

Chauffage

Bon marché, le mazout chauffe encore une maison sur deux en Suisse

Le chauffage au mazout a plusieurs atouts, à commencer par son coût avantageux et sa fiabilité

Laurent Buschini

Le chauffage au mazout équipe presque un bâtiment sur deux dans notre pays (voir l'infographie en page suivante). Chaque année, on pose environ 24 000 nouvelles installations de chauffage au mazout, que ce soit dans des bâtiments neufs ou pour changer une chaudière trop ancienne.

Cependant, la part du mazout est en baisse constante depuis un quart de siècle. En 1990, 58% des bâtiments étaient chauffés au mazout, selon les relevés de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Actuellement, cette part est de 47,4%. Ce recul s'explique par la volonté des autorités de limiter et, à terme, de se passer des énergies fossiles pour le chauffage des bâtiments. Le mazout (comme le gaz) a en effet un grand défaut: il rejette du dioxyde de carbone (CO2). Or, la politique énergétique suivie actuellement, en Suisse comme dans d'autres pays, est de réduire les émissions de ce gaz à effet de serre. En outre, même si personne ne connaît avec précision les réserves d'hydrocarbures disponibles, on sait qu'elles sont limitées.

Dans ces conditions, d'autres modes de chaufferie sont mis en avant, comme les pompes à chaleur ou le bois. Mais le mazout se maintient. Pour quelles raisons? Quels conseils donner aux propriétaires dont la chaudière à mazout est en bout de course ou à ceux qui construisent et qui évaluent les divers types de chauffage? Pour connaître ce produit, difficile de trouver un meilleur ambassadeur que Martin Stucky, responsable Technique et Communication pour la Suisse romande à l'Union pétrolière, plus précisément au Centre Information Mazout, à Prilly (VD). Pour lui, de nombreux facteurs expliquent le succès du mazout.

Coûts

Si le mazout a encore autant de parts de marché, c'est d'abord à son prix qu'il le doit, explique Martin Stucky. «Certes, le

prix du pétrole brut, d'où est tiré le mazout, est soumis à d'importantes variations. Toutefois, en ce moment, il est relativement bas depuis plusieurs années. Et cela malgré les taxes qui grèvent le prix de ce combustible. Mais ce sont surtout les installations qui sont bon marché. Une nouvelle chaudière coûte environ 20 000 francs, en comptant le tubage. C'est moins cher que pour la plupart des autres modes de chauffage. La durée de vie d'une chaudière est garantie durant vingt ans. Leur moyenne d'âge est d'ailleurs de vingt-quatre ans, selon les données de l'OFS.»

Simplicité

Le chauffage au mazout peut être installé dans tous les bâtiments. «Étant donné qu'il peut produire rapidement beaucoup de chaleur, il se prête particulièrement bien à tous les bâtiments qui n'ont pas encore une isolation périphérique, relève Martin Stucky. En outre, il est extrêmement simple d'utilisation, fiable et efficace. Son rendement est très élevé avec les chaudières de dernière génération.»

Autonomie

Lorsqu'un propriétaire remplit sa citerne, il achète aussi une autonomie énergétique qui lui appartient. «Le mazout n'est pas dépendant d'un réseau, explique Martin Stucky. Chaque propriétaire peut acheter son combustible quand il le veut et selon la quantité désirée jusqu'à la limite de la contenance de sa citerne. Il a ainsi une autonomie qui peut facilement atteindre une année. Car le mazout est une énergie très condensée. Elle se stocke facilement sur un espace réduit.»

Technologie

En 1975, il s'est vendu environ 8 millions de tonnes de mazout en Suisse. Quarante ans plus tard, en 2015, alors que le nombre de chaufferies est resté comparable, il s'en est vendu seulement 2,9 millions de tonnes, soit une baisse de 60%. Cette chute vertigineuse de la consommation de combustible a été rendue possible grâce à une nouvelle gamme de chaudières, dites à condensation. «Avec les anciennes chaudières, et sous l'effet de la chaleur qui atteint 1300 degrés, une partie des atomes issus de la combustion du mazout se transforme en vapeur d'eau, explique Martin Stucky. Dans les anciennes chaudières, cette vapeur s'échappe



Le remplissage des citernes donne une autonomie énergétique aux propriétaires immobiliers. KESYTOBE

Les régies romandes se montrent prudentes

● Du côté des régies, un bâtiment sur deux gérés par Naef est chauffé au mazout. Mais la proportion devrait baisser. «Du moment que la chaudière arrive en fin de vie, une étude est systématiquement faite pour savoir quel type de chaufferie correspondra au mieux aux besoins futurs de l'immeuble», explique Frédéric Fancello, responsable de l'activité Gérance de Naef Immobilier Genève SA. Si Naef abandonne le mazout, la régie privilégie, dans la mesure du

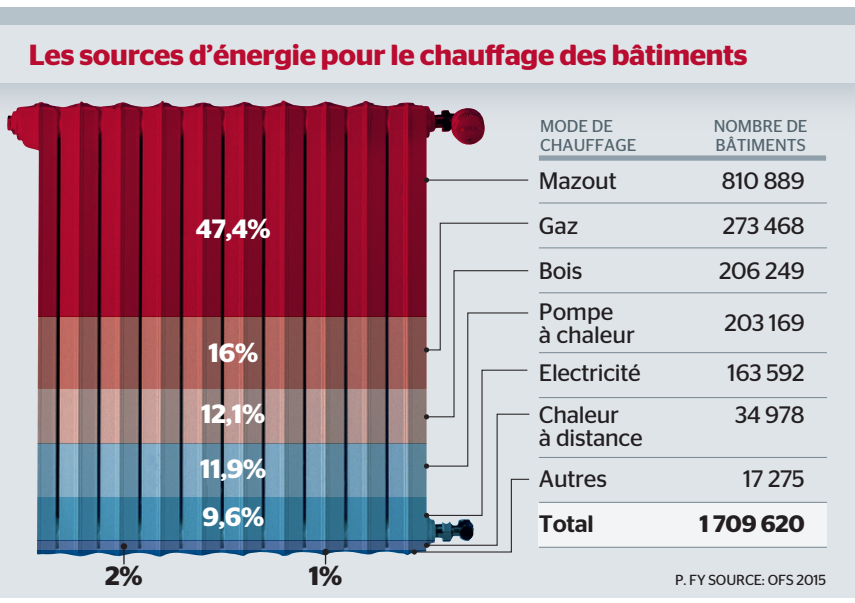
possible, un raccordement au chauffage à distance, à défaut pour une chaufferie à condensation gaz ou en pompes à chaleur. «Dans l'absolu, le chauffage au mazout est la dernière solution recherchée, tant pour des raisons écologiques que pour des raisons légales, poursuit Frédéric Fancello. En effet, nous sommes dans l'obligation de privilégier les énergies renouvelables.»

Chez Domicim, un tiers des bâtiments fonctionnent au mazout,

explique Vincent Goye, responsable pour la région Vaud. La régie ne commande plus que du mazout de qualité Eco (désulfurisé, lire ci-contre), sauf indication contraire d'un propriétaire. «Le mazout a ses avantages pour certains immeubles. Nombre de propriétaires préfèrent renouveler leurs installations à mazout avec une chaudière de nouvelle technologie. D'autant qu'ils ne peuvent pas répercuter la totalité des frais sur les loyers alors que le locataire bénéficie en

totalité, par la baisse des charges, d'une diminution de la consommation énergétique.»

José Martin, responsable Chaleur solaire et Formation chez Swissolar, indique que la totalité de l'investissement d'une installation solaire thermique peut être répercutée sur les loyers, car il s'agit d'une mesure d'amélioration énergétique. «Pour autant que le propriétaire ait actualisé son taux d'intérêt à celui en vigueur pour la fixation des loyers.» L.B.



Chaudières sous la loupe

Les chaudières sont en règle générale contrôlées tous les deux ans. Les valeurs limites d'émissions sont fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair). Elles dépendent du combustible et du type de technologie de la chaudière. Dans le cas des chaudières à mazout, les valeurs limites sont fixées, et donc contrôlées, pour la suie, le monoxyde de carbone, les oxydes d'azote et les pertes (rendement).

De nombreux cantons subventionnent le remplacement d'une chaudière à mazout ou à gaz par une chaudière à bois et, à certaines conditions, par une pompe à chaleur.

A Genève, il y a un programme de subventionnement pour le remplacement des chaudières fossiles. En 2017, le canton dispose de 25 millions de francs pour favoriser les économies d'énergie et les énergies renouvelables. Ce montant provient majoritairement des recettes de la taxe sur le CO2. Le programme Bâtiments de la Confédération et des Cantons permet ainsi aux propriétaires souhaitant améliorer l'efficacité énergétique de leurs bâtiments d'avoir accès à ce montant extraordinaire. «En addition de ces aides financières, un réseau d'installateurs chauffagistes agréé par les SIG (Services industriels de Genève) se tient à disposition

des propriétaires pour les aider à choisir un système de chauffage respectueux de l'environnement et adapté aux besoins», rappelle Rafaële Gross, chargée de communication au Département de l'aménagement du logement et de l'énergie (DALE).

Genève incite à changer de mode de chauffage pour assurer une transition énergétique «L'une des visions de la transition énergétique est de ne plus utiliser de mazout dans les installations stationnaires, comme les chaudières, et de le conserver pour les applications mobiles, comme les véhicules, en attendant de trouver mieux», rappelle Rafaële Gross. Les propriétaires qui délaissent le mazout choisissent avant tout les pompes à chaleur, le solaire thermique ou le raccordement à des réseaux de chaleur, indique Rafaële Gross. «Les systèmes de chauffage au gaz ou au mazout sont encore très marginalement renouvelés au moyen d'énergie renouvelable. Le taux est inférieur à 10%. Dans la majeure partie des cas, une rénovation vers le gaz est envisagée lorsque le coût du raccordement n'est pas trop important. Il dépend de la distance au réseau du gaz. Enfin, les obligations légales imposent une part de renouvelable dans les constructions neuves.» L.B.

par la cheminée, sous forme de panache blanc. Dans les nouvelles installations à condensation, la vapeur d'eau est récupérée pour améliorer l'efficacité. On atteint un rendement de 99%. En optant pour ces nouvelles installations, on parvient à réduire sa consommation de mazout de 20% à 30%, soit autant qu'en isolant les façades de sa maison ou en posant des fenêtres à triple vitrage. Depuis une dizaine d'années, on n'installe presque que des chaudières à condensation.»

Ecologie

Evoquer l'écologie semble saugrenu lorsqu'on parle de mazout. Mais la pollution ne concerne pas que les gaz à effet de serre. D'autres dégagements sont polluants, comme le soufre. Or, le mazout se vend sous deux qualités: l'Euro et l'Eco. Dans la qualité Eco, le mazout est désulfuré: «La teneur en soufre est vingt fois plus faible que dans la qualité Euro, analyse Martin Stucky. La Suisse romande se distingue par une proportion de vente du mazout Eco beaucoup plus importante, de l'ordre de 60% du marché, contre 40% dans l'ensemble du pays. De plus, les nouvelles chaudières à condensation demandent la qualité Eco. Cette dernière facilite aussi l'entretien des installations puisque l'encrassement du brûleur est très fortement diminué.»

Energies renouvelables

Le mazout complète les énergies renouvelables, comme le solaire thermique, pour produire de l'eau chaude. «C'est une combinaison idéale, reconnaît José Martin, responsable Chaleur solaire et Formation chez Swissolar, l'association des professionnels de l'énergie solaire en Suisse. Avec cet apport, la consommation de mazout baisse de 30% en moyenne. Pour les propriétaires, il n'y a pas de raison de changer leur système de chauffage au mazout. On greffe uniquement une installation solaire thermique. Il n'y a rien à modifier. Les professionnels du pétrole sont très intéressés à renforcer cette collaboration. En diminuant la consommation de combustible fossile, ils savent qu'ils feront des affaires plus longtemps.»

José Martin pointe toutefois un frein à ce mariage de raison: «Si les chauffagistes ne sont pas sensibles à l'écologie, il est tentance à négliger de proposer ce couplage si le maître d'ouvrage ne le demande pas. Enfin, le prix de l'installation est plus cher lorsqu'on y ajoute le thermi-

que, malgré les subventions. Il faut donc aussi convaincre les propriétaires.»

La complémentarité existe aussi avec les pompes à chaleur air-eau, qui tirent la chaleur de l'air extérieur. «Ces installations ont un mauvais rendement en hiver, lorsque l'air est froid, reconnaît José Martin. Pour le propriétaire, garder sa chaudière à mazout est un argument de sécurité énergétique, voire psychologique.»

Alors, le mazout a-t-il un avenir? Selon les statistiques de l'OFS, deux tiers des propriétaires qui doivent changer leur chaudière continuent à se chauffer au mazout. Martin Stucky et ses collègues se déplacent gratuitement pour une expertise, pour autant que le chauffage en place soit au mazout. «Après analyse, neuf fois sur dix, les gens restent au mazout. Mais il m'arrive de conseiller une autre source de chauffage lorsque le mazout ne s'avère pas le meilleur moyen de chauffer la maison.»

Tribune de Genève

Supplément de la Tribune de Genève

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Pierre Ruettschi

Direction 11, rue des Rois, 1204 Genève

Rédaction Fabrice Breithaupt, tél. 022 322 38 27, fabrice.breithaupt@tdg.ch

Courriel immo@tdg.ch

Annonces immobilières

Gregory Pavoni, tél. 022 322 34 23 gregory.pavoni@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

Impression: CIL SA, Bussigny

Indications des participations importantes

selon l'article 322 CPS

CIL Centre d'Impression Lausanne SA, homegate AG, ImmoStreet.ch SA, LC Lausanne-cités SA, Société de Publications Nouvelles SPN SA

La chronique du notaire

Cédule hypothécaire du vendeur: la racheter ou non?



Antoine Anken
Chambre des notaires de Genève

Il est fréquent qu'un bien immobilier soit grevé, c'est-à-dire accompagné d'une cédule hypothécaire. Il s'agit de la garantie que demandent les établissements de crédit (banques, assurances, etc.) en échange des prêts qu'ils accordent.

Lors d'une vente, la dette garantie est le plus souvent remboursée au moyen du prix, mais la cédule, elle, subsiste. Se pose alors la question de sa reprise par l'acheteur. Soyons très clairs: il ne s'agit pas pour ce dernier de se charger de la dette du vendeur, mais seulement de récupérer une garantie qu'il pourra réutiliser pour ses propres besoins.

D'une manière générale, s'il doit conclure un emprunt hypothécaire pour financer une partie du prix d'achat, l'acheteur aura toujours intérêt à pou-

voir récupérer la cédule existante, mais pas forcément à n'importe quelles conditions.

A Genève, les frais de création d'une cédule sont de l'ordre de 2% de la valeur de celle-ci (dont une bonne moitié de taxes dues à l'Etat). Ces frais sont payés une fois pour toute. On ne les repaye pas, même si, lors d'une vente, après avoir remboursé la dette du vendeur, on remet la cédule au créancier hypothécaire de l'acheteur.

Autrement dit, si le vendeur cède gratuitement la cédule, l'acheteur fera l'économie des frais précités. Il sera peut-être exposé à des frais complémentaires si le montant de la cédule récupérée ne couvre pas le montant de son emprunt. Mais ces frais ne seront, pour l'essentiel, calculés que sur la différence.

Il arrive parfois que le vendeur décide de vendre sa cédule, cherchant par là à récupérer une partie au moins des frais qu'il a lui-même payés. A Genève, le prix de vente d'une cédule hypothécaire se négocie habituellement entre 1% et 1,5%

de sa valeur nominale. A un tel prix, il est en principe plus avantageux pour l'acquéreur de racheter la cédule plutôt que d'en créer une nouvelle. De son côté, le vendeur reçoit un montant supplémentaire, exonéré d'impôt sur le bénéfice immobilier. C'est donc un contrat gagnant-gagnant.

Mais cette règle connaît des exceptions. Ainsi, l'intérêt de l'acquéreur à racheter la cédule sera moindre, voire inexistant, notamment s'il a droit à des facilités fiscales d'encouragement à la propriété (Casatax). Et l'intérêt du vendeur à céder sa cédule à prix réduit, voire à la céder tout court, s'estompera à mesure qu'il aura des possibilités de la transférer sur d'autres biens immobiliers lui appartenant.

Chaque situation est différente et mérite d'être examinée attentivement. Pour trouver la solution la plus équilibrée, consultez votre notaire, c'est plus sûr.

www.notaires-geneve.ch



PUBLICITÉ

90 ans
Au cœur de l'immobilier depuis 1926

STOFFEL IMMOBILIER
agence immobilière

ET SI ON PARLAIT DE TOIT ?
www.stoffelimmo.ch - +41 22 349 12 49

uspf geneve

C'est votre droit

Les arbres sur ma parcelle constituent-ils une forêt?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Christophe Aumeunier

Secrétaire général de la CGI *

Question de François L., à Genève: «Je suis propriétaire d'une villa sise sur une parcelle de 1500 m² située non loin de la ville. Approximativement, un tiers de la parcelle est occupé par des arbres qui ont été plantés par le précédent propriétaire. La végétation n'a toutefois pas été régulièrement entretenue. Un ami m'a récemment indiqué que les arbres implantés pourraient constituer une forêt. Je suis surpris. Est-ce possible?» La Loi fédérale sur les forêts a pour but la protection des forêts et, en particulier, la conservation de l'aire forestière. Elle définit comme forêt toutes les surfaces couvertes

d'arbres ou d'arbustes forestiers à même d'exercer des fonctions forestières, sans égard à leur origine ou à leur mode d'exploitation. Ces peuplements boisés doivent remplir des critères d'ordres qualitatifs et quantitatifs et exercer une fonction forestière pour pouvoir être qualifiés de forêts au sens de la loi.

Qualitativement, le peuplement doit être principalement constitué d'arbres et d'arbustes forestiers, par opposition aux espèces non indigènes qui sont qualifiées d'exotiques.

A Genève, un peuplement doit être âgé d'au moins quinze ans, s'étendre sur une surface d'au moins 500 m² et avoir une largeur minimale de 12 mètres (lisière appropriée comprise) pour être considéré comme une forêt.

Dans le cas de notre lecteur, il apparaît que les arbres pourraient occuper une surface suffisante pour être qualifiés de forêt. En revanche, je ne dispose pas des éléments nécessaires pour déterminer si les autres critères quantitatifs sont réalisés, ni pour juger si le peuplement exerce des fonctions forestières.

D'après ses informations, il est possible, en fonction notamment des espèces et de leur implantation sur le terrain, que les arbres plantés par le précédent propriétaire constituent un parc. Le Tribunal fédéral a jugé qu'un jardin laissé à l'abandon, qui présentait de nombreux aménagements de parc et dont les différents éléments boisés ne présentaient pas d'homogénéité, ne constituait pas une forêt.

Une constatation de la nature forestière doit être ordonnée, lors de l'édition ou la révision des plans d'affectation, là où les zones à bâtir confinent ou confineront à la forêt.

L'une des principales conséquences de la constatation de la nature forestière constitue, à Genève, la protection de la forêt et l'interdiction d'implanter une construction à moins de 20 mètres de la lisière de la forêt. A certaines conditions, une dérogation pour construire jusqu'à 10 mètres de la lisière peut toutefois être obtenue.

* Chambre genevoise immobilière

www.cgionline.ch



PUBLICITÉ

GENEVE

Av. Eugène-Pittard 14-16
case postale 30
1211 Genève 17

Route de Florissant 57
case postale 30
1211 Genève 7

Tél: +41 22 639 39 39
geneve@naef.ch

En un mot, naef

GENEVE - NYON - LAUSANNE - VEVEY - NEUCHÂTEL - LA CHaux-DE-FONDS www.naef.ch