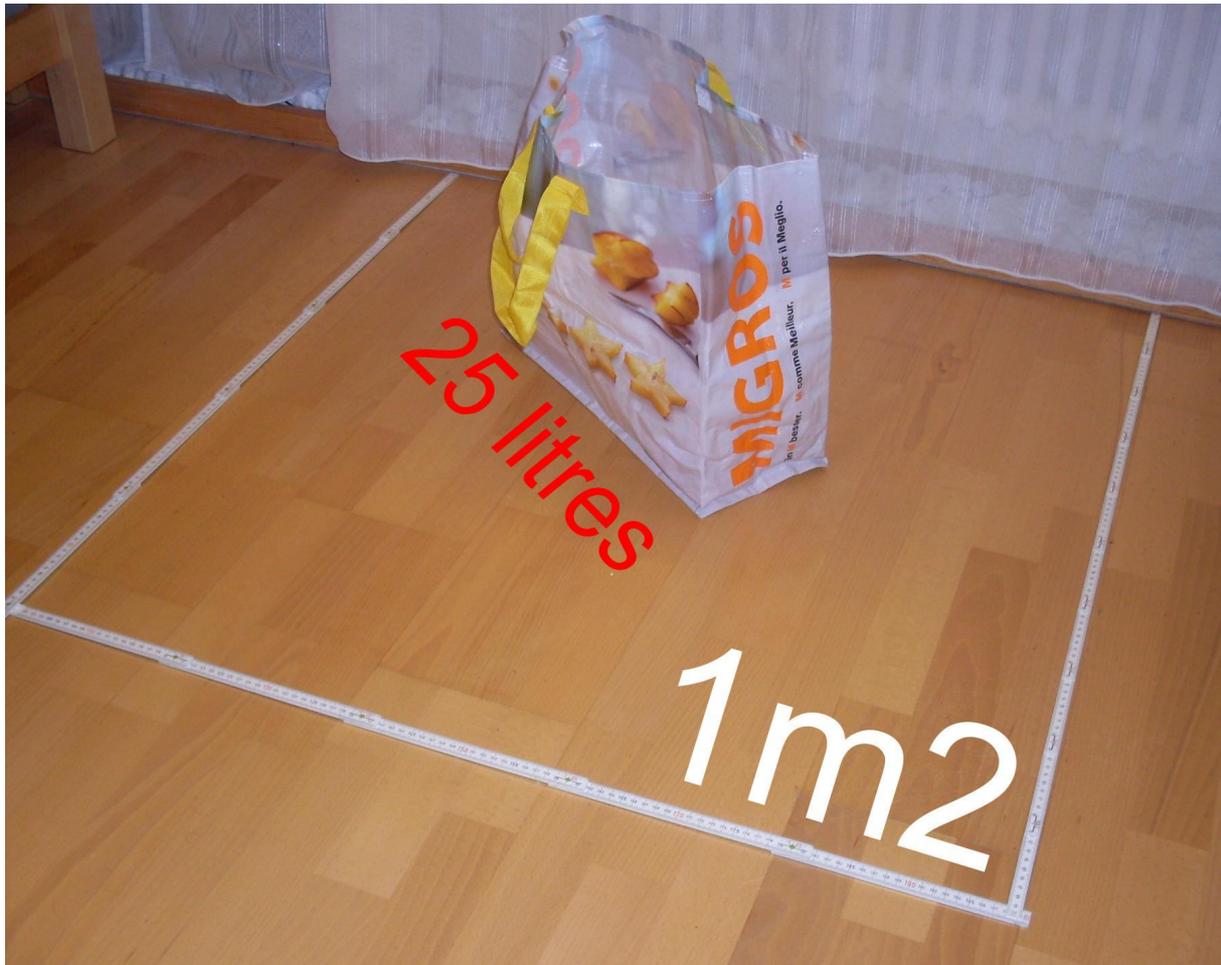




Isoler sa villa ; une obligation légale ?

25 septembre 2012



Isoler sa villa ; une obligation légale ?

Depuis 2010, la nouvelle loi sur l'énergie impose la mise en œuvre de mesures visant à diminuer la consommation énergétique des bâtiments. Ainsi, pour une villa (ou un petit immeuble d'au plus cinq preneurs de chaleur, i.e. d'appartements), dès 2014, le propriétaire est tenu de remettre au Service cantonal de

l'énergie (Scan-E) son indice de consommation énergétique. Si celui-ci est inférieur à 800 Méga Joules par m². Et par année (~**22 litres de mazout par m² et par année**), il n'a aucune obligation. **Au dessus de cette valeur**, il a un an pour produire un audit énergétique lui indiquant des mesures à mettre en œuvre. Si la valeur dépasse 900MJ/m².an (**25 litres de mazout/m². an**), le propriétaire a cinq ans pour entreprendre les travaux

nécessaires afin de ramener son indice en dessous de cette valeur.

En pratique, les propriétaires seront directement informés par le Scan-E des démarches à entreprendre et pour fournir les indications demandées, ils devront pourtant passer par un mandataire agréé pour réaliser ce simple calcul... Une fois enregistrées, ces données donneront lieu à une décision : entreprendre des travaux ou pas et dans quels délais. Si rien n'est fait par le propriétaire, les contrevenants s'exposent à des peines d'amendes progressives dont les montants ne sont, pour l'heure, pas encore arrêtés.

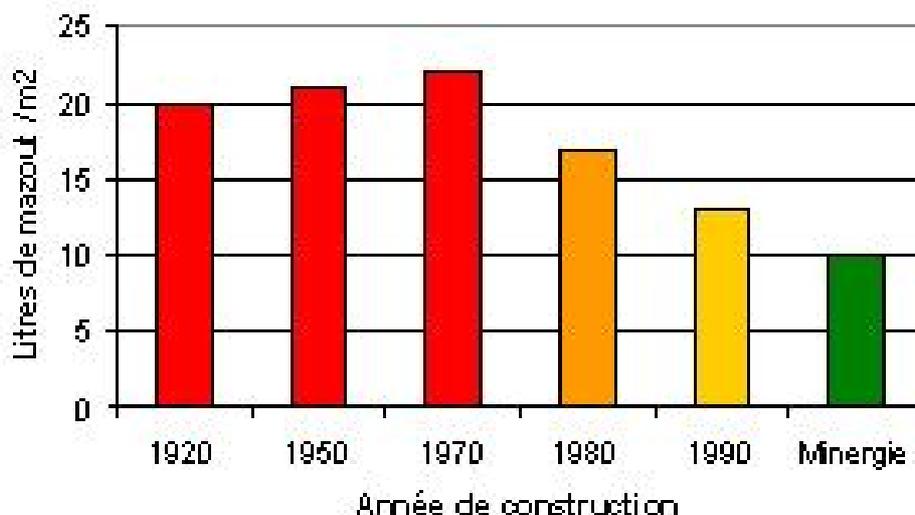
Prenons un exemple concret :

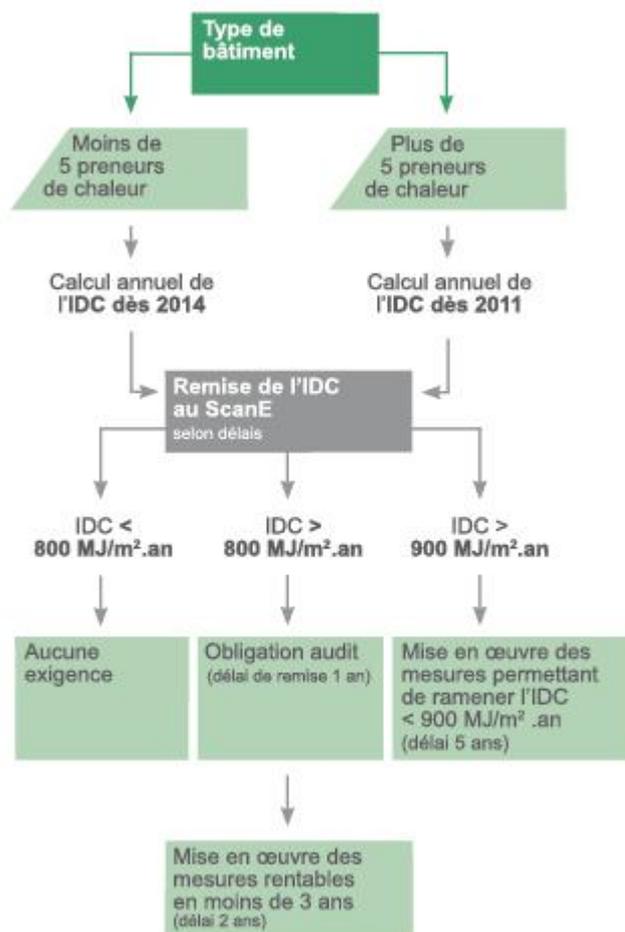
La surface habitable de la villa sur laquelle nous avons travaillé dernièrement est de 174m² habitables. La surface de référence énergétique (SER), prise en compte dans ce calcul correspond, pour ainsi dire, à la surface chauffée, y compris les murs de

l'enveloppe ; donc ici 174m². Elle consomme annuellement l'équivalent d'environ 3000 litres de mazout. Ainsi, 3 000 litres divisés par 174m² égale 17.24 litres. Cette villa consomme donc 17.24 litres de mazout par m².an, (soit ~627MJ/m².an) ce qui est bien en dessous de la limite légale. Le propriétaire n'a donc, actuellement, aucune contrainte, c'est-à-dire, tant que le seuil fixé par l'État n'est pas abaissé ; ce qui ne manquera pas de se produire régulièrement à l'avenir...

A titre comparatif, la valeur cible d'une maison type « Minergie » est de 3.8 litres de mazout par m². par année (soit moins de 151MJ/m². an). En terme de rapport qualité/prix, si un propriétaire entreprend aujourd'hui des travaux d'isolation, il est préférable et judicieux de viser plutôt ce dernier standard. En effet, l'épaisseur de l'isolation n'est pas significative par rapport à l'ensemble des coûts de l'opération.

Christophe OGI
Architecte HES





A t-on vraiment besoin d'une autorisation pour isoler sa maison ?

A Genève, pratiquement chaque intervention sur un bâtiment, même apparemment sans importance, (comme par exemple isoler une façade, aménager une terrasse, ou installer une cabane de jardin...) nécessite l'obtention d'un permis de construire ; un processus souvent long et complexe. Passer par un architecte pour cette démarche n'est pas inévitable mais c'est le cas le plus souvent. Encore faut-il en trouver un qui accepte de se charger de ce genre de mandat finalement compliqué et peu intéressant....

Comment isoler un mur à l'extérieur si celui-ci se situe déjà à 6m de la limite de propriété?

Il y a peu, le département des autorisations de construire répondait simplement « qu'il fallait se débrouiller autrement... » mais après les éclats de voix de nombreux architectes et le bon sens aidant, la tendance actuelle est d'observer une tolérance pour la distance aux limites dans le cas d'une isolation périphérique lors d'une rénovation...