



*Date de dépôt : 19 juin 2024*

## **Réponse du Conseil d'Etat** **à la question écrite de Caroline Renold : Nos fenêtres sont-elles enfin aux normes ?**

En date du 3 mai 2024, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une question écrite ordinaire qui a la teneur suivante :

*Selon l'art. 56A al. 2 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI), un délai au 31 janvier 2016 a été fixé pour que les embrasures en façades (vitrages, cadres de fenêtres, caissons de stores, etc.) donnant sur des locaux chauffés des constructions existantes soient mises en conformité « lorsque leur coefficient de transmission thermique  $U$  dépasse  $3,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$  », afin de respecter les prescriptions énergétiques en matière de rénovation des bâtiments (au sens de la loi sur l'énergie, soit les normes SIA 180 et 380/1) et l'indice d'affaiblissement acoustique (norme SIA 181). Ceci vise particulièrement l'assainissement des fenêtres à simple vitrage et celui des vitrines.*

*Rappelons que l'obligation d'assainir les embrasures figure dans le règlement depuis 1989 : à cette époque, les propriétaires avaient un délai de vingt ans pour se conformer à l'obligation; en 1996, un nouveau délai de vingt ans leur a été octroyé, qui est venu à échéance au 31 janvier 2016. Cela fait donc désormais 35 ans que les propriétaires savent que les embrasures doivent être renouvelées !*

*Des exceptions sont prévues pour les bâtiments protégés à l'art. 56A al. 4 et 5 RCI. Des dérogations et prolongations de délais peuvent être octroyées aux propriétaires sur demande selon l'art. 56A al. 6 RCI.*

*Dans la pratique, on constate que de nombreux vitrages de bâtiments n'ont pas été rénovés. Des dérogations semblent avoir été largement octroyées par le département du territoire, soit, pour lui, l'office cantonal de l'énergie.*

*De plus, il semblerait que les propriétaires se contentent parfois de remplacer du simple vitrage par du double vitrage, sans examiner le coefficient de transmission énergétique de l'embrasure de la fenêtre ou du caisson de store. Or, si le vitrage est excellent mais l'embrasure mauvaise, l'objectif de réduction de déperdition énergétique est inatteignable.*

*Le Conseil d'Etat est donc prié de répondre aux questions suivantes :*

- 1. Quelle proportion des immeubles sur le canton respectent aujourd'hui l'obligation de l'art. 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses et ont des embrasures assainies répondant aux normes ?*
- 2. Combien de prolongations de délais de mise en œuvre ont été octroyées et pour quelle date ? Quelle proportion des immeubles sur le canton est concernée ?*
- 3. Combien de dérogations à l'art. 56A du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses ont été octroyées et pour quelle date ? Quelle proportion des immeubles sur le canton est concernée ?*
- 4. Combien d'amendes pour non-conformité ont été délivrées ? Quelle proportion des immeubles sur le canton est concernée ?*
- 5. Est-ce que le département contrôle que toute ouverture en façade (embrasure, caisson de stores, etc.) est assainie et non pas seulement le vitrage, et ce afin de respecter les normes en matière d'économie d'énergie, de protection contre le bruit et de renouvellement d'air ?*
- 6. Quelles sont les mesures de contrôle de l'OCEN à ce propos ?*
  - a. L'OCEN examine-t-il notamment les caissons de stores et les embrasures ? Si oui, comment ?*
  - b. L'OCEN examine-t-il si des embrasures vétustes, même avec du double vitrage, respectent le coefficient thermique de l'art. 56A RCI ? Qu'est-ce qui est concrètement examiné ?*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

### Mise en œuvre de l'article 56A RCI et prolongation de délais

Suite à la modification du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 27 février 1978 (RCI; rs/GE L 5 05.01), intervenue en 2014, 18 000 courriers ont été envoyés en 2015 aux propriétaires d'immeuble du canton concernant la mise en œuvre des obligations liées aux fenêtres et embrasures en façade. 682 prolongations des délais de mise en œuvre de l'article 56A RCI ont été octroyées par l'office cantonal de l'énergie (OCEN), dont les  $\frac{3}{4}$  arrivent à échéance en 2024. Ces 682 prolongations représentent environ 1,3% du parc immobilier genevois, qui compte environ 50 000 bâtiments chauffés.

Pour les éventuels bâtiments encore dans l'illégalité, l'abaissement progressif du seuil de l'indice de chaleur (IDC) entraînera la mise en conformité concernant les fenêtres et embrasures, car ils seront soumis à une obligation de rénovation globale. L'OCEN ne dispose pas d'information sur l'état global du parc concernant les fenêtres et embrasures en façade car, dans le cadre de la simplification des procédures, leur assainissement spécifique n'est pas soumis à autorisation.

### Déroghations à l'article 56A RCI

Quelques dérogations partielles à l'article 56A RCI<sup>1</sup> ont été accordées, pour des raisons de préservation du patrimoine. Ces dérogations sont spécifiquement liées à l'assainissement des embrasures en façade. Chaque année, le département du territoire (DT), soit pour lui l'OCEN et le service des monuments et des sites (SMS), octroie entre 10 et 15 dérogations partielles. Ces décisions sont prises après un examen approfondi des demandes, tenant compte à la fois des impératifs de conservation du patrimoine architectural et des préoccupations liées à l'efficacité énergétique des bâtiments. A ce titre, le DT (anciennement département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, DALE) a publié un guide en 2015, afin d'aider les propriétaires à entreprendre des mesures d'assainissement des fenêtres compatibles avec la préservation du patrimoine culturel bâti genevois<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Dérogations partielles : au motif de protection du patrimoine, certaines fenêtres ont été rénovées avec un coefficient de transfert thermique  $> 1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ . En règle générale, une adaptation d'une fenêtre avec cadre en bois et croisillons donne  $U = 1,8 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ .

<sup>2</sup> [Fenêtres : Guide de bonnes pratiques](#) (2015).

Quelques dérogations totales à l'assainissement des embrasures ont enfin été octroyées, principalement en raison de l'âge avancé des propriétaires ou d'une démolition prochaine des bâtiments (dans des plans localisés de quartier, par exemple).

Cette approche équilibrée vise à concilier les impératifs de conservation du patrimoine avec les objectifs contemporains de durabilité et d'efficacité énergétique, assurant ainsi une gestion responsable des dérogations dans le cadre de la législation en vigueur.

### **Non-conformités**

Depuis la mise en place du dispositif de contrôle en 2016, l'OCEN cherche prioritairement à mettre en conformité les bâtiments non conformes, plutôt qu'à imposer immédiatement des sanctions financières. Ainsi, 373 dossiers pour une infraction liée à l'article 56A RCI ont été ouverts. A ce jour, 336 de ces dossiers d'infraction ont subi une mise en conformité totale, 37 dossiers restant encore ouverts. L'OCEN suit de près ces derniers, pour garantir que les bâtiments concernés soient régularisés dans les meilleurs délais.

En termes de proportion, les 373 bâtiments sur lesquels des infractions ont été constatées représentent environ 0,7% du parc chauffé du canton de Genève. Cette approche vise à assurer à la fois la conformité réglementaire et le respect des standards de qualité dans le cadre de la politique énergétique genevoise.

### **Assainissement des ouvertures en façade et mesures de contrôle**

Lors des inspections, l'OCEN vérifie que toutes les ouvertures en façade, telles que les embrasures et les caissons de stores, respectent les normes en matière d'économie d'énergie. Ce contrôle est spécifiquement axé sur le coefficient de transfert thermique de l'ensemble de l'embrasure, et non seulement sur le vitrage. Ainsi, lors des inspections, l'OCEN évalue la performance thermique globale de l'ouverture, incluant les cadres et autres composants, pour s'assurer qu'elle répond aux exigences réglementaires.

Cette approche garantit que les bâtiments maintiennent des niveaux appropriés d'efficacité énergétique, afin de respecter les normes en vigueur (notamment la norme SIA 380/1). En revanche, si le remplacement des ouvertures en façade, sous l'angle de l'article 56A, améliore la protection phonique des appartements, il n'y a pas, dans ce cadre, de contrôles spécifiques relatifs aux politiques de protection contre le bruit ou de renouvellement de l'air.

L'OCEN examine les caissons de stores et les embrasures pour s'assurer de leur conformité aux normes énergétiques. S'il constate une infraction, c'est-à-dire lorsque le coefficient de transfert thermique de l'embrasure dépasse une certaine valeur (en l'occurrence  $3 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ), l'OCEN ouvre un dossier d'infraction.

Pour régulariser la situation, les propriétaires concernés doivent effectuer les travaux nécessaires afin que le coefficient de transfert thermique des vitrages et des stores respecte la norme SIA 380/1 (les seuils étant fixés respectivement à  $1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  et à  $0,5 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ). Une fois les travaux accomplis, ils doivent fournir à l'OCEN une facture détaillée mentionnant ces coefficients, pour attester de la mise en conformité.

Cette procédure garantit que toutes les modifications apportées aux caissons de stores et aux embrasures en façade respectent la norme en matière d'efficacité énergétique, contribuant ainsi à réduire la consommation d'énergie et à améliorer le confort thermique dans les bâtiments à Genève.

Enfin, l'OCEN vérifie que les embrasures vétustes, même équipées de double vitrage, respectent le coefficient thermique requis par l'article 56A RCI. Les évaluations démontrent que le vieux double vitrage, avec des cadres en bois, est souvent conforme à ces normes. Cependant, si les encadrements des fenêtres sont métalliques, ils ne répondent généralement pas aux critères de conformité et nécessitent un assainissement, destiné à améliorer leur efficacité énergétique.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à prendre acte de la présente réponse.

#### AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

La présidente :  
Nathalie FONTANET