REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 26 novembre 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

Changement à la direction générale de l'office de l'urbanisme

Mme Isabel Girault, actuelle directrice générale de l'office de l'urbanisme, quittera ses fonctions fin décembre 2015, d'un commun accord avec la direction du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE).

Mme Girault dirige l'office de l'urbanisme depuis 2011. Sous sa direction, des projets de grande importance pour Genève ont été développés et menés à bien, notamment le projet d'agglomération 2 signé en 2012, le plan directeur cantonal 2030, adopté en 2015, la mise en place et le suivi du programme de législature prévoyant 2 millions de m^2 pour le logement, le développement des 10 grands projets prioritaires d'aménagement dont il faut souligner les avancées significatives, l'aboutissement du plan directeur de quartier de Praille Acacias Vernets (PAV), ainsi que la réalisation des espaces publics et urbanisations autour des stations CEVA, dont les chantiers doivent débuter en 2016.

Cette période a aussi été marquée par le développement de processus de concertation des projets urbains et d'un dialogue plus large avec les divers acteurs du canton et de l'agglomération. Enfin, Mme Girault a piloté les réformes internes à l'office qui ont permis une rationalisation de la chaîne de production de la planification, ainsi que l'introduction des nouveaux plans localisés de quartier entrés en vigueur en 2015.

Le département s'associe à son conseiller d'Etat, M. Antonio Hodgers, pour remercier Isabel Girault pour ces résultats, ainsi que pour son engagement dans un poste complexe et exposé.

Dans l'attente que le poste soit repourvu en 2016, le département confie dès le 1er janvier 2016 l'intérim de la direction générale de l'office de l'urbanisme à M. Pierre Alain Girard, secrétaire général adjoint chargé de la coordination de la politique publique aménagement et logement. Âgé de 49 ans, il a exercé en qualité d'avocat au Barreau de Genève durant 15 ans avant d'entrer dans la fonction publique en 2007. Successivement chargé de divers grands dossiers du département (bâtiments, génie civil, CEVA, coordination de projets stratégiques transversaux, aménagement et du logement), M. Girard a également assuré ad intérim la direction générale de l'office des bâtiments en 2011.

Son leadership affirmé, ses qualités d'écoute et de synthèse, ainsi que sa polyvalence lui permettront d'accompagner pendant cette période de transition les collaborateurs de l'office de l'urbanisme dans l'accomplissement de leurs missions.

Pour toute information complémentaire : M. Christian Goumaz, secrétaire général du DALE en contactant Mme Nicole Bovard Briki, chargée de communication, au 022 327 94 25 ou 076 435 35 70.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 28 septembre 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

Plan directeur cantonal : Genève va de l'avant pour lever les réserves de la Confédération

Cinq moins après l'approbation par le Conseil fédéral du plan directeur cantonal (PDCn) 2030, le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie entreprend plusieurs actions pour lever les réserves exprimées par la Confédération dans le cadre de cette approbation et lance la mise à jour du PDCn.

Rappelons que la principale réserve formulée par la Confédération concerne la capacité du canton à garantir sa part minimale de bonnes terres cultivables (surfaces d'assolement, SDA) à l'horizon 2030. La réalisation des projets identifiés au-delà de 2023 est ainsi remise en cause. La Confédération a également enjoint le canton à donner la priorité à la densification des zones à bâtir.

ACTIONS ENTREPRISES PAR LE DALE

Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie a entrepris sans tarder plusieurs mesures pour lever les réserves de la Confédération.

Afin d'augmenter la marge de manœuvre du canton en termes de SDA, une mise à jour de l'inventaire cantonal a été effectuée et adoptée par le Conseil d'Etat le 24 juin 2015. Elle a permis de gagner 127 hectares sur le quota imposé de 8400. D'autres actions sont engagées pour augmenter la marge du canton, telles que le lancement de modifications de zone sur des secteurs pour un retour en zone agricole, la restauration de certains terrains dégradés ou encore la remise en état de parcelles rendues non conforme aux critères SDA par des affectations non autorisées.

De son côté, la Confédération a annoncé sa volonté de réviser le plan sectoriel fédéral des SDA vieux de plus de 20 ans. Il s'agira de trouver un meilleur équilibre entre les besoins de développement des cantons connaissant comme Genève un dynamisme démographique et économique important et la nécessité de protéger les terres cultivables. Le canton de Genève sera étroitement associé à ces travaux.

Concernant l'accélération des projets prévus dans les zones à bâtir non construites, le Conseil d'Etat a complété le dispositif réglementaire et légal à disposition du DALE.
Il a modifié le 17 juin 2015 le règlement d'application de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (RaLAT) afin d'inscrire dans le droit cantonal un nouveau type de zone, dite «réservée » permettant de préserver le potentiel de densification de la zone villas. Le Conseil d'Etat propose également au Grand Conseil d'adapter la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) en créant une zone affectée à de l'équipement public en zone ordinaire. Considérée comme une zone à bâtir, elle ne

subordonnera pas de manière obligatoire la délivrance d'une autorisation de construire à l'établissement préalable d'un plan localisé de quartier.
Le DALE entend aussi encourager la densification de certains projets en renégociant le phasage des étapes de plusieurs projets urbains, en associant étroitement les communes.

MISE A JOUR DU PDCN2030

Pour lever totalement les réserves de la Confédération, les bénéfices de ces différentes mesures doivent être traduits dans le PDCn 2030. Le DALE a donc décidé d'initier un processus de mise à jour du document. L'objectif est de faire approuver une version adaptée du plan avant la fin de la législature. Le travail se fera en étroite collaboration avec les communes et les différents acteurs publics et privés concernés. Des séances d'information et des ateliers de discussion seront planifiés d'ici la fin de l'année. L'enquête publique et la consultation formelle des communes devraient avoir lieu durant le deuxième semestre 2016.

Cette mise à jour du PDCn 2030 sera aussi l'occasion d'inscrire de nouveaux projets identifiés depuis l'adoption du document par le Grand Conseil fin 2013.

Les différentes démarches entreprises par le DALE s'inscrivent par ailleurs en parfaite cohérence avec le Parlement cantonal qui a voté à l'unanimité la motion (M 2281) *"en faveur de la réalisation de l'ensemble du plan directeur 2030"* le 17 septembre dernier.

Pour toute information complémentaire: M. Vassilis Venizelos, chef du service du plan directeur cantonal, office de l'urbanisme, DALE, tél. +41(0)225467358

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 21 septembre 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse conjoint du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et du département de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA)

Une nouvelle prestation en ligne pour mieux connaître le foncier

L'Etat de Genève lance ce jour une nouvelle prestation sur Internet donnant accès de manière centralisée aux principales restrictions de droit public qui affectent la propriété foncière: le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF). Sa mise à disposition se fera par étape et couvrira l'ensemble du territoire cantonal d'ici mi-juin 2016.

En Suisse, les propriétaires fonciers doivent respecter un certain nombre de lois, ordonnances et règlements qui limitent l'usage de leur bien, appelées « restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) ». Tel terrain est-il soumis à un plan d'affectation ? Quel est son degré de sensibilité au bruit ? Fait-il partie des sites pollués ? Le cadastre RDPPF rassemblera désormais les réponses à ces questions sans avoir besoin de consulter les différents services étatiques concernés. Ce cadastre est donc une nouvelle prestation en ligne de l'Etat de Genève qui permet d'informer les citoyens, les propriétaires fonciers et les acteurs du marché immobilier sur l'essentiel des restrictions de droit public qui touchent une parcelle. Pas moins de 17 domaines sont concernés par ces restrictions, comme l'aménagement du territoire, le bruit, la nature forestière ou encore les plans des zones de sécurité des aéroports.

Ce nouveau cadastre découle de l'ordonnance fédérale sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (OCRDP) entrée en vigueur le 1er octobre 2009 et du règlement cantonal sur la mensuration officielle et des cadastres des restrictions de droit public à la propriété foncière, du sous-sol et de la 3D (RMOC E1 46.09) entré en vigueur le 1er juillet 2015.

En fournissant des données relatives aux contraintes qui s'appliquent à une parcelle, ce cadastre représente le troisième pilier de la garantie foncière du territoire de notre canton. Les deux autres piliers sont le registre foncier, qui renseigne sur la propriété d'un terrain, et la mensuration officielle, qui fournit des plans, cartes, mesures, etc.

MISE EN SERVICE PROGRESSIVE

La mise en ligne dès le 21 septembre 2015 du cadastre RDPPF genevois représente une étape importante, mais pas encore sa finalisation. Les données relatives à 19 communes genevoises y figurent d'ores et déjà (Aire-la-Ville, Avully, Avusy, Cartigny, Chancy, Choulex, Dardagny, Gy, Jussy, Laconnex, Meinier, Meyrin, Presinge, Puplinge, Russin, Satigny, Soral, Vandoeuvres, Vernier). Les communes de Bardonnex, Bernex, Confignon, Onex, Plan-les-Ouates, Perly-Certoux et Troinex seront ajoutées à la mi-octobre et le centre-ville (Carouge, Genève et Lancy) à la mi-janvier 2016. L'ensemble du canton sera disponible d'ici mi-juin 2016.

COMMENT ÇA MARCHE

Ce cadastre est accessible depuis la page Internet de la mensuration officielle (DALE) (http://www.ge.ch/cadastre-rdppf). Chacun peut visualiser les restrictions qui touchent un bien-fonds et en imprimer un extrait. Ce dernier contient le périmètre de la restriction, les dispositions juridiques correspondantes et une liste des bases légales en vigueur. Le périmètre indique la zone sur laquelle une RDPPF est en force, par exemple une zone à bâtir. La disposition juridique indiquée est dans ce cas le règlement sur les constructions. Le cadastre RDPPF délivre une information fiable, officielle, centralisée, facilement accessible et en vigueur.

Deux prestations sont disponibles :

- L'extrait « dynamique », accessible via le site cartographique du SITG dans la thématique «RDPPF», permettra de prendre connaissance et de visualiser les restrictions applicables sur un secteur donné, ainsi que de les examiner au côté d'autres données du SITG.

- L'extrait « statique » permet de produire directement en ligne un document officiel, pouvant au besoin être certifié conforme. Il est alors confirmé que l'extrait coïncide avec le contenu actuel du cadastre RDPPF et avec le parcellaire de la mensuration officielle à la date indiquée sur l'extrait.

Pour plus d'information : www.ge.ch/mensuration-officielle et www.cadastre.ch/rdppf

Séance d'information publique le 24 septembre de 9h à 12h
pavillon Sicli – Route des Acacias 45

Organisée dans le cadre de « Construire la ville en préservant nos sols - Quinzaine de l'urbanisme », sous l'égide des Espaces publics du SITG : http://www.ge.ch/dale/pdf/Quinzaine_2015_programme.pdf

Informations et inscription (gratuite mais obligatoire) : http://ge.ch/sitg/calendrier/espace-public/le-cadastre-des-restrictions-de-droit-public-la-propriete-fonciere-cadastre-rdppf-1050

Pour tout complément d'information : M. Laurent Niggeler, directeur, direction de la mensuration officielle, office du registre foncier et de la mensuration officielle, département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), +41 (22) 546 72 01.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 14 juillet 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie

Publication du rapport d'activité annuel 2014 sur la mise en œuvre de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP)

Le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) publie le rapport d'activité annuel sur la mise en œuvre de la loi LUP pour l'exercice 2014. Ce document détaille les opérations conduites sous l'autorité de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) en vue d'atteindre l'objectif principal de cette loi, à savoir la constitution d'un parc de logements d'utilité publique représentant à terme 20% du parc locatif du canton. L'année 2014 est une année record pour le nombre de nouveaux logements d'utilité publique construits avec 384 nouvelles unités. Le taux de LUP reste nettement en dessous des objectifs avec un taux de 9.65%. Le DALE examine actuellement différentes pistes pour accroître le rythme de production des LUP, à la suite notamment des rencontres du logement. Elles feront l'objet de propositions que le département communiquera dans le courant de l'automne 2015.

ANNEE 2014 RECORD

La réalisation de nouveaux logements LUP avec 384 nouvelles unités représente plus de 21% de la production totale annuelle de logements contre 13.3% en 2013. Le total cumulé du nombre de nouveaux logements d'utilité publique construits atteint le nombre de 1545 logements depuis 2007, année de l'entrée en vigueur de la loi, ce qui représente environ 16.1% de la production totale des logements (9'618 logements construits). Le parc de logements d'utilité publique est constitué, au 31 décembre 2014, de 15'345 logements, soit un seuil de 9.65 % du parc locatif (9.45 % à fin 2013).

Il convient de noter que les LUP ne constituent pas l'entier du parc de logements sociaux à Genève. Il s'agit d'ajouter à ceux-ci également les logements entrant dans le cadre de la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), représentant 10'410 logements de plus. Les LUP ont néanmoins la spécificité d'être en mains publiques ou d'un organisme à but non lucratif, ou en mains privées mais avec l'obligation de maintenir ce régime pour 50 ans au moins.

ACQUISITION DE TERRAINS

Outre la construction ou l'acquisition de logements, le fonds propre affecté a permis l'acquisition en 2014 de huit parcelles pour un total de 5'416 m^2 de terrain, toutes situées en zone de développement. Le total cumulé des m^2 de terrain achetés depuis 2008 a passé cette année la barre des 118'000 m^2.

BILAN 2007-2014

Depuis 2007, le programme a contribué globalement à l'intégration sur une base volontaire de 90 logements, à l'acquisition de 118'068 m^2 de terrain, de 2'086 logements existants et à la construction de 1'545 nouveaux logements d'utilité publique. De plus, suite au recensement effectué en 2010 auprès des communes genevoises ou de leurs fondations, 6'148 logements d'utilité publique ont pu être comptabilisés dans le parc LUP depuis 2011.

PERSPECTIVES POUR 2015

Concernant les LUP, la progression du parc de logements d'utilité publique par les nouvelles constructions devrait prolonger sa tendance en 2015 avec une production supérieure à 300 logements. Peu d'acquisitions de logements existants sont prévues.

Le rapport annuel complet 2014, incluant un bilan pour les années 2007-2014, est disponible sur le site web officiel de l'Etat de Genève:
http://www.ge.ch/logement/pdf/LUP_Rapport_activite_2014.pdf

Pour tout complément d'information :

M. Vinh Dao, directeur de la planification et des opérations foncières, office du logement et de la planification foncière (OCLPF), DALE, tél. +41(0) 22 546 65 05 *ou*

M. Aldo Bearzatto, chef de projet LUP, OCLPF, DALE, tel. +41 (0)22 546 65 25.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 22 juin 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

Exposition publique de la maquette du projet PAV dès le 24 juin 2015

Alors que le projet Praille Acacias Vernets (PAV) intéresse un public de plus en plus large à l'intérieur et à l'extérieur du canton, le DALE expose désormais la grande maquette au pavillon Sicli, au cœur des quartiers PAV. Le public pourra assister à des présentations le 24 juin, puis chaque premier jeudi du mois ainsi que sur demande pour les groupes.

PRESENTER LE PROJET PAV À UN PLUS LARGE PUBLIC

Présentée à plusieurs reprises lors d'expositions temporaires, la maquette du projet PAV sera accessible au public genevois sur une base régulière : le 24 juin 2015 pour une journée d'ouverture, puis chaque premier jeudi du mois ainsi que sur demande anticipée pour les groupes de 12 à 20 personnes. Des collaborateurs du DALE accueilleront le public et présenteront les enjeux et les différents éléments du projet PAV.

La maquette devrait aussi intéresser un nombre grandissant d'acteurs extérieurs au canton souhaitant se familiariser avec le projet PAV, un des plus grands secteurs de développement urbain en Suisse et en Europe, dans le cadre d'un processus de mutation progressive.

UN OUTIL DE TRAVAIL ET DE CONCERTATION

La maquette a été mise à jour avec les secteurs les plus avancés, objet d'une démarche de concours, de mandats d'étude parallèles, ou d'un plan localisé de quartier : les projets de logements, d'activités et d'équipements publics à l'Etoile, sur le site des Vernets et à la Marbrerie, le secteur d'activité de Pont-Rouge et les logements de l'Adret, ainsi que les stations CEVA de Lancy-Pont-Rouge et de Carouge-Bachet.

Si les maquettes figurent parmi les objets d'exposition les plus appréciés du public, elles sont en premier lieu des outils de travail. Mesurant 2,00 x 3,70 mètres et composée de plusieurs pièces amovibles, la grande maquette du projet PAV permet en effet aux urbanistes de tester divers scénarios au moment où les études avancent sur les différents secteurs.

Outil de dialogue, la maquette est aussi au cœur des démarches de concertation qui sont développées pour le projet PAV par l'Etat, les Villes de Genève, Carouge et Lancy, ainsi que la Fondation pour les terrains industriels de Genève (FTI).

LIEU, HORAIRE ET CONTACTS POUR LES VISITES

- pavillon Sicli, route des Acacias 45 (entrée latérale, côté rue Boissonnas), 1227 Les Acacias, tram 15, arrêt Jacques Pictet-Thellusson.

Horaire d'ouverture régulière

- 24 juin : Journée d'ouverture de 11h à18h30
- Chaque premier jeudi du mois, de 13h à 16h : 2 juillet, 6 août, 3 septembre, 1er octobre, 5 novembre, 3 décembre 2015 (les dates 2016 seront annoncées ultérieurement).

Contacts pour les visites sur demande anticipée (selon disponibilités)

- Pour des groupes de 12 à 20 personnes.
- Contact: pav@etat.ge.ch, 022 546 00 30
- http://www.ge.ch/pav

Pour toute information complémentaire : M. Vincent Lusser, secrétaire général adjoint responsable de la promotion des grands projets, tél. 022 327 94 16 ou 076 318 30 64.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 29 mai 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse

Les cantons romands veulent assurer leur représentation dans la société nationale de transport d'électricité

Sous l'égide des cantons romands, des acteurs institutionnels publics et des sociétés électriques de Suisse romande ont conclu, ce jeudi 28 mai, un accord d'achat portant sur une participation majoritaire dans la société Alpiq Grid Beteiligungs AG. Celle-ci détient 30,7% des actions de Swissgrid AG dont Alpiq a annoncé sa volonté de se départir. Les cantons romands, fédérés par la conseillère d'Etat vaudoise Mme Jacqueline de Quattro, présidente de la CDTAPSOL*, souhaitent ainsi assurer leur participation dans la société nationale de transport d'électricité et, par voie de conséquence, leur représentation au sein de ses organes décisionnels.

A la suite de la décision d'Alpiq de se défaire de sa participation dans la société Swissgrid AG, les cantons romands, des acteurs institutionnels publics et des sociétés électriques ont saisi l'opportunité de s'associer afin de maintenir une représentation de la Suisse romande au sein de la société nationale du réseau de transport d'électricité conforme à l'importance de la région.

Sous l'impulsion du Canton de Vaud, et avec le soutien des autres cantons romands, le rachat de la participation majoritaire d'Alpiq Grid Beteiligungs AG s'est réalisé par le biais d'acteurs institutionnels publics (établissements cantonaux, caisses de pension) et d'entreprises électriques via une société d'investissement commune SIRESO SA. Chacun mettra à profit son expertise dans son domaine d'activité. La participation de l'ensemble des acteurs institutionnels s'élèvera à environ 82% et celle des électriciens à quelque 18%. L'exécution de la transaction de rachat est toutefois subordonnée à l'absence d'exercice du droit de préemption des autres actionnaires de Swissgrid.

Pour les caisses de pension, cette transaction offre une opportunité d'investissement intéressante, dans un contexte de taux d'intérêt bas. La prise de participation dans Swissgrid AG se réalise dans un marché régulé qui devrait garantir des dividendes attractifs et stables sur le long terme avec un ratio risque/rendement favorable. La démarche permettra également aux entreprises électriques romandes d'assurer la prise en compte de leur expertise technique et de terrain au sein de la société nationale de transport d'électricité. Il s'agit enfin de préserver les intérêts stratégiques de la région à long terme dans le domaine de l'approvisionnement électrique.

Le réseau de transport représente une composante capitale de l'approvisionnement électrique national et régional. Il est indispensable qu'il soit sûr et efficace, afin de garantir le bien-être des citoyens et le développement économique du pays. En tant que société nationale pour l'exploitation du réseau, Swissgrid AG en est la pièce maitresse. Elle assure à la fois le transport de l'électricité et la stabilité du réseau national en collaborant notamment avec les

pays voisins. De plus, afin de remplir ses missions, elle doit planifier le développement du réseau de transport à court, moyen et long terme.

* Conférence des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement de la Suisse occidentale et latine

Pour toute information complémentaire :

- *Mme Jacqueline de Quattro, conseillère d'Etat VD, cheffe du Département du territoire et de l'environnement, tél. 021 316 45 00 ;*
- *M. Beat Vonlanthen, conseiller d'Etat FR, directeur de l'économie, de l'emploi et de l'énergie, tél. 026 305 24 02 ou 079 300 48 62 ;*
- *M. Philippe Doffey, Retraites Populaires, directeur général, par l'intermédiaire de Mme Lorraine Clément, responsable de la communication, tél. 021 348 21 32, presse@retraitespopulaires.ch;*
- *M. Paul Michellod, Forces Motrices Valaisannes SA, directeur général, tél. 027 327 45 00.*

Annexe :

Liste des actionnaires de SIRESO SA :

- Caisse de pension de la commune de Lausanne (VD)
- Caisse de pension de l'Etat de Vaud (VD)
- Caisse de pension du personnel de l'Etat de Fribourg CPPEF (FR)
- Caisse intercommunale de pension (VD)
- ENERDIS Distribution société coopérative (VD)
- Energie Sion région (VS)
- EOS Holding
- Etablissement cantonal d'assurance (VD)
- FMV SA (VS)
- Groupe E (FR)
- Retraites Populaires (VD)
- Romande Energie Holding SA (VD)
- Services industriels de Genève (GE)
- SIE SA, Service intercommunal de l'électricité (VD)
- Viteos SA (NE)

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 26 mai 2015

Aux représentant-e-s des médias
3 pages

Communiqué de presse du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et des Services industriels de Genève (SIG)

Assainissement énergétique : mesures en faveur des petits propriétaires

Une série de mesures spécifiques en matière d'assainissement énergétique ont été développées à l'attention des propriétaires de villas et autres petits bâtiments. Cette démarche incitative s'inscrit dans un processus global d'assainissement du parc immobilier genevois, qui consomme à lui seul la moitié de l'énergie utilisée dans le canton.

Afin d'encourager les petits propriétaires à entreprendre l'assainissement de leurs biens immobiliers, un programme de subventions ciblé leur est proposé en 2015 par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE). Ce programme de soutien s'adresse à tous les propriétaires de bâtiments d'habitation comportant moins de 5 logements, dont notamment les villas. Concrètement, il se matérialise à divers niveaux.

- Dans une première phase de **diagnostic**, les propriétaires peuvent solliciter un *éco-conseil personnalisé* de leur bien ou, pour un bilan plus approfondi, faire établir un *certificat énergétique cantonal des bâtiments* (CECB). Ces diagnostics préalables sont essentiels afin de prioriser les travaux à entreprendre, en évaluant non seulement les bénéfices environnementaux mais aussi les investissements financiers à prévoir. Le coût de l'éco-conseil ou du CECB est subventionné à hauteur de 50%. Il est même pris en charge à 100% si le diagnostic est suivi de travaux d'assainissement dans les deux ans.

- Concernant l'**assainissement** à proprement parler, divers soutiens sont proposés pour des interventions portant sur l'enveloppe du bâtiment (toiture, façades, fenêtres) ou sur les installations techniques (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.). Nouveauté 2015 : les subventions peuvent être sollicitées pour des travaux de faible importance. Contrairement aux mesures fédérales qui ne sont accordées que pour des subventions supérieures à 3000.- francs, le canton souhaite de la sorte ne pas prétériter les petits propriétaires. Les subventions concernant les vitrages ne sont par ailleurs plus conditionnées à une intervention simultanée sur un autre élément de l'enveloppe du bâtiment, mais uniquement à l'engagement d'une autre action d'efficacité énergétique (équilibrage thermique, solaire, etc.).

- Si l'ensemble des travaux mis en œuvre permet d'atteindre un degré de performance élevé reconnu par une **certification**, comme par exemple Minergie ou Minergie-P, les propriétaires peuvent solliciter une subvention complémentaire.

Les Services industriels de Genève (SIG) et leur programme éco21 complètent ce dispositif cantonal de subvention. Le plan d'action Chaleur Renouvelable d'éco21 accompagne les propriétaires qui souhaitent remplacer leur chauffage au mazout ou à l'électricité. Il met en avant des solutions plus écologiques, telles que la pompe à chaleur ou le gaz couplé au solaire thermique. SIG offre également une prime qui couvre environ 10% de l'investissement.

En complément de ces mesures de subventionnement, le département a décidé de lever jusqu'à nouvel avis l'exigence pour les petits propriétaires d'effectuer le calcul de l'indice de dépense de chaleur (IDC) de leur bien immobilier. La priorité est ainsi portée sur les grands immeubles. Les petits propriétaires gardent néanmoins la possibilité de procéder dès à présent au calcul de leur IDC, par exemple à l'occasion de l'établissement d'un éco-conseil ou du CECB subventionnés.

Ces mesures incitatives visent notamment à soutenir les propriétaires dans la mise en œuvre de leurs obligations légales en matière d'assainissement des fenêtres. Rappelons à ce sujet que tout propriétaire est tenu d'assainir les fenêtres peu performantes (simples vitrages) d'ici au 31 janvier 2016 (article 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et installation diverses - RCI).

Le parc immobilier consomme la moitié de l'énergie finale utilisée à Genève et produit deux tiers des émissions de CO_2 du canton. C'est par conséquent dans ce domaine que l'amélioration de l'efficacité énergétique et l'utilisation de sources d'énergies renouvelables connaissent leurs plus grands potentiels.

En 2015, l'office cantonal de l'énergie accompagne résolument les petits propriétaires dans cette voie.

L'intégralité du barème 2015 des subventions énergie est disponible sur http://www.ge.ch/energie/subventions

Pour en savoir plus sur l'obligation d'assainir les fenêtres : www.ge.ch/energie/vitrages

Pour en savoir plus sur le calcul de l'IDC : www.ge.ch/energie/IDC

Plan Chaleur Renouvelable SIG : www.eco21.ch/eco21/les-solutions/particuliers/chaleur-renouvelable-pour-le-chauffage

Pour tout complément d'information :

- *M. Olivier Epelly, directeur général, office cantonal de l'énergie, département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), +41 (22) 327 93 64.*
- *Mme Isabelle Dupont-Zamperini, porte-parole SIG, +41 (22) 420 70 90, +41 (0)79 759 12 08.*

ASSAINISSEMENT ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS :
RÉCAPITULATIF DES SUBVENTIONS POUR LES PETITS PROPRIÉTAIRES

PHASE DU PROJET	OBJET DE LA SUBVENTION	MONTANT DE LA SUBVENTION
1. Diagnostic *Démarche préalable essentielle, qui permet de prioriser les travaux, en évaluant les bénéfices environnementaux et les investissements financiers à prévoir*	**Eco-conseil** personnalisé *ou* **Certificat énergétique cantonal des bâtiments** (CECB)	**50%** du coût Nouveauté 2015 : subvention de **100%** si le diagnostic est suivi de travaux d'assainissement dans les deux ans (y compris Chaleur Renouvelable)
2. Assainissement *Nouveautés 2015 :* *• les subventions peuvent être sollicitées pour des travaux de faible importance* *• les subventions concernant les vitrages ne sont plus conditionnées à une intervention simultanée sur un autre élément de l'enveloppe du bâtiment*	Interventions sur • l'**enveloppe du bâtiment** (toiture, façades, fenêtres) • les **installations techniques** (panneaux solaires, pompes à chaleur, équilibrage thermique, Chaleur Renouvelable, etc.)	Enveloppe du bâtiment, jusqu'à: • 50.-/m^2 pour les fenêtres • 40.-/m^2 pour la toiture ou les façades Installations techniques: selon les cas, subventions forfaitaires ou proportionnelles aux travaux engagés
3. Certification	Subvention supplémentaire si les travaux d'assainissement ont permis d'atteindre un degré de performance élevé reconnu par une **certification** (par exemple Minergie ou Minergie P)	Jusqu'à **15'000.-** francs par bâtiment

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 30 mars 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

Les Rencontres du logement livrent leurs premières orientations

Initiées les 2 octobre 2014 par la Journée du logement, les Rencontres du logement ont réuni 57 représentants de 31 entités et associations genevoises entre novembre 2014 et mars 2015. Le processus a permis de créer un espace de dialogue entre les acteurs et d'établir des diagnostics communs. Des propositions et orientations de réformes ont ainsi été présentées ce jour à l'occasion d'une restitution publique. Une synthèse des Rencontres du logement a été rédigée pour l'occasion. Les principales orientations tirées des Rencontres feront l'objet d'un suivi notamment au moyen d'un rapport divers que le Conseil d'Etat présentera au Grand Conseil.

La démarche des Rencontres du logement visait à entamer un dialogue entre les acteurs dans une vision générale et à long terme de « partenariat social du logement ». Plutôt qu'un lieu de négociation, cet espace de dialogue a fonctionné comme laboratoire d'idées et de propositions sur des thèmes clés en matière de logement. Il en résulte de nombreuses pistes qui restent à approfondir et ouvrent autant de chantiers. Lors de son introduction, le conseiller d'Etat Antonio Hodgers, chargé du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), a remercié les participants pour leur engagement et a relevé l'esprit remarquable qui a animé cette démarche. Rappelant la complexité du processus amenant à construire, il a insisté sur la nécessité que tous les acteurs se fédèrent pour atteindre les objectifs de production de logements.

Rappelons que les Rencontres du logement se sont déclinées en quatre ateliers thématiques : 1) catégories et répartition des logements, besoins de la population ; 2) concrétisation des objectifs de réalisation de logements du Plan directeur cantonal 2030 et mise en place des opérations urbaines majeures ; 3) politiques du logement et de l'énergie ; 4) caractéristiques du logement sous l'angle du prix et de la qualité.

CINQ ORIENTATIONS MAJEURES

A l'issue des Rencontres, cinq orientations majeures ont ainsi été retenues :

1. **Réaliser davantage de logements d'utilité publique**
   Le constat a été fait que l'article 4A de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) ne permettait pas d'accroître suffisamment le nombre de logements d'utilité (LUP) pour atteindre l'objectif de 20% assigné par la loi LUP de 2007.
   Il conviendra par ailleurs de clarifier et simplifier les dispositifs contenus aujourd'hui dans deux lois, la loi LUP et la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL).

2. **Améliorer la coordination et la capacité d'action des intervenants dans la mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'urbanisation**
   Pour ce type d'opérations, il faut une organisation et une structure de projet qui accélère la réalisation de logements; c'est dans ce contexte qu'a été débattue la mise en place d'opérateur urbain. Le principe et la place que pourrait occuper un tel acteur font l'objet de points de vue divers. Il existe en revanche un relatif consensus quant aux missions à couvrir qui ne sont pas ou que partiellement assumées aujourd'hui. L'avantage d'avoir des porteurs de projet parlant d'une même voix et un interlocuteur privilégié à l'Etat a été relevé.

3. **Atteindre le potentiel d'économies d'énergie dans le parc de logements**
   Le parc bâti représente une source majeure d'économies d'énergie. Atteindre cet objectif nécessite d'identifier les difficultés liées à la rénovation, créer de nouvelles sources de financement et veiller à ne pas alourdir le cadre législatif. La communication entre acteurs doit être améliorée. Il est recommandé de mener une expérimentation-pilote permettant de sortir des sentiers battus et de tirer des enseignements en matière de gouvernance, financement et méthodologie.

4. **Le loyer des logements contrôlés : un objectif clair, une méthode à adapter**
   L'important est de pouvoir fixer des loyers qui répondent aux besoins de la population et de faire respecter cet objectif. Dans le respect d'un loyer cible, qui tient compte des particularités du projet, le mandataire et le maître d'ouvrage doivent pouvoir disposer d'une plus grande latitude quant aux moyens mis en œuvre. Dans la phase d'exploitation, l'accent sera porté sur une simplification des mesures de contrôle de manière à en augmenter l'efficacité et la fréquence.

5. **Mieux prendre en compte la qualité dans le projet de logement**
   Il est recommandé d'encourager l'expérimentation pour favoriser la diversité et l'innovation en matière de typologies. Il s'agit de s'accorder sur des critères partagés, sur l'évaluation de la qualité spatiale et fonctionnelle. Concrètement, une marge de manœuvre devrait être accordée dans le calcul des surfaces pour accroître l'éventail des solutions. Les normes d'équipement devraient être réactualisées pour tenir compte des usages.

SUITE DU PROCESSUS

Dans un premier temps, un rapport divers du Conseil d'Etat au Grand Conseil sera établi (septembre 2015). Les objets suivront ensuite la voie d'une application directe ou celle du processus parlementaire lorsque cela est nécessaire (dès l'automne 2015). Diverses instances seront sollicitées courant 2015 pour effectuer le suivi.

Dès 2016, la Journée du logement, organisée tous les deux ans, permettra un échange régulier avec les acteurs et un suivi de la mise en œuvre des réformes qui seront initiées.

Pour toute information complémentaire:
M. Jérôme Savary, secrétaire général adjoint, DALE, tél. +41 (0)76 341 59 51 ;
M. Michel Burgisser, directeur général, office cantonal du logement et de la planification foncière, DALE, tél. +41 (0)22 546 65 09.

Annexe : synthèse des Rencontres du logement 2014-2015

Les Rencontres du logement 2014-2015

synthèse

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Genève, mars 2015

Sortir Genève de la crise du logement qui la pénalise depuis de nombreuses années est une priorité du Conseil d'Etat.

Le protocole d'accord de décembre 2006 avait permis de jeter les bases d'une nouvelle politique du logement. Il a promu en particulier la constitution d'un parc de logements d'utilité publique, à hauteur de 20 % du parc locatif, au travers des mécanismes législatifs institués en 2007.

Après bientôt dix années sous l'égide de cette nouvelle politique du logement, nous avons besoin de propositions concrètes et ciblées, innovantes et partagées pour relever le défi de la sortie de la pénurie actuelle. Il ne pourra être relevé qu'au moyen de l'alliance de toutes les compétences et de toutes les énergies mobilisables.

Les Rencontres du logement ont dans ce but réuni, entre novembre 2014 et mars 2015, une soixantaine d'acteurs dans le cadre de quatre ateliers de travail.

Je les remercie pour leur engagement et salue l'esprit remarquable qui a traversé cette démarche. Elle aura démontré premièrement que, nonobstant la diversité des points de vue, un dialogue franc, concret et partenarial était possible en matière de logement. Il nous faudra travailler collectivement à maintenir cet élan.

Les orientations résultant des Rencontres du logement nécessiteront à l'évidence un certain nombre d'arbitrages. Certaines propositions pourront être concrétisées directement, d'autres devront être approfondies ou encore emprunter la voie parlementaire.

Je prends dans l'immédiat l'engagement, en réitérant mes remerciements à l'ensemble des participantes et des participants, que les Rencontres du logement bénéficieront du suivi qu'elles méritent pleinement.

Antonio Hodgers
Conseiller d'Etat chargé du département de l'aménagement, du logement
et de l'énergie (DALE)

group8 (façade intérieur), Coupe Gordon-Bennett, 2007-2012

© Régis Golay, FEDERAL studio, Genève

group8, atelier d'architecture 3BM3, LRS architectes (façades extérieures), Coupe Gordon-Bennett, 2007-2012

les Rencontres du logement en bref

Les Rencontres du logement ont réuni 57 représentantes et représentants de 31 entités genevoises entre novembre 2014 et mars 2015. Elles se sont déroulées dans le cadre des ateliers thématiques suivants :

- Catégories et répartition des logements, besoins de la population (art. 4A et 5 LGZD).
- Concrétisation des objectifs de construction de logements du Plan directeur cantonal 2030, conditions de mise en place des opérations urbaines majeures (grands projets).
- Politique du logement et politique de l'énergie, en particulier réhabilitation du parc.
- Caractéristiques du logement sous l'angle du prix et de la qualité.

Le processus a visé à créer un espace de dialogue entre les acteurs, à établir des diagnostics communs, ainsi qu'à faire émerger des propositions et des orientations de réforme.

Plutôt qu'un lieu de négociation, cet espace de dialogue a fonctionné comme laboratoire d'idées et de propositions sur des thèmes clés en matière de logement ; il en résulte de nombreuses pistes.

Loin d'être une fin en soi, la conclusion des Rencontres débouche sur autant de chantiers à poursuivre et à approfondir en vue d'une concrétisation.

group8, Maison Corail, 2011

cinq orientations majeures

Cinq orientations majeures résultent des Rencontres du logement :

- Réaliser davantage de logements d'utilité publique (LUP) pour atteindre l'objectif de 20 %. Le LUP est nécessaire à une partie significative de la population, mais la mécanique de l'article 4A LGZD ne produit pas les effets quantitatifs attendus dans des délais raisonnables. Augmenter le nombre de LUP représente une nécessité qui doit permettre une meilleure adaptation aux besoins de la population et la garantie de l'équilibre entre toutes les catégories de logement; il convient au demeurant de clarifier les dispositifs dans la loi pour la construction de logements d'utilité publique (LUP) et dans la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL) : en effet, la notion de LUP figure dans les deux textes sans que la signification ne soit la même. Par ailleurs, une révision permettrait de clarifier aussi les catégories de logement actuellement en usage.

- Augmenter le nombre de logements mis à disposition passe par une meilleure coordination et une plus grande capacité d'action des intervenants dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'urbanisation. Ces derniers présentent les plus grands potentiels de nouveaux logements. Sans ajouter de couche administrative supplémentaire, le modèle de l'interlocuteur unique doit être pratiqué systématiquement. Par ailleurs, l'organisation des projets doit être mieux orientée en fonction de l'objectif à atteindre, à savoir la réalisation de logements.

- Atteindre le potentiel d'économies d'énergie possible dans le parc de logements. Le parc bâti représente une source majeure d'économies possibles encore largement sous-exploitée. Cet objectif nécessite à la fois de mieux connaître les difficultés liées à la rénovation, de créer de nouvelles formules de financement (par exemple : contracting) et de veiller à ne pas alourdir le cadre législatif. Il s'agit en outre d'améliorer la communication entre acteurs : la qualité du processus de rénovation entre professionnels en dépend, ainsi que l'acceptabilité des projets qui nécessite également la participation de tous les acteurs à l'échelle de l'immeuble. S'appuyant sur les retours d'expériences, il est recommandé de mener une expérimentation-pilote permettant de sortir des sentiers battus. On en tirera les enseignements en matière de gouvernance, de financement et de méthodologie à suivre.

- Fixer le prix des logements contrôlés en réorientant la méthode vers une logique de résultat. Actuellement l'accent est prioritairement mis sur le contrôle de la manière de parvenir aux normes existantes. Dans une logique inverse, il s'agit que l'administration fixe l'objectif en terme de coût acceptable, les moyens pour y parvenir étant laissés à la responsabilité du mandataire et du maître d'ouvrage ; dans cette perspective, il convient de sortir de la logique du « loyer plafond » à respecter, au bénéfice de la détermination d'un « loyer cible moyen » en fonction des besoins de la population et de la réalité du projet.

- Mieux prendre en compte la qualité dans le projet de logement. Un certain nombre d'obstacles doivent être levés pour permettre une meilleure valorisation de la qualité. Le changement consisterait à laisser plus de marge de manœuvre à l'expérimentation pour favoriser la diversité et l'innovation en matière de typologies. Pour ce faire, il s'agit de s'accorder sur des critères partagés, notamment avec l'appui de la commission d'architecture, sur l'évaluation de la qualité spatiale et fonctionnelle. L'administration devrait disposer de ressources dédiées à ces questions. D'un point de vue concret, une marge de manœuvre devrait être accordée dans le calcul des surfaces afin d'accroître l'éventail de solutions. Les normes en matière d'équipement devraient être réactualisées pour tenir compte des usages.

Coopérative Les Vergers de Champlong – Marbriers

atelier 1

évaluer la répartition des LUP et des autres catégories de logement

© Consortium Estravaganza SA-Mayer

atelier 1

évaluer la répartition des LUP et des autres catégories de logement

1. contexte et objectif

Deux constats partagés ont donné le coup d'envoi de cet atelier : en premier lieu, le logement d'utilité publique (LUP) est nécessaire à une partie significative de la population ; en second lieu, la mécanique de l'article 4A LGZD ne produit cependant pas les effets quantitatifs attendus dans des délais raisonnables.

Le parc de logements d'utilité publique à atteindre est de 20 %, or il se situe à 9.65 % au 31 décembre 2014 (9.45 % au 31.12.2013). Malgré les objectifs ambitieux inscrits dans le Plan directeur cantonal 2030 (PDCn), il manquera au moins 9000 LUP en 2030 par rapport à l'objectif des 20 %, par la seule application de l'article 4A LGZD dans sa forme actuelle.

2. propositions

Diverses propositions ont tout d'abord été formulées au cours des discussions, qui n'ont formellement pas fait l'objet d'une validation collective :

a. répartition territoriale

- Tendre vers une répartition plus homogène sur le territoire.
- Instaurer des compensations financières entre communes qui construisent et celles qui ne construisent pas de LUP.
- Promouvoir les LUP auprès des communes et fondations.

b. LUP

- Donner une nouvelle définition commune d'un LUP.
- Mettre en adéquation l'offre et la demande, notamment du LUP.
- Fusionner LUP et LGL.

c. article 4A LGZD

- Simplifier et clarifier.
- Revoir les périmètres d'influence et les pourcentages applicables.

3. leviers possibles

Sur la base de ces propositions, les leviers suivants, regroupés en cinq thématiques, ont ensuite été mis en évidence :

- Territoire : augmenter le nombre de zones concernées par la LUP.
- Répartition : élever le pourcentage de LUP demandé, notamment en fonction de la densité prévue.
- Opérateur des LUP : favoriser les maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) tout en distinguant les notions d'opérateur et de catégories LGL.
- Simplification : supprimer les cas à options, fixer un taux unique de référence.
- Modalités : se référer à une notion de loyers pour les LUP ; prévoir la cession des droits-à-bâtir LUP aux MOUP.

a. axes de convergence

La discussion sur les leviers possibles a donné lieu d'une part aux points d'accord suivants:

- Une compréhension commune des LUP comme devant être soumis à un taux d'effort et d'occupation.
- Construire davantage de LUP, tout en les adaptant mieux aux besoins de la population.
- Assurer l'équilibre entre toutes les catégories de logement.
- Besoin de simplifier.
- Besoin de clarifier le rapport LUP-LGL.

b. points de vue divergents

Deux visions différentes ont d'autre part été exprimées concernant le LUP :

- Le logement d'utilité publique est un « produit » logement comme un autre, qu'il faut intégrer au marché avec le moins d'intervention étatique possible et qui peut être construit et possédé par le privé, dès lors il faut :
  - Aller jusqu'au bout de l'exercice actuel avant de le modifier.
  - Redéfinir le LUP en fonction de la demande.
  - Simplifier les procédures administratives pour construire davantage de logements plus rapidement.
  - Améliorer la collaboration des acteurs.

- Intégrer les logements « LUP-compatibles ».

- Proposition: obliger le propriétaire à mettre sur le marché pendant 50 ans dans chaque nouveau projet une part de logements à un niveau de loyer correspondant à un taux d'effort fixé par rapport à un niveau médian.

- Le logement d'utilité publique est un produit « hors marché », hors coût réel, qui est imposé pour corriger le marché, avec des moyens publics particuliers, produit et possédé par le public, respectivement les MOUP, dès lors il faut :

  - Elargir les périmètres d'influence (pas seulement Z5 et ZAG mais toutes zones).

  - Simplifier, clarifier (supprimer les options possibles).

  - Etendre la répartition des LUP sur l'ensemble du territoire cantonal.

  - Revoir les taux applicables, pratiquer un taux unique, plus élevé (25 % LUP loyer HBM et 25 % LUP loyer HM/HLM).

  - Faire référence à un (ou des) objectif(s) de loyer(s) en matière de LUP.

  - Prévoir des modalités de cession des droits à bâtir pour les LUP : 50 % à des MOUP au sens large du terme (« logement équitable »).

4. questions à approfondir

Un certain nombre de questions restent à approfondir autour de la répartition des catégories de logement (4A LGZD) dans le but d'atteindre l'objectif général des 20 % de LUP :

- Quelle définition pour le logement d'utilité publique ? Quelle articulation avec les catégories de logements LGL et leurs loyers ?

- Concevoir le logement d'utilité publique comme une démarche de « correction du marché » ou un produit « LUP » qui intéresse tous les types de maîtres d'ouvrage ?

- Laisser le libre choix des acteurs ou imposer des opérateurs (MOUP / communes / FIDP) ?

- Comment clarifier et simplifier ?

Les Vergers, Meyrin.

atelier 2

réaliser les objectifs de construction du plan directeur cantonal 2030

© Didier Jordan

atelier 2

réaliser les objectifs de construction du plan directeur cantonal 2030

1. contexte

Le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements à Genève est clair : alors que la population genevoise a crû en moyenne d'environ 4500 personnes par an sur les dix dernières années, le parc de logement n'a augmenté que d'environ 1500 unités par an.

La nécessité d'augmenter l'offre de logement sur le territoire genevois permettant de répondre à la double évolution de la démographie et des besoins résidentiels dans le canton ne fait plus débat. En revanche, les raisons pour lesquelles la production de logement ne croît pas plus rapidement font l'objet de nombreuses hypothèses. Deux constats sont néanmoins partagés :

- Une lacune de portage dans la chaîne de production territoriale pour les grands projets.
- Un besoin reconnu d'une meilleure coordination des intervenants dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle des grands projets d'urbanisation.

2. propositions

Diverses propositions ont tout d'abord été formulées au cours des discussions, qui n'ont formellement pas fait l'objet d'une validation collective :

a. adhésion au PDCn

- Systématiser le projet urbain en amont, avant les MZ.
- Etendre la concertation comme outil d'opérationnalisation.
- Réinstaurer un lieu de dialogue cantonal sur le PDCn, à l'instar de la commission consultative sur l'aménagement.

b. outils fonciers

- Piloter les questions foncières le plus en amont possible.
- Réviser les outils actuels, notamment la LRFU.

c. mise en œuvre des grands projets

- Créer un opérateur urbain pour combler le maillon manquant du processus de construction.

3. prototype d'opérateur urbain

Dans le but de proposer des solutions pour faciliter le portage des grands projets de logement dans la phase située entre la planification et la construction, un prototype d'opérateur urbain a été proposé dont les caractéristiques sont :

- Du point de vue de ses missions, combler le maillon manquant dans la chaîne de production territoriale.
- Concernant son périmètre, une structure ad hoc par projet, orientée résultats, adaptable selon les besoins, temporaire.
- Eu égard à sa forme, une structure mixte public / privé.
- Du point de vue des acteurs, réunir propriétaires, investisseurs, communes, canton.
- En ce qui concerne sa gouvernance, une fondation cantonale « mère » de type FTI et une structure « fille » par projet.

a. dimensions convergentes

Si le terme fait débat, un certain consensus au sein de l'atelier a émergé autour des missions de l'opérateur urbain. A ce titre, cette figure devrait contribuer à :

- Concrétiser la logique de l'interlocuteur unique : la concrétisation des projets gagne en efficacité et en célérité lorsqu'il existe un canal d'information et de décision clair. C'est ainsi que la présence d'un opérateur qui coordonne les opérations, par hypothèse sur la base de décisions prises à la majorité, facilite la planification. Pour leur part, les promoteurs et constructeurs ont besoin d'un interlocuteur unique à côté de l'administration pour suivre et arbitrer le projet.
- Orienter la vision des opérations sur une obligation de résultats plutôt que de moyens.
- Mettre en place une planification de détail qui intègre les contraintes liées à la faisabilité du projet, assurer les délais, accélérer les décisions.
- Evoluer selon les besoins, mais se composer des investisseurs, promoteurs, opérateurs, propriétaires, d'un délégué du Conseil d'Etat et de la commune.
- Mettre en place une interface « infrastructure » assurant la priorisation et la possibilité de financement mixte.

b. points de vue divergents

Des approches différentes portant sur les missions et le statut de l'opérateur urbain ont aussi été mises en évidence.

Pour un premier groupe dit des « convaincus », l'opérateur :

- A un rôle d'opérateur foncier pour débloquer les situations, dispose de fonds pour les études et le financement des infrastructures.
- Est une structure tripartite investisseurs, maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP) ou privé et administration.
- Doit être chapeauté par une fondation publique « mère » pour assurer pérennité et cohérence.

Pour un second groupe dit des « intermédiaires », l'opérateur :

- Se limite à un rôle de facilitateur et de représentation du projet (non pas de propriétaire) ;
- Facilite le projet en traitant des tâches par délégation du Conseil d'Etat.
- N'intervient pas en aval de l'autorisation de construire.
- N'a pas de fondation faîtière, car celle-ci est une couche supplémentaire à risques.

Pour un troisième groupe dit des « pragmatiques », l'opérateur :

- Se cantonne à une communauté de pilotage, qui met en place la planification, assure les délais, accélère les décisions.
- Utilise le concours SIA 142 comme PLQ, sans usage du PDQ.
- N'a pas de fondation faîtière, car celle-ci est une couche supplémentaire à risques.

4. questions à approfondir

Des questions ont enfin été listées, qui mériteront de trouver une réponse à un stade ultérieur :

- Concernant la gouvernance, les décisions devraient-elle être prises à la majorité simple ou par consensus ?
- Du point de vue de la forme juridique, cette dernière doit-elle être de droit public ou de droit privé ?
- En ce qui concerne les ressources, quels seraient les moyens alloués à l'opérateur et leur provenance ?

atelier 3

concilier politique du logement et de l'énergie

© Etat de Genève

atelier 3

concilier politique du logement et de l'énergie

1. contexte

Le parc existant des bâtiments représente 50 % de la consommation en énergie thermique du canton. Le lien entre logement et énergie connaît par conséquent un enjeu prioritaire: la rénovation. Deux questions majeures étaient à l'origine de l'atelier :

- Est-ce que les efforts en matière de rénovation sont suffisants ? Quelles sont les difficultés rencontrées ?
- En matière de financement, comment partager la facture énergétique entre acteurs concernés ?

Si les constats ne sont pas tous dressés, selon les sources, le parc genevois se situe soit dans la moyenne suisse de la rénovation soit en retrait. La nécessité d'action en terme d'amélioration énergétique n'est donc pas contestée. Il a été d'emblée relevé que la voie prioritaire à suivre était de s'appuyer sur l'expérience et le pragmatisme. A ce titre, il a été souligné que si l'amélioration énergétique des bâtiments peut être un événement déclencheur d'intervention sur l'immeuble, il convenait de l'inscrire dans un projet de rénovation, c'est-à-dire dans une perspective qui prenne en compte l'ensemble des aspects liés à la qualité du bâtiment.

2. propositions

Diverses propositions ont tout d'abord été formulées au cours des discussions, qui, si elles n'ont pas été contestées, n'ont formellement pas fait l'objet d'une validation collective.

a. financements et risques

En matière de financement et de portage du risque, il a été proposé de :

- Déterminer la manière dont la facture énergétique sera partagée entre propriétaire et locataire, voire contribuable.
- Etudier et conforter la solution du tiers-financement (contracting).
- Création d'obligations d'Etat pour financer les rénovations.
- Création d'un fonds de financement.
- Pérennisation des dispositifs de soutien.
- Distiller les subventions par étape, sur plusieurs années, en fonction des résultats obtenus à chaque étape.

b. cadre législatif

Concernant la législation, il a été recommandé de :

- Ne pas alourdir les dispositifs légaux.
- Nécessité de clarifier le cadre des dérogations.
- Cibler les grands enjeux: grands ensembles et IDC les plus élevés.

c. améliorer la qualité du processus de rénovation

En matière de processus, il a été mis en avant de :

- Améliorer la formation des professionnels, partager le savoir académique et de terrain.
- Demander aux requérants un calcul des gains énergétiques qui soit en phase avec la réalité.
- Effectuer systématiquement les audits avant travaux et un suivi de l'exploitation des bâtiments.
- Assurer le suivi à toutes les étapes du projet (étant relevé à cet égard que le contracting est un bon levier puisqu'il permet un contrôle de la qualité par l'investisseur).
- Améliorer les outils statistiques pour réaliser un monitoring.

d. communication et information

Concernant la communication et l'information auprès des acteurs, il a été proposé de :

- Mieux connaître les besoins et intégrer tous les acteurs (propriétaires, locataires, régies) dans une démarche participative (contrat social énergétique à conclure).
- Organiser des séances d'information publique pour les locataires pour limiter les recours (compréhension des enjeux de la rénovation).
- Communiquer et « former » sur les comportements des utilisateurs pour diminuer leurs consommations d'énergie.
- Communiquer entre les acteurs professionnels de la rénovation et les structures ad hoc (rôle de l'OCEN ?).
- Faire un point annuel avec l'ensemble des participants aux Rencontres.

3. prototype d'expérimentation

Dans un second temps, une proposition a été faite au groupe en vue de réaliser une expérience permettant de définir les bonnes pratiques.

Le prototype présenté amenait des éléments pour la discussion tant en matière de gouvernance, de financement et de méthodologie. Concernant ces trois dimensions, les participants ont en particulier mis en avant les recommandations suivantes.

a. gouvernance

En matière d'organisation de la gouvernance de projet :

- Nécessité d'oser sortir des sentiers battus comme condition essentielle de réussite.
- Importance de la qualité du groupe de conduite du projet où toutes les entités partenaires doivent être représentées.
- Nécessité d'informer, d'échanger et de convaincre les habitants d'adhérer au projet par le dialogue et l'anticipation.

b. financement

Concernant le financement de la rénovation énergétique :

- Pertinence de séparer financièrement les fonctions « immobilier » et « énergie » (ex. contrat de performance énergétique - CPE, ESCO[1]).
- Choix d'une collectivité publique propriétaire de logements dans le cas d'un CPE.
- Création d'un bureau de soutien à l'ESCO et d'information aux propriétaires et locataires.
- Rôle à jouer par la BCGE (cadre légal à préciser).
- Sensibilisation des usagers à des comportements plus économiques (impact sur financement).
- Incitation des propriétaires à investir dans les économies d'énergie (surface supplémentaire, normes, abaissement des charges…).

[1] ESCO : Energy Service Company. En français, Société de services énergétiques.

c. méthodologie

Diverses recommandations méthodologiques ont par ailleurs été faites par les participants.

i. en matière d'analyse à effectuer

- Comparaison des projets réussis et de ceux qui n'ont pas abouti.

- Impact effectif des diverses solutions : calibrage des installations, gestion par les propriétaires, comportement des locataires.

ii. concernant le périmètre d'intervention à cibler

- Bâtiment des collectivités (ou FIDP, caisses de pensions publiques) à titre d'exemplarité.

- Propriétaires dont l'IDC > 900 MJ / m².

- Propriétaires sur le point de rénover (ex. Lignon) ou dont le parc est vétuste (ex. Cité d'Onex).

iii. concernant le séquencement à organiser

- Etape 1 : optimiser le projet dans le cadre existant.

- Etape 2 : identifier d'autres opportunités que l'aspect énergétique pour améliorer le projet.

- Etape 3 : fixer les conditions qui permettent de sortir du cadre.

- Etape 4 : effectuer un bilan du projet et tenir compte des expériences effectuées.

Halte CEVA de Chêne-Bourg : projet lauréat du concours organisé par le Canton pour le bâtiment A (group8, Genève).

atelier 4

maîtriser les coûts, améliorer la qualité des logements

© group8

atelier 4

maîtriser les coûts, améliorer la qualité des logements

1. contexte

L'impératif fixé par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (art.1 LAT) d'assurer un usage mesuré et rationnel du sol impose une réflexion et des mesures en matière d'efficacité des typologies de logements produits. A Genève, la zone de développement prescrit que les logements doivent répondre par le nombre, le type et le prix aux besoins de la population (art. 5 LGZD). Sous le volet du logement social, la loi prescrit d'assurer une qualité minimale de l'habitat et de veiller à ce que celle-ci s'améliore. Elle se préoccupe aussi de l'économie des coûts de construction et d'exploitation (art. 1 et 15 LGL). Prix et qualité nécessitent par conséquent une réflexion commune qui est à la source de ce quatrième atelier.

2. maîtriser les coûts

a. propositions

De manière générale, il s'agit pour le groupe de passer à une logique de résultat, une plus grande liberté de moyens étant laissée au mandataire et au maître d'ouvrage.

i. du loyer plafond au loyer cible moyen

Dans cette perspective, il est préconisé de fixé un « loyer cible moyen » en lieu et place du «loyer plafond». Tout en tenant compte des besoins de la population, l'objectif est de mieux tenir compte des spécificités et des qualités du projet, en particulier sur les aspects suivants :

- Coût du foncier (ZAG, Z5).
- Taille du projet.
- Financement (coût du capital).
- Qualité.

Il reste à régler la question pour certains participants de la répartition de l'économie réalisée par un projet efficace (promoteur, locataire, amélioration du projet).

ii. coûts de construction : responsabilisation du mandataire

Pour parvenir à respecter le loyer cible, il convient d'élaborer un projet optimisé et rationnel. La responsabilisation du mandataire sur l'appréciation et le maintien du coût de l'ouvrage constitue la clé de ce succès (cf. devis estimatif détaillé).

Par ailleurs, vu leurs impacts financiers, il s'agit de minimiser le coût des places de stationnement dont le nombre dépasse parfois les besoins réels. Les membres de l'atelier proposent ainsi de :

- Supprimer le critère d'analyse « prix au m³ plafond » (pratique administrative OCLPF).

- Vérifier l'adéquation des normes du Règlement relatif aux places de stationnement sur fonds privés (RSFP, L 5 05.10) aux besoins.

iii. exploitation : garantir la conformité aux conditions fixées

- L'exploitation des immeubles doit correspondre aux conditions fixées.

- Dans ce but, il convient d'augmenter la fréquence et l'efficacité des contrôles. Une des pistes pour ce faire est l'analyse des comptes, en considérant l'évolution des charges selon un système forfaitaire. Sur ce dernier point, des participants relèvent néanmoins que cette modalité pourrait entraîner le risque d'un entretien insuffisant.

3. améliorer la qualité

a. propositions

- A l'instar de la maîtrise des coûts, il s'agit là aussi de manière générale pour les participants de passer à une logique de résultat, une plus grande liberté de moyens étant laissée au mandataire.

- Favoriser l'expérimentation et la qualité spatiale et redonner une place au dialogue et à l'élaboration de valeurs communes sont les deux orientations globales données par les participants à l'atelier.

- Concernant les moyens d'action, il s'agit d'abord d'identifier les critères clés du contrôle, les normes qui présentent un potentiel de simplification et une structure de référence pour l'élaboration de critères de qualité.

i. levier de la qualité: la surface brute de plancher (SBP)

Le calcul de la SBP ne doit pas être pénalisant pour les projets innovants particulièrement en milieu dense, par exemple lors du choix de matériaux écologiques dans le concept de façade ou de la mise à disposition d'espaces intermédiaires en prolongation du logement ; les participants de l'atelier proposent ainsi de :

- Admettre une marge de 2 % sur le calcul de la SBP totale du projet.

- Ne pas prendre en compte certains espaces, par exemple un palier élargi ou un local commun non rentabilisé.

ii. levier de la qualité : le calcul des pièces et la surface nette (SN)

Une typologie novatrice ne doit pas être pénalisée, par exemple en « supprimant » une demi-pièce, si l'objectif légal d'accueillir correctement le nombre requis de personnes dans une surface donnée est atteint. Les participants à l'atelier proposent ainsi de :

- Déroger à certains détails de calcul, par exemple déduction de passages théoriques, hall, etc., si la SN totale est conforme et un plan meublé démontre la conformité à l'usage requis.

iii. levier de la qualité: le calcul par pièce

Pour tenir compte des qualités offertes par un projet, la valorisation par pièce est incomplète: elle ne dit rien d'espaces comme le réduit, le couloir élargi, les possibilités d'ameublement, etc. (cf. surface locative). Les participants à l'atelier proposent que la détermination du loyer cible par pièce tienne compte, parmi les autres critères, de la qualité (par ex. qualité spatiale).

Un moyen pour y contribuer serait d'exprimer le loyer cible en CHF / m^2. Cette dernière idée a néanmoins été discutée, car la logique par pièce offre par ailleurs certaines garanties.

iv. levier de la qualité: les équipements

Les dispositions légales (RGL et la LCI) prévoient une série d'obligations quant aux équipements minimaux que le bâtiment et le logement doivent offrir et qui concernent parfois les mêmes éléments. Les participants à l'atelier proposent ainsi de :

- Eliminer les doublons et clarifier les compétences du contrôle (par ex. locaux sanitaires, buanderies, locaux poubelles).

- Vérifier l'actualité des exigences (p. ex. local poussettes, équipement des cuisines, armoires).

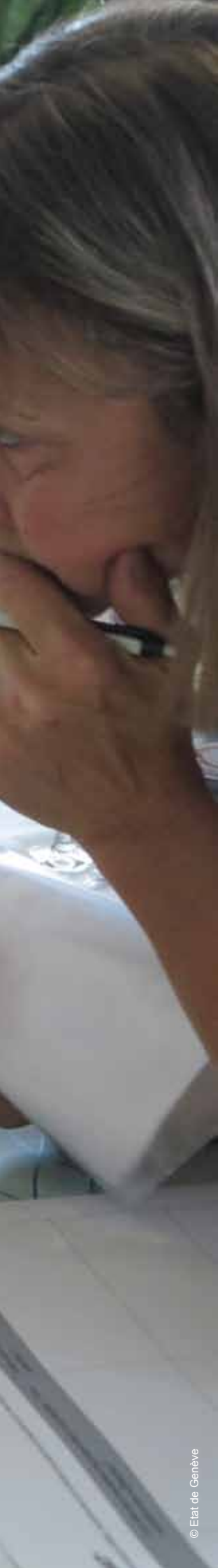
- Réactualiser les normes pour permettre l'innovation.

v. levier de la qualité : la gouvernance

Les décisions touchant aux critères de qualité se doivent d'être équitables, claires et transparentes. Les participants à l'atelier proposent ainsi que :

- L'administration dédie des ressources sur les questions d'habitabilité afin notamment de faciliter les échanges en amont des projets.

- Les critères de qualité de base soient évalués conjointement par la Commission d'architecture et l'OCLPF.



suite du processus

La démarche des Rencontres du logement visait à entamer un dialogue entre acteurs du logement dans une vision plus générale et à long terme de « partenariat social du logement ».

Les Rencontres débouchent sur un livrable tangible regroupant une cinquantaine de propositions. Elles se conçoivent comme la première étape d'un processus à plus long terme.

La suite des Rencontres du logement consistera dans un premier temps en une phase d'arbitrage des propositions et de préparation de la mise en œuvre. Un rapport sera adressé au Conseil d'Etat puis au Grand Conseil (septembre 2015).

Suivant leur spécificité, les objets suivront ensuite soit la voie d'une application directe,soit la voie du processus parlementaire lorsque des modifications législatives sont nécessaires (dès automne 2015).

Par ailleurs, pour que le matériau issu des Rencontres puisse continuer à être suivi en concertation avec les acteurs, les instances suivantes seront sollicitées courant 2015 selon les thèmes qui leur revient :

- Groupe de suivi de l'accord de 2006, dont la composition et la mission seront complétées, pour les questions touchant à la répartition des catégories de logement, aux coûts et à la qualité. Le groupe, qui est le plus représentatif des différents milieux du logement, pourra ainsi fonctionner comme une plateforme du logement.

- Commission consultative cantonale pour l'aménagement du territoire, pour les questions touchant le processus de production de logement dans le cadre du plan directeur cantonal.

- Commission consultative sur les questions énergétiques pour les questions touchant aux questions énergétiques concernant l'amélioration de la rénovation du parc de logement.

Il est enfin envisagé que la Journée du logement, organisée tous les deux ans et dont la prochaine édition est projetée fin 2016, permette un échange régulier avec une composition large d'acteurs et un suivi de l'évolution de la mise en œuvre des réformes qui seront initiées.

liste des participants

Les membres des entités suivantes ont participé aux Rencontres du logement :

Agri Genève
Association des communes genevoises
Association genevoise d'architectes
Association genevoise des ingénieurs géomètres officiels et géomaticiens
Association genevoise des ingénieurs
ASSPROP PIC-VERT GE
Association des promoteurs constructeurs genevois
Asloca
Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève
Chambre des notaires
Communauté genevoise d'action syndicale
Chambre genevoise Immobilière
Commission des monuments, de la nature et des sites
Commission de l'urbanisme
Coordination énergie
Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève
Fédération des architectes suisses - section Genève
Fondation immobilière de droit public
Fédération genevoise des Métiers du Bâtiment
Fédération suisse des urbanistes - section romande
Fondation pour la promotion du logement bon marché
Groupement des coopératives d'habitation
Gérance immobilière municipale
Groupement des institutions de prévoyance
Intercaisse
Rassemblement pour une politique sociale du logement
SIA Section Genève
Services industriels de Genève
Société suisse des entrepreneurs
Union suisse des professionnels de l'immobilier
Ville de Meyrin
Ville d'Onex

Organisation

Agorapublica (animation)
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Pavillon Sicli et Uptown Geneva (accueil)

Façade d'un immeuble du quartier de la Chapelle

© Daniele Grasso CBRE

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14 - Case postale 3880 - 1211 Genève 3
Tél. + 41 (0) 22 327 94 00 - Fax + 41 (0) 22 327 94 09 – www.ge.ch/dale

papier recyclé

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

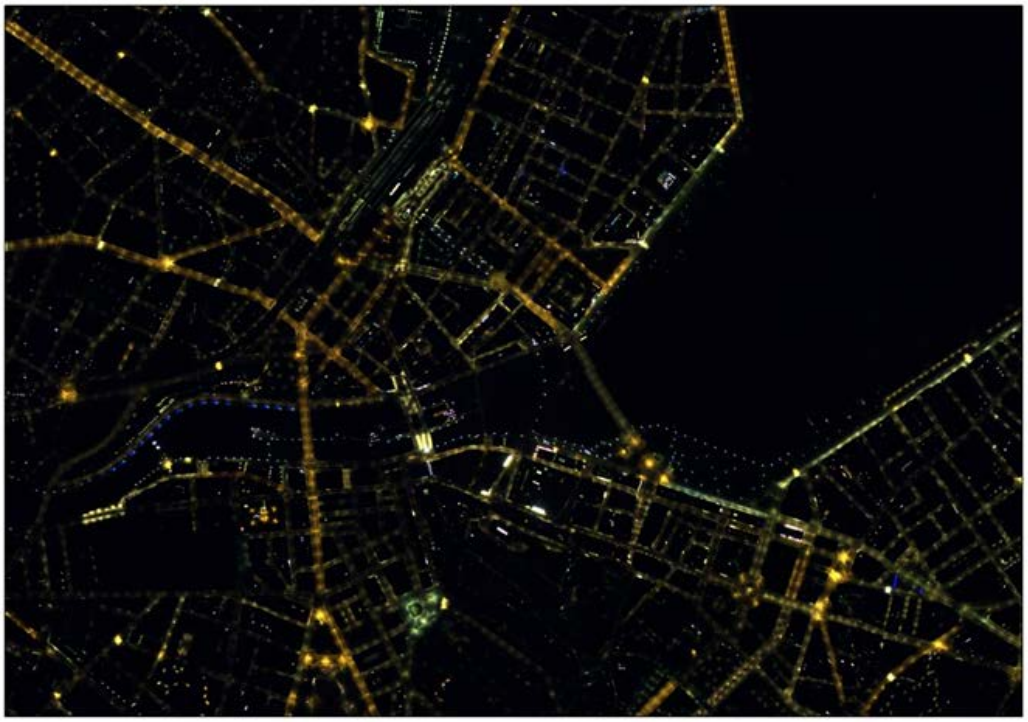
Genève, le 27 mars 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse conjoint des départements de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) et de l'environnement, des transports et de l'agriculture (DETA)

La nuit genevoise vue du ciel : une nouvelle perspective pour notre territoire

L'Etat de Genève a procédé à une cartographie aérienne nocturne de l'ensemble du territoire cantonal. Les résultats de ce travail permettront, à terme, de mieux gérer et planifier les réseaux d'éclairage public, de favoriser les économies d'énergie et de réduire les nuisances lumineuses sur certaines espèces de la faune et de la flore sauvages. Les photos aériennes nocturnes offrent au final un nouveau regard sur le territoire, en complément des nombreuses représentations diurnes déjà à disposition.



A l'occasion de la manifestation symbolique Earth Hour / Une heure pour la planète (cf. encadré ci-après), l'Etat de Genève dévoile la première cartographie nocturne de l'ensemble du territoire genevois. A l'heure où les représentations diurnes du territoire se multiplient (photos aériennes, modèles 3D, images « street view », clichés pris avec des drones), les rendus nocturnes restent en effet très peu développées, du fait des importantes difficultés inhérentes à la visualisation de l'obscurité.

C'est pourquoi, la direction de la mensuration officielle (DMO) du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE, en partenariat avec l'institut national français de l'information géographique (IGN), a procédé à près de 1000 clichés aériens nocturnes couvrant une surface au sol de 700 km2 sur le canton de Genève et une partie de la France voisine. Véritable prouesse technique permettant d'appréhender le territoire sous un nouvel angle, ce travail débouche sur diverses applications concrètes.

En plus d'être un outil utilisé pour une meilleure préservation de la nature (voir encadré), les images obtenues permettent de visualiser le réseau d'éclairage public et de l'intégrer dans les plans d'aménagement urbain. Les photos aériennes nocturnes mettent en évidence les choix opérés en matière d'éclairage et permettent de confronter ces derniers à la topographie des lieux. Des discontinuités dans l'éclairage de certains axes routiers ou des différences d'intensité d'éclairage entre divers arrêts de transports publics ont par exemple pu être mises en évidence et corrigées, dans un souci d'économies d'énergie.

Instrument innovant au service de de l'aménagement du territoire, de la politique énergétique et de la biodiversité, la cartographie aérienne nocturne offre une nouvelle perspective pour voir Genève autrement.

Les images nocturnes du canton de Genève sont à découvrir en ligne ou dans le cadre de l'exposition « Dépasser les bornes » présentée au Pont de la Machine jusqu'au 10 mai 2015.

PRÉSERVER LES CORRIDORS NOIRS

On sait aujourd'hui que les animaux doivent pouvoir se déplacer pour survivre : dans un territoire fortement urbanisé, il est par conséquent indispensable de maintenir des zones de passages que l'on appelle des **corridors biologiques**. Cet enjeu sera au cœur du colloque international organisé le 30 et 31 mars prochain à Divonne-les-Bains.

Cette problématique s'applique également à de nombreuses espèces nocturnes – chauves-souris, rapaces nocturnes, mammifères, batraciens, papillons, lucioles, etc. – qui peuvent souffrir d'un éclairage inadapté et ont besoin de « corridors noirs ». La photographie nocturne du territoire genevois permet de mieux identifier les réservoirs de nuit, les corridors d'obscurité ainsi que les barrières lumineuses qui les interrompent. Ces dernières peuvent alors être traitées, le plus souvent avec des interventions mineures (diminuer l'intensité de l'éclairage, changer le type de lumière ou réorienter les faisceaux lumineux).

Chacun peut d'ailleurs contribuer à la protection des corridors noirs et à la lutte contre la pollution lumineuse en appliquant ces principes dans son jardin ou sur son balcon.

EARTH HOUR / UNE HEURE POUR LA PLANÈTE

Une fois par an, le dernier samedi de mars, l'action *Earth Hour / Une heure pour la planète* invite la population, les entreprises et les collectivités publiques à éteindre les lumières non essentielles durant 60 minutes. A Genève, le Jet d'eau, le pont de la Machine et le siège des SIG au Lignon seront notamment plongés dans le noir ce samedi 28 mars entre 20h30 et 21h30. Pour en savoir plus : www.earthhour.org

Pour tout complément d'information :
Laurent Niggeler – directeur de la mensuration officielle et géomètre cantonal – département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) – tél. +41 22 546 72 01.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 26 février 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

La commune d'Onex récompensée pour les économies d'énergie réalisées dans ses bâtiments

Première commune de Suisse à avoir réduit de plus de 20% les dépenses de chaleur de l'ensemble du parc immobilier sous gestion, les autorités communales de la Ville d'Onex se sont vu remettre ce 26 février le prix energo CO_2, au cours d'une cérémonie officielle réunissant partenaires cantonaux et fédéraux.

Depuis 2009, la commune d'Onex, avec le soutien du canton, a engagé des démarches d'optimisation de la gestion énergétique de l'ensemble des 29 bâtiments de son parc immobilier. Cette action a été conduite en partenariat avec energo, un centre de compétence en efficacité énergétique développé sous l'égide de la Confédération dans le cadre du programme SuisseEnergie.

Cette démarche a conduit notamment à revoir le réglage des températures de chauffage et des débits de ventilation dans les bâtiments ainsi que la gestion horaire des installations techniques en fonction des périodes d'occupation des locaux.

Dans ce cadre, sans investissements ou presque, la commune a réduit après 5 années ses dépenses de chaleur de plus de 20%, ce qui a permis simultanément de réduire d'autant les émissions de CO_2, sans compter des économies substantielles d'électricité et d'eau obtenues par ailleurs. Onex devient ainsi la première commune de Suisse à atteindre de telles économies pour l'ensemble du parc immobilier sous sa gestion. A ce titre, les autorités communales se sont vu remettre ce 26 février le prix energo CO_2, au cours d'une cérémonie officielle réunissant partenaires cantonaux et fédéraux.

Le canton fait depuis 2009 la promotion des contrats d'optimisation des installations de chauffage, en partenariat avec l'uspi genève, l'agcv suisstec et energo (voir également communiqué de presse du 6 mai 2014). Depuis 2014, les Services industriels de Genève ont pris le relais du canton pour ce programme qui est intégré à son programme d'efficacité éco21.

Pour tout complément d'information :

M. Olivier Epelly, directeur général, office cantonal de l'énergie, département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), tél. +41 (22) 327 93 64.

REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département présidentiel
Service communication et information

Genève, le 19 février 2015

Aux représentant-e-s des médias

Communiqué de presse du département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE)

Assainissement énergétique des fenêtres: outils pour une mise en œuvre facilitée

D'ici le 31 janvier 2016, les propriétaires d'immeuble doivent assainir les fenêtres qui présentent des déperditions énergétiques élevées en les adaptant ou en les remplaçant. Cette obligation, qui concerne plus particulièrement les fenêtres à simple vitrage et les vitrines, vise à réduire la consommation énergétique du parc immobilier genevois. Une large information est organisée afin d'accompagner l'application de cette mesure.

Si l'obligation d'un assainissement énergétique des fenêtres remonte à 1989, le Conseil d'Etat a précisé son délai de mise en œuvre en février 2014. L'article 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI) a ainsi été modifié, en fixant au 31 janvier 2016 le délai pour la mise en conformité des fenêtres et autres embrasures en façade (vitrines, portes d'entrée, caissons de stores, etc.).

Une modification de l'article 56A datant de novembre 2014 vient par ailleurs préciser les caractéristiques à respecter en matière de protection du patrimoine. Par exemple, pour les bâtiments protégés, l'assainissement des fenêtres doit être réalisé dans les matériaux d'origine, en respectant les dimensions des profils et la partition des vitrages. Le service des monuments et sites se tient à disposition pour tout conseil à cet égard.

Afin d'accompagner l'application de ces exigences, l'office cantonal de l'énergie (OCEN) a initié diverses mesures d'information.

Une brochure rappelant les principaux enjeux, les types de fenêtres concernées, les délais et les dérogations possibles a notamment été éditée en coordination avec les milieux immobiliers. Ce document sera adressé dans les prochains jours aux propriétaires des 30'000 bâtiments construits avant 1990 que compte notre canton, ainsi qu'aux régies et aux communes. Un programme de subventions à l'attention des propriétaires souhaitant entreprendre un assainissement global de leur bien immobilier sera également annoncé prochainement.

Quant aux professionnels du bâtiment, ils ont la possibilité de suivre des modules de formation continue, développés en collaboration avec la haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (hepia). Au-delà des aspects énergétiques, ces séances sont l'occasion de rappeler les bonnes pratiques en matière de protection du patrimoine, ainsi que

les règles en vigueur en termes de bruit, d'aération et de substances dangereuses. Les entreprises prenant part à ces modules sont mises en évidence au travers d'une liste de "professionnels engagés" établie et diffusée par l'OCEN.

Les propriétaires auront ainsi la faculté de s'adresser à des professionnels présentant la garantie d'intégrer à leur offre la maîtrise de l'ensemble des obligations légales à respecter. Pour mémoire, une fois une offre retenue, ces travaux peuvent être exécutés dès que souhaité, étant donné qu'ils ne sont pas soumis à autorisation de construire mis à part dans le cas exceptionnel des bâtiments classés.

Toute personne ayant des questions au sujet de l'assainissement des vitrages peut enfin contacter la permanence téléphonique Info-Service au 022 546 76 00 ou consulter la page Internet www.ge.ch/energie/vitrages.

Au moyen de ce dispositif, l'office de l'énergie entend garantir une mise en œuvre efficace de l'article 56A RCI. Le parc immobilier consommant la moitié de l'énergie finale utilisée à Genève, son assainissement constitue en effet un objectif prioritaire de la politique énergétique cantonale.

Certaines dérogations au respect strict des prescriptions de mise en conformité ont été prévues pour les bâtiments qui revêtent un intérêt patrimonial particulier, de même que pour les immeubles à propos desquels ces exigences sont disproportionnées, notamment en cas de démolition. Une prolongation de délai peut également être accordée aux propriétaires qui présentent un plan d'assainissement dont la réalisation est postérieure au 31 janvier 2016, par exemple pour permettre la mise en œuvre conjointe d'autres mesures d'amélioration énergétique.

Pour tout complément d'information :

M. Olivier Epelly, directeur général, office cantonal de l'énergie, département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), tél. +41 (22) 327 93 64.

LOI GENEVOISE SUR L'ÉNERGIE

PROPRIÉTAIRES DE BÂTIMENT

ASSAINISSEMENT DES FENÊTRES ET AUTRES EMBRASURES EN FAÇADE

REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

SOMMAIRE

Assainissement obligatoire d'ici fin janvier 2016 3

Vos avantages 4

Les dérogations possibles 4

Les procédures à suivre 5

Les prolongations de délai 6

Les principales aides financières 7

Rappel de l'article 56A RCI 8

1. Informations sur l'énergie
2. Informations sur le bruit
3. Informations sur les substances dangereuses
4. Informations sur l'étanchéité et le renouvellement d'air
5. Informations sur la protection patrimoniale

Vos partenaires 12

Le parc immobilier consomme la moitié de l'énergie finale utilisée à Genève et produit deux tiers des émissions de CO_2 du canton. C'est par conséquent dans ce domaine que l'amélioration de l'efficacité énergétique et l'utilisation de sources d'énergies renouvelables connaissent leurs plus grands potentiels.

A lui seul, l'assainissement des fenêtres à simple vitrage permet une économie d'énergie moyenne de 15% pour le chauffage du bâtiment.

Assainissement obligatoire d'ici fin janvier 2016

D'ici le 31 janvier 2016, les propriétaires d'immeubles doivent, en application de l'article 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (RCI), assainir les fenêtres et embrasures en façade qui présentent des déperditions énergétiques élevées en les adaptant ou en les remplaçant.

Les propriétaires d'immeubles ne se conformant pas à cette obligation s'exposent au prononcé de mesures et de sanctions administratives (amendes, travaux d'office).

Cette mesure vise particulièrement l'assainissement des fenêtres à simple vitrage et des vitrines.

Fenêtres et embrasures concernées

La mise en application de l'article 56A RCI s'applique à l'ensemble des embrasures suivantes, pour autant qu'elles donnent sur des espaces chauffés :

- Fenêtres à simple vitrage
- Fenêtres à double vitrage montées sur des menuiseries en aluminium non isolantes
- Parois en plots de verre non-isolants
- Vitrines
- Portes d'entrée
- Embrasures comportant d'autres éléments (par exemple caissons de stores)
- Cages d'escaliers

Les fenêtres à double ou triple vitrage et les doubles fenêtres ne sont pas concernées par cette mesure.

Vos avantages

L'assainissement des fenêtres et autres embrasures en façade des bâtiments permet de :

- préserver voire augmenter **la valeur** de vos biens immobiliers
- réaliser des **économies** grâce à une moindre consommation d'énergie (-15% en moyenne)
- apporter aux utilisateurs un **confort** thermique et acoustique accru
- bénéficier d'**aides financières** et de **déductions fiscales**, notamment en cas d'intervention combinée avec l'isolation de la façade.

Les dérogations possibles

Des dérogations au respect strict des prescriptions de mise en conformité de l'article 56A peuvent être accordées sur demande pour :

- Les bâtiments qui revêtent **un intérêt patrimonial exceptionnel**, soit ceux qui sont inscrits à l'inventaire ou classés* au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites.
- Les bâtiments qui se trouvent dans la **zone protégée de la Vieille Ville et du secteur sud des anciennes fortifications** (articles 83 à 88 de la loi sur les constructions et les installations diverses).
- Les immeubles à propos desquels ces **exigences sont disproportionnées** (ex : bâtiment devant être démoli, etc.).

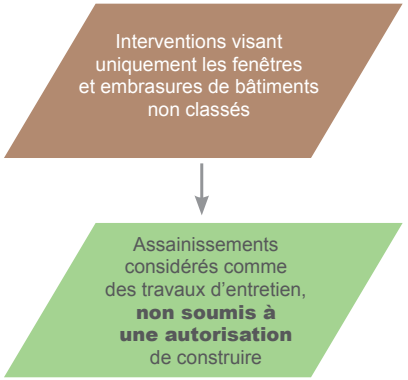
Toute demande de dérogation, écrite et motivée, doit impérativement être déposée **avant le 31 janvier 2016** auprès de l'office cantonal de l'énergie (OCEN). Les dérogations sont accordées par voie de décision administrative, **dans un délai de 3 mois**, sur préavis des services concernés.

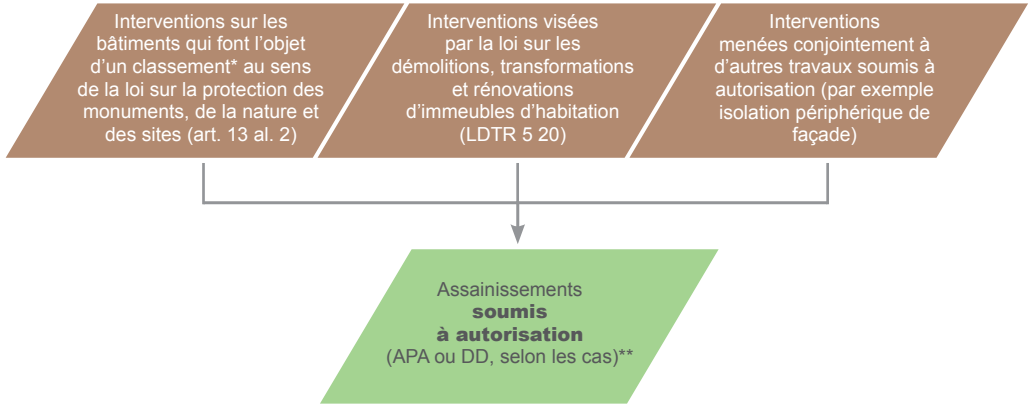
Les dérogations ne dispensent pas les propriétaires d'assainir les embrasures de leurs bâtiments. Elles autorisent cependant des solutions moins contraignantes que celles nécessaires au strict respect des prescriptions applicables.

* Liste des bâtiments classés et inscrits à l'inventaire disponible sur http://ge.ch/geoportail/pro/ (sélectionner la carte «professionnelle» et activer la couche «bâtiments et objets classés»)

Les procédures à suivre

Un formulaire d'annonce «avis d'ouverture de chantier» doit être remis à l'office des autorisations de construire avant l'engagement des travaux. Le formulaire est disponible sur http://ge.ch/amenagement/declaration-ouverture-chantier





**APA : autorisation par procédure accélérée / DD : demande définitive

Les prolongations de délai

Une prolongation de délai peut être accordée, sur demande, aux propriétaires qui présentent un plan d'assainissement dont la réalisation est postérieure au 31 janvier 2016. Un délai supplémentaire pourra en particulier être accordé dans les cas suivants, afin de permettre la réalisation des études et travaux à engager :

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'une dérogation en raison de leur valeur patrimoniale
- Mise en œuvre d'autres mesures d'amélioration énergétique parallèlement à l'assainissement des fenêtres et embrasures

Si la demande de prolongation de délai concerne plusieurs bâtiments, le séquençage des travaux planifiés doit être justifié.

La demande de prolongation de délai, écrite, motivée et accompagnée de l'offre de travaux signée par le propriétaire ainsi que d'un planning de mise en œuvre, doit être adressée à l'OCEN avant le 31 janvier 2016.

Les principales aides financières

En cas de travaux d'assainissement de fenêtres et autres embrasures en façade, vous pouvez bénéficier de déductions fiscales, mais également de différentes subventions, notamment si vous combinez l'assainissement des façades avec d'autres travaux.

- Programme Bâtiments de la Confédération complété des subventions cantonales à travers le «Chèque BâtimentEnergie» pour les propriétaires qui procèdent à un assainissement simultané des fenêtres et des façades
- Subventions patrimoine (plus importantes en cas de conservation des fenêtres)
- Les investissements destinés à économiser de l'énergie sont déductibles au titre de charges d'entretien, selon les instructions de l'administration fiscale cantonale

Le canton soutient également la pose de vitrages à haute performance énergétique lorsqu'elle est accompagnée d'autres mesures d'amélioration. Dans ce cas, un délai supplémentaire pour la réalisation des travaux peut être accordé en fonction de la nature des travaux supplémentaires prévus.

Les informations relatives aux programmes de subventions sont disponibles sur www.ge.ch/cbe

Le Programme Bâtiments

Rappel de l'article 56A RCI

Les embrasures en façade de constructions existantes présentant un coefficient de transmission thermique U égal ou supérieur à 3,0 W/(m².K) doivent être mises en conformité afin de respecter :

a. les prescriptions énergétiques en matière de rénovation des bâtiments au sens de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986, soit les normes SIA 180 et 380/1, et

b. un indice d'affaiblissement acoustique correspondant aux exigences de la norme SIA 181.

Ces travaux de mise en conformité, s'agissant de l'isolation thermique, doivent avoir été exécutés au 31 janvier 2016 au plus tard en respectant :

1. La loi sur l'énergie (LEn L 2 30) et le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn L 2 30.01)
2. L'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), en tenant notamment compte du cadastre du bruit
3. Les dispositions relatives aux substances dangereuses : amiante, PCB et plomb (voir www.ge.ch/toxicologie/directives pour plus d'informations)
4. Les exigences concernant l'étanchéité des embrasures (norme SIA 180)
5. La loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) et la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)

Les propriétaires d'immeubles doivent sans plus tarder contacter les entreprises qui leur permettront de réaliser les travaux d'assainissement nécessaires. Une liste des entreprises ayant suivi le programme de formation mis en place par l'Etat de Genève et la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (hepia) est disponible sur la page www.ge.ch/energie/vitrages

Les régies devront tenir compte des exigences 1. à 5. (voir ci-dessous et pages 10 et 11) afin d'assainir les fenêtres et autres embrasures en façade des bâtiments dont ils ont en charge la gestion, en prenant contact avec les services concernés (voir contacts p.12).

1. Informations sur l'énergie

Après assainissement énergétique, une embrasure en façade doit présenter un coefficient U (coefficient de transmission thermique) respectant la norme SIA 380/1 en vigueur, en application de l'article 12E al.1 du REn.

En pratique, l'ensemble des éléments constituant l'embrasure (caissons de stores, fenêtres, etc.) doit respecter la norme en vigueur.

Pour les fenêtres et vitrines, la norme SIA 380/1 fixe une valeur maximale de déperdition thermique à 1.3 W/(m².K). Pour les caissons de stores, cette valeur est fixée à 0.5 W/(m².K).

Avant toute intervention sur les embrasures, il est recommandé d'anticiper de futurs travaux d'isolation des façades, en prévoyant la possibilité d'un retour d'isolation sur les embrasures afin de prévenir les ponts thermiques.

Dans le cas d'embrasures donnant sur des locaux climatisés, des mesures constructives doivent être prises pour limiter autant que possible les apports externes de chaleur, par exemple via une protection solaire extérieure, conformément aux exigences des normes SIA 180 et 380/1.

Les normes suivantes (et y relatives) font référence dans la détermination de la valeur U des fenêtres: SIA 331 (2012), SN EN 10077-1, SN EN 10077-2.

2. Informations sur le bruit

Un cadastre du bruit permettant de dimensionner l'affaiblissement acoustique de la nouvelle fenêtre est disponible sur le site SITG à l'adresse http://ge.ch/geoportail/pro/?mapresources=BRUIT_AIR Ces données permettront de choisir les vitrages avec un indice d'affaiblissement acoustique correspondant aux exigences de la norme SIA 181.

3. Informations sur les substances dangereuses

Lors de travaux sur des fenêtres et/ou des vitrages, les substances suivantes sont dangereuses pour la santé et pour l'environnement :

Amiante (éléments posés avant 1991) : mastic de vitrage, joints entre le cadre et la maçonnerie, crépis de façade, plaques en fibrociment (Eternit)

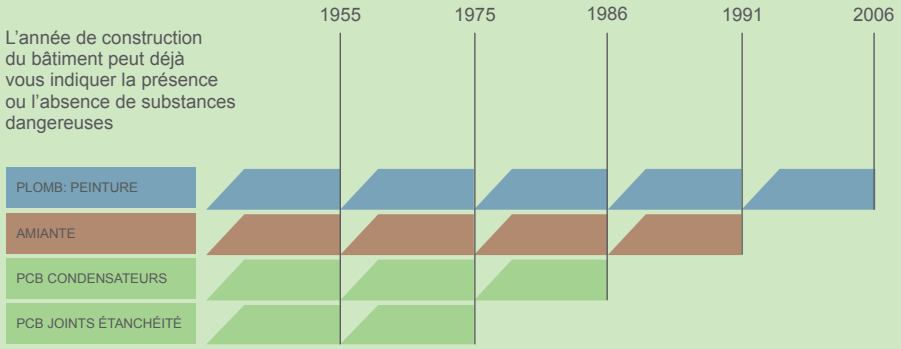
PCB (éléments posés entre 1955 et 1975) : joints d'étanchéité entre le cadre et la maçonnerie

Plomb: peintures posées avant 2006

Avant le commencement des travaux, le propriétaire du bâtiment devra s'assurer que les fenêtres ne contiennent aucune substance dangereuse. A cet effet, il contrôlera si elles ont été posées pendant les années d'utilisation de l'amiante ou des PCB (voir schéma ci-dessous). Le cas échéant, il mandatera un bureau en diagnostic reconnu par le STEB pour réaliser une expertise. La liste des bureaux reconnus est disponible sur le site www.ge.ch/toxicologie.

En présence de substances dangereuses, les précautions nécessaires pour protéger la santé des personnes et éviter une contamination de l'environnement devront être mises en œuvre.

Par ailleurs, avant tous travaux de ponçage, décapage ou sablage sur des peintures posées avant 2006, des analyses de plomb devront être réalisées afin d'éviter tout risque pour les ouvriers et les occupants.



4. Informations sur l'étanchéité et le renouvellement d'air

L'intervention sur les embrasures doit tenir compte du besoin de renouvellement d'air des locaux. Dans le cas où, avant travaux, le renouvellement d'air se fait en partie à travers les embrasures existantes, le taux minimum de renouvellement d'air après travaux fixé par la norme SIA 180 doit être respecté.

L'intervention d'un spécialiste en ventilation peut s'avérer nécessaire pour la détermination des débits d'air et des dispositifs d'ouverture à insérer dans l'embrasure, ainsi que pour une modification du réglage du régime de fonctionnement de la ventilation suite au remplacement des fenêtres et des éventuels caissons de stores. Dans ce cas, les propriétaires peuvent faire appel à un éco-conseiller agréé par l'OCEN (liste disponible à l'adresse http://ge.ch/energie/eco-conseillers-agrees).

5. Informations sur la protection patrimoniale

Pour les bâtiments classés, les fenêtres anciennes doivent en règle générale être conservées lorsqu'elles sont en bon état. En ce sens, le dossier d'autorisation de construire doit présenter sur une photographie ou sur un plan, pour chacune des façades :

a. en rouge les fenêtres qui doivent être remplacées
b. en vert celles qui peuvent être conservées et adaptées
c. en noir celles qui peuvent être conservées et restaurées

Pour les bâtiments des zones protégées au sens du chapitre IX de la LCI, ceux figurant à l'inventaire des immeubles dignes d'être protégés ou compris à l'intérieur d'un plan de site au sens de la LPMNS, il est recommandé de conserver les fenêtres anciennes.

Dans le cas particulier d'ajout de fenêtres (principe de la double fenêtre), les fenêtres préexistantes sont dans la mesure du possible conservées et restaurées et les nouvelles doivent être choisies pour que l'embrasure réponde aux prescriptions énergétiques, acoustiques et de renouvellement d'air.

En cas de remplacement, les travaux doivent être effectués dans les matériaux d'origine. Les dimensions des profils ainsi que la partition des vitrages (petits bois structurels) doivent respecter l'architecture du bâtiment, en prenant garde de ne pas épaissir significativement les menuiseries, tant des dormants que des ouvrants.

Des conseils peuvent être obtenus auprès du service des monuments et des sites (SMS), notamment si le projet s'écarte de ces principes, par exemple par une simplification des partitions.

Vos partenaires

Office des autorisations de construire / **OAC**

- Application de la LDTR
- Procédures d'autorisation (http://ge.ch/amenagement/autorisations-construire)

Office cantonal de l'énergie / **OCEN**

- Aspects énergétiques
- Demandes de dérogations et de délais
- Subventions encourageant les travaux d'assainissement (www.ge.ch/cbe)

Service de l'air, du bruit et des rayonnements non-ionisants / **SABRA**

- Questions concernant le bruit (www.ge.ch/bruitroutier/organisation.asp)
- Subventions pour les fenêtres en zone d'alarme

Service de toxicologie de l'environnement bâti / **STEB**

- Questions liées aux substances dangereuses (www.ge.ch/toxicologie)

Service des monuments et des sites / **SMS**

- Questions liées à la protection du patrimoine, notamment pour les bâtiments protégés ou dignes de protection (www.ge.ch/patrimoine/sms/)

En cas de question sur la procédure ou les normes à respecter, un e-mail ou courrier aux services concernés permet de recevoir une réponse dans un délai de 10 jours ouvrables.

Contact

Info-Service
Tél. 022 546 76 00
www.ge.ch/energie/vitrages

Graphisme: newcom.ch / Photographies: David Mayenfish, iStock / Impression sur papier recyclé Cyclus / 37'000 exemplaires / 2015

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office cantonal de l'énergie (OCEN)
Rue du Puits-Saint-Pierre 4, case postale 3920, 1211 Genève 3
Tél. +41 (0)22 327 93 60, fax +41 (0)22 327 93 61, ocen@etat.ge.ch, www.ge.ch/energie