes les données sont accessibles sur notre site internet.

Toutefois, ce document ne dit rien de la valeur et de l'état du parc immobilier. Le propriétaire qui possède beaucoup de passoires énergétiques n'est pas nécessairement un mauvais élève. Ainsi, celui qui détient des bâtiments classés fera face à des difficultés accrues pour rénover, et peut donc bénéficier de dérogations. Pour caricaturer, il n'est pas prévu de mettre aux normes la cathédrale Saint-Pierre, où le Conseil d'Etat prononce son discours en début de législature.

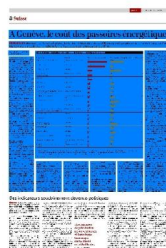
De plus, cette liste occulte les plus petits propriétaires, notamment de villas, qui pourraient en fait être les principaux bénéficiaires du changement de loi. Ils sont aussi susceptibles d'avoir pesé davantage dans la décision du

Grand Conseil, à travers les organisations qui les représentent, comme la Chambre genevoise immobilière, l'Union suisse des propriétaires immobiliers et l'association Pic-Vert. De fait, si l'IDC moyen des bâtiments du canton est de 340, ce chiffre monte à 590 pour ce qui est des maisons individuelles.

Gros effort à fournir pour les collectivités publiques

Premier constat: les collectivités publiques doivent fournir le plus gros de l'effort. Importants propriétaires, l'Etat de Genève, les communes et les établissements publics autonomes ont prévu de gros investissements à travers les plans climatiques cantonal et communaux. Comportant d'immenses passoires, le cas des HUG est frappant. Le parc hospitalier est 5,5 fois inférieur à celui de l'Etat, mais les HUG doivent consentir un investissement supérieur parce que la moitié de leur surface dépasse une consommation de 800 MJ. Plusieurs fondations immobilières de droit public, qui détiennent des logements à loyer modéré, ont aussi du pain sur la planche.

Férés d'immobilier, les acteurs institutionnels, comme les caisses de pension ou les assureurs, comptent relativement peu de passoires. Les montants de rénovation s'avèrent faibles par rapport à la surface de leur parc. Certains d'entre eux ont consenti d'importants investissements pour anticiper leurs obligations. C'est le cas par exemple de La Foncière, un fonds immobilier d'une valeur de 1,8 milliard de francs, engagée depuis 2009 dans l'efficacité énergétique de ses bâtiments, comme elle l'explique sur son site internet.



Situation contrastée chez les privés

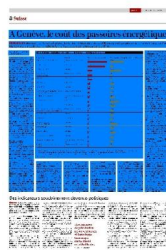
Du côté des privés et des entreprises, on constate que Migros Genève possède, en incluant Balexert, une surface très importante, mais que son patrimoine ne nécessite aucun investissement puisqu'il est déjà conforme au standard fixé. Des sociétés locales, comme RI Realim SA, Dombes ou Strader ont également un parc en phase avec les exigences. A l'inverse, Investis Properties, appartenant au milliardaire valaisan Stéphane Bonvin, doit rénover ses biens à hauteur de plus de 44 millions de francs. Pour sa part,

le magnat local Stéphane Barbier-Mueller devrait investir un peu moins de 2 millions de francs.

Parmi les grands groupes, Firmenich et Givaudan doivent rénover une portion significative de leurs biens, ce qui n'est pas le cas de Rolex. En revanche, le véhicule immobilier du groupe horloger Marconi Investment est supposé engager 11 millions de francs dans ses immeubles.

Si le Grand Conseil ne transige pas, ces obligations de rénovation passeraient à la trappe dans l'immédiat. Avec l'assouplissement des normes et le report des échéances en 2033 et 2038, les économies de CO2 seraient, suivant le

scénario optimiste, 2,5 fois inférieures à celles qui étaient prévues. Par ailleurs, la version du Grand Conseil va créer un grand goulet d'étranglement, lorsque tous ces propriétaires voudront rénover en même temps pour respecter leurs obligations. A contrario, le règlement du Conseil d'Etat, «fruit d'une très longue consultation avec les milieux immobiliers et de la construction», assure Cédric Petitjean, a débouché sur une feuille de route précise et applicable. Si l'exécutif ne parvient pas à négocier un compromis, il devra promulguer et appliquer la nouvelle loi. ■



LES PLUS GRANDS PROPRIÉTAIRES DE PASSOIRS ÉNERGÉTIQUES DU CANTON DE GENÈVE

Propriétaire	Catégorie	Montant rénovations (mios) ¹	Taux de passoires énergétiques ²	Classement ³
Hôpitaux universitaires de Genève	Etablissement public autonome (EPA)	187,0	68%	10
Etat de Genève	Collectivité	165,2	15%	1
Investis Properties SA	Entreprise	44,2	54%	32
Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève	Caisse de pension publique	44,0	8%	2
Ville de Genève	Collectivité	43,8	9%	4
Ville de Lancy	Collectivité	24,5	19%	18
Firmenich SA	Entreprise	24,4	12%	15
Caisse de prévoyance intercommunale ville de Genève - SIG - communes genevoises	Caisse de pension publique	20,6	10%	9
Fondation HBM Jean Dutoit	Fondation immobilière de droit public	20,2	23%	28
Commune de Chêne-Bougeries	Collectivité	16,3	40%	93
Skyguide	Confédération	13,9	24%	40
Caisse de prévoyance des fonctionnaires de police et établissements pénitentiaires	Caisse de pension publique	11,8	15%	26
Marconi Investment SA	Entreprise	11,1	17%	36
Allianz Suisse	Institutionnel	10,7	12%	20
Société coopérative d'habitation FOMHAB	Entreprise	10,6	35%	98
Ville de Carouge	Collectivité	10,2	18%	59
Stutz Immobilier SA	Entreprise	10,1	27%	79
Richemont International SA	Entreprise	9,9	14%	52
Fondation HBM Emile Dupont	Fondation immobilière de droit public	9,5	14%	39
Fondation pour les terrains industriels de Genève	Etablissement public autonome (EPA)	9,5	7%	27

1) Montant de rénovation: ce que devrait déboursier chaque propriétaire pour atteindre le seuil exigé par la loi sur l'énergie (version que le Conseil d'Etat veut conserver).

2) Taux de passoires énergétiques: surfaces avec un indice de dépense de chaleur (IDC) de plus de 550 MJ par rapport à la surface immobilière totale.

3) Le rang classe les propriétaires en fonction de l'importance de leur parc immobilier total dans le canton.

Graphique: Le Temps | Source: Etat de Genève