



Panneaux photovoltaïques



Du soleil sur les toits

Capter l'énergie du soleil, un travail de longue haleine qui est entrepris depuis peu sur des toits des immeubles gérés par la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE. Objectifs: convaincre les propriétaires de la valeur du geste et rendre les immeubles moins gourmands.

«Le plus difficile? Convaincre nos propriétaires de la valeur morale de la démarche. Pour le moment, l'énergie solaire n'est en effet pas encore d'un rendement éblouissant: il faut quinze à vingt ans pour amortir l'installation», remarque Philippe Buzzi. A la tête du Département Gérance de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, il lui revient, à lui et à son équipe, de mener cette tâche à la fois éthique, durable et technique: faire poser, partout où cela est possible dans le parc immobilier géré, des capteurs d'énergie solaire. Après cinq ans de «campagne», l'idée fait son chemin.

Car il s'agit bien d'une idée, d'une ambition même. Et comme telle, celle-ci ne se résume pas à un chiffre exprimant une rentabilité. Si techniquement, le photovoltaïque fait des progrès constants, économiquement, on est encore assez loin du compte. Mais avec le jeu des subventions fédérales et le rachat du courant par les Services industriels de Genève (SIG – voir encadré au dos), le sujet n'est plus complètement marginal. Nombre de propriétaires se laissent convaincre de franchir le pas, en particulier ceux dont le parc a été évalué du point de vue de sa consommation énergétique. Ce bilan, effectué par la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE en croisant les multiples données en sa possession (voir l'article paru dans IMMORAMA n°26, Printemps 2010, page 49) attribue une étiquette à l'immeuble scanné, à la manière de n'importe quel appareil électroménager: A, B, C, D... Une évaluation qui fonctionne comme outil de sensibilisation, d'autant plus crédible qu'elle repose sur les données relevées sur l'immeuble en question, les 12 ou 24 mois écoulés. Irréfutables! Reste le travail de conviction pour inciter à améliorer ses performances tout en étant durable. Une tâche de régisseur? «Oui, presque un devoir moral. Nous devons faire comprendre que même si la rentabilité n'est pas immédiate, le solaire – et les économies d'énergie en général – représente un investissement précieux pour notre environnement, pour la planète et pour les générations futures. Ce n'est pas forcément le discours classique d'un régisseur, j'en conviens, mais c'est celui que nous tenons. A tous nos propriétaires, et beaucoup d'entre eux nous donnent raison.»

Patrimoine durable.

Après un bilan énergétique, la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE attribue une étiquette énergétique à un immeuble. Elle propose alors, partout où c'est possible des capteurs solaires ou des panneaux photovoltaïques.



immoécologie

Par Claude Juillard

«Nous devons faire comprendre que même si la rentabilité n'est pas immédiate, le solaire – et les économies d'énergie en général – représente un investissement précieux pour notre environnement, pour la planète et pour les générations futures.»

■ En savoir plus:



Philippe Buzzi, Directeur
Tél. +41 22 849 61 61
Fax +41 22 849 67 45
E-mail: gerance@spg.ch
www.spg.ch



Ne me jetez pas sur la voie publique!

■ **Le saviez-vous?**



**PRO
RENOVA**

Le département SPG PRORENOVA met ses compétences à la disposition de ses clients pour évaluer l'opportunité d'une rénovation, établir un projet avantageux et assurer sa concrétisation en prenant en main le suivi complet des travaux.

La mise en valeur peut aller d'interventions légères sur les ambiances et les décors, jusqu'à des interventions plus importantes pour aménager des combles ou surélever. SPG PRORENOVA dispose d'une unité de méthodes dans l'analyse des besoins de rénovation et propose aux clients les travaux qui seraient rapidement nécessaires à la pérennité de leur bien immobilier.

**Contactez-nous:
SPG PRORENOVA**

Tél. +41 22 849 62 80

Fax +41 22 849 67 54

E-mail: prorenova@spg.ch

www.spg.ch

■ **Bon à savoir**

Le rachat du courant par les SIG est obligatoire pour les propriétaires qui n'occupent pas leur bien à titre individuel. En revanche, l'énergie produite par des panneaux sur une villa habitée par son propriétaire ne peut pas être revendue aux SIG.

Subvention et déduction

Concrètement, il s'agit donc de faire poser, partout où c'est possible, des capteurs. Certains sont des panneaux solaires, c'est-à-dire qu'ils chauffent l'eau consommée dans l'immeuble, uniquement. Cela ne profite pas au propriétaire – à qui les frais d'installation incombent pourtant – mais à ses locataires, qui voient leur facture d'eau chaude réduite. Une bonne chose, mais pas suffisante pour convaincre un propriétaire qui, s'il doit investir, souhaite légitimement le faire pour le bien de son portefeuille. Les panneaux photovoltaïques ont la faveur de la campagne de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, puisqu'ils produisent, eux, de l'électricité qui est ensuite injectée dans le réseau et revendue aux SIG au prix de 61,5 centimes le kilowatt heure, pour un coût de production de 45 centimes. Outre le fait qu'ils sont encouragés par un subventionnement cantonal et fédéral (entre 10% et 15% du montant de l'installation), les travaux sont bien sûr déductibles en charges, allégeant du même coup la facture fiscale.

Une fois le propriétaire décidé à équiper son ou ses biens, il reste à vérifier si les conditions sont remplies. «La première condition est le toit plat, en tout cas pour le moment, souligne Philippe Buzzi. L'évolution dans ce domaine est très rapide: depuis moins de cinq ans que nous œuvrons dans ce secteur, nous en sommes déjà à la troisième génération de panneaux photovoltaïques. La quatrième est pour 2011. On parle de panneaux verticaux, qui pourraient habiller les façades.» En attendant, il s'agit de dégager une surface suffisante entre les nombreux équipements qui se disputent ce territoire: locaux techniques, gaines, cheminées, antennes... Des oppositions surgissent-elles? «Peu, car on ne les voit pas. Evidemment, certains immeubles sont protégés. Je ne pense pas qu'on posera un jour des panneaux solaires sur les toits de la Vieille Ville.»

Objectif: 20% du parc géré

Les exemples de réalisations récentes se multiplient donc plutôt sur de nouvelles constructions, ou relativement récentes. «Nous venons d'équiper une barre de logements pour le compte d'une coopérative d'habitation, en solaire et en photovoltaïque, détaille Philippe Buzzi: 150 mètres carrés de panneaux. Pour un coût total de 275 000 francs.» Une quinzaine de propriétaires ont joué le jeu jusqu'ici; une vingtaine d'autres sont actuellement en phase d'étude avancée. L'objectif est fixé à 20% du parc géré. «Ce serait un très bon résultat. Les mentalités changent et s'ouvrent toujours plus aux énergies renouvelables. La limite est plutôt à chercher du côté des emplacements.» Et du climat, réputé grisouille sur le bassin lémanique, n'est-ce pas? «Plus qu'un soleil de plomb, il faut surtout un ensoleillement impeccable pour le photovoltaïque. La moindre ombre portée et c'est toute la chaîne des panneaux qui s'interrompt. Le solaire thermique est moins sensible. Et puis notre climat n'est pas si gris: la nouvelle barre d'immeubles installée depuis le 1^{er} septembre 2010 a déjà produit 6 781 kilowatt heures et ce jusqu'au 31 décembre 2010, soit l'équivalent de 4 170,31 francs d'électricité rachetée par les SIG. Et cela durant les mois réputés les plus couverts de l'année!» ■

Publicité