

Question présentée par le député :

M. Pierre Eckert

Date de dépôt : 4 mai 2022

Question écrite

Rénovations énergétiques dans les PPE : comment lever les obstacles ?

Le plan directeur de l'énergie (PDE) du canton de Genève prévoit des objectifs ambitieux, qui nécessiteront d'importants investissements pour l'assainissement énergétique des anciens bâtiments. Pour que ces objectifs puissent être atteints, il est indispensable que toutes les formes de propriété puissent faire leur part de l'effort collectif à fournir.

Le PDE prévoit que le cadre légal devra être adapté et que des soutiens financiers seront nécessaires pour **répondre aux besoins spécifiques des différents propriétaires selon leur statut**.

Une forme de propriété nécessite une attention toute particulière, il s'agit des PPE, car, contrairement aux coopératives d'habitation ou aux sociétés immobilières d'actionnaires locataires, les PPE ne peuvent pas recourir à l'emprunt bancaire en leur nom, ou alors très difficilement, car elles n'ont pas de statut juridique reconnu pour le permettre, elles ne sont ni une personne morale ni une personne physique. Il revient donc à chaque copropriétaire d'assumer financièrement sa part des travaux.

D'autre part, la diversité des profils de copropriétaire à l'intérieur d'une même PPE fait que les intérêts divergent, par exemple entre les copropriétaires qui résident dans leurs biens et ceux qui les louent, ou encore entre jeunes (qui ont du temps devant eux pour amortir l'investissement) et les personnes plus âgées.

Enfin certains copropriétaires n'ont tout simplement pas la capacité de recourir à l'emprunt, notamment les retraités, ainsi que les jeunes qui viennent d'acquérir leur bien.

Comme on le voit, les intérêts des différents copropriétaires d'une PPE peuvent être divergents, si bien qu'il est quasiment impossible d'obtenir une majorité en faveur de l'isolation périphérique des bâtiments (qui concerne solidairement l'ensemble des copropriétaires) en assemblée générale, isolation indispensable pour atteindre les objectifs du PDE.

Selon une estimation, Genève compterait 1200 PPE qui représenteraient 18% des appartements du canton.

Que faudrait-il faire pour répondre aux besoins spécifiques des PPE ? Octroyer la possibilité de recourir à un financement sur le long terme, au nom de la PPE, réparti en fonction des quotes-parts des unités d'étage et automatiquement transmissible en cas de vente. Le service de la dette (amortissement et intérêts) serait intégré dans les charges de copropriété de chaque unité d'étage. De cette façon, de nombreuses oppositions seraient levées et les majorités pourraient ainsi être obtenues beaucoup plus facilement. Cela peut se faire en modifiant la loi actuelle (code civil suisse, CCS) au niveau fédéral ou en contournant l'obstacle au niveau cantonal avec, par exemple, un cautionnement ou un fonds de garantie. D'autres solutions pourraient bien entendu émerger.

Majorités requises

Pour tous travaux, les décisions sont prises lors d'assemblées générales des copropriétaires (AG) et trois catégories de travaux sont prévues (CCS) :

- les travaux nécessaires au maintien de la valeur du bien et de son utilité, ils requièrent la majorité simple (>50% des voix – CCS 647c) ;
- les travaux utiles au maintien de la valeur du bien et de son utilité, ils requièrent la double majorité (>50% des voix et des parts de copropriété, certains règlements peuvent prévoir des limites plus élevées, à 75% par exemple – CCS 647d) ;
- les travaux d'embellissement qui nécessitent l'unanimité (CCS 647e).

En principe, les travaux de rénovation énergétique s'inscrivent dans la catégorie « travaux utiles », mais il semble que, si la loi impose de nouvelles normes aux bâtiments existants, ces travaux tomberaient alors dans la catégorie « travaux nécessaires », facilitant ainsi légèrement leur adoption par l'assemblée des copropriétaires.

Questions

Je remercie par avance le Conseil d'Etat de répondre aux quelques questions suivantes :

- 1. Est-il possible de confirmer que les travaux requis pour se conformer aux nouvelles lois sont bien des « travaux nécessaires » (au sens du code civil suisse), afin que la majorité simple soit suffisante ?*
- 2. Peut-on envisager que l'Etat de Genève se dote d'un fonds de garantie pour les PPE, éventuellement en partenariat avec la BCGE ?*
- 3. Est-il possible de vérifier, et éventuellement adapter, les règles d'application de l'hypothèque de droit public ?*
- 4. Est-il nécessaire de modifier le CCS pour inclure le remboursement des dettes de la PPE ou cela s'intègre-t-il naturellement dans les charges de copropriété ?*
- 5. Le Conseil d'Etat verrait-il d'autres moyens de lever les difficultés d'investissement propres aux PPE ?*