

Par courriel et par courrier

Commission des travaux
Secrétariat général du Grand Conseil
Monsieur Rémy PAGANI, Président
Case postale 3970
1211 Genève 3

Genève, le 27 janvier 2021
P/3.3.6/VO016-21

Prise de position de l'USPI Genève relative au PL 12778 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Pour davantage de toitures végétalisées)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les commissaires,

Faisant suite à l'audition de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) par votre commission, le mardi 19 janvier 2021, vous trouverez ci-dessous la synthèse de notre prise de position sur le PL 12778 (Pour davantage de toitures végétalisées).

L'USPI Genève est une association, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière. Nos membres gèrent approximativement 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, avec environ 150'000 objets sous gestion, plus de 1'600 employés et 3'600 concierges.

Le projet de loi vise la réalisation obligatoire de toitures végétalisées notamment lors de toutes rénovations de toitures, l'entretien de l'étanchéité d'une toiture étant considéré comme une rénovation. L'USPI Genève se prononce sur la partie rénovation, les régions étant les représentants des bailleurs en charge de la mise en œuvre des stratégies de rénovation des bâtiments.

Si l'USPI Genève n'est fondamentalement pas opposée à la réalisation, à large échelle, de toitures végétalisées, à chaque fois que cela est techniquement et financièrement possible, force est de constater que le projet de loi comprend un défaut majeur qu'il convient de signaler en premier lieu, en ce qu'il prévoit que les travaux d'entretien sur l'étanchéité d'une toiture sont assimilés à des rénovations. Cette assimilation aboutirait à une disproportion totale, car des travaux d'entretien sur l'étanchéité, par exemple lors d'une intervention d'urgence sur une toiture, s'élèvent à quelques centaines, voire milliers de francs, tandis qu'une rénovation totale d'une toiture, avec réalisation d'une toiture végétalisée, impliquant notamment la pose d'un échafaudage, à plusieurs centaines de milliers de francs.

Il convient de garder à l'esprit que les travaux de rénovation sur une toiture s'inscrivent dans une réflexion globale et une planification sur du moyen voire long terme, avec des études préalables sur le financement, la faisabilité technique, l'adéquation aux exigences énergétiques, dans lesquelles une réalisation d'une toiture végétalisée peut s'inscrire. L'approche est ainsi totalement différente que pour de simples travaux d'entretien et la disproportion de la mesure en termes de coûts est évidente.

Nous préconisons ainsi de supprimer la dernière partie de la première phrase de l'art. 112A al. 3 du projet de loi : [...] ou de travaux d'entretien sur son étanchéité ».

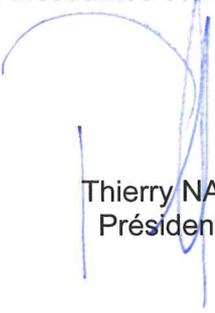
Dans les cas des rénovations, il est essentiel de pouvoir assurer le financement du surenchérissement sensible qu'entraînent la réalisation d'une toiture végétalisée, ce qui ne sera pas toujours le cas selon la taille du bâtiment visé. Ainsi, au lieu de prévoir une obligation systématique, une forte incitation, fiscale par exemple, devrait être proposée au bailleur, ou encore un assouplissement de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), afin que ces travaux puissent être considérée comme des travaux énergétiques à 100%.

A titre subsidiaire, il convient de relever que le projet de loi n'est pas suffisamment clair concernant la nature de la végétalisation en toiture exigée. En effet, l'obligation de réaliser des toitures végétalisées « intensives » est exclue à nos yeux. En premier lieu, cela engendrerait un renchérissement très important (beaucoup plus que pour une toiture « extensive ») et disproportionné. D'autre part, cela pourrait contrevenir aux objectifs énergétiques avec la pose de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, qui nécessitent d'importantes surfaces pour pouvoir fournir de l'énergie renouvelable en quantité suffisante aux utilisateurs du bâtiment. Le maintien d'une ambiguïté quant à la nature de la végétalisation exigée aurait un effet négatif puisqu'elle bloquerait encore plus la volonté des propriétaires et leurs possibilités de rénover un bâtiment.

Toujours à titre subsidiaire, le projet de loi doit également prévoir des dérogations plus larges, dans le cas où le maître d'ouvrage devait vouloir proposer une autre utilisation du toit, par exemple pour des espaces pour les habitants, l'agriculture urbaine ou une utilisation accrue du toit pour des énergies renouvelables.

Enfin, il convient de prévoir des mesures transitoires et une entrée en vigueur avec un délai minimal de 6 mois afin que les projets en cours d'étude puissent être adaptés.

Tout en restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les commissaires, à nos sentiments distingués.



Thierry NAZ
Président



Philippe ANGELOZZI
Secrétaire général