

Date de dépôt : 22 septembre 2009

Rapport

de la Commission de l'énergie et des Services industriels de Genève chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur l'énergie (L 2 30)

Rapport de majorité de M. M. François Gillet (page 1)

Rapport de minorité de M. Alberto Velasco (page 305)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M. François Gillet

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission de l'énergie et des services industriels a consacré vingt-deux séances à l'étude du projet de loi du Conseil d'Etat (PL 10258) relatif à la révision de la loi sur l'énergie (L 2 30). En 2008, la commission a traité de cet objet les 16 et 30 mai, les 6 et 20 juin, le 29 août, le 5 septembre, le 31 octobre et le 28 novembre. Pour l'année 2009, les séances des 9, 16 et 30 janvier, des 6 et 27 février, des 6, 20 et 27 mars, du 24 avril, du 8 mai, des 5 et 19 juin, du 28 août ainsi que du 4 septembre ont également été consacrées à cet objet. Se sont succédé à la présidence de la commissions M. Hugo Zbinden (7 séances) et M. Francis Walpen (13 séances). En tant que vice-président, M. Roger Deneys a présidé à deux reprises.

M. Robert Cramer, Conseiller d'Etat en charge du département du territoire (DT), ainsi que M^{me} Christine Hislair Kammermann, secrétaire générale adjointe au DT, M. Olivier Ouzilou puis M. Olivier Epelly, directeurs du service cantonal de l'énergie (ScanE), et M^{me} Myriam Garbely, adjointe scientifique au ScanE, ont pris part à l'ensemble des travaux. Ont

représenté ponctuellement le DCTI, les collaborateurs-trices de l'Office des autorisations de construire : M. Alain Mathey, directeur, Mme Aline Sofer, cheffe de service, M^{me} Saskia Dufresne et M. Laurent Chamoux, juristes.

Les procès-verbaux ont été tenus avec précision, successivement par M^{mes} Eliane Monnin et Mélanie Michel, puis, par MM. Rémy Asper et Patrick Penel, que nous remercions vivement.

TABLE DES MATIERES

1. Préambule	p. 3
2. Présentation du projet de loi 10258	p. 4
2.1. <i>Rappel du contexte général</i>	p. 4
2.2. <i>Objectifs, principales innovations et priorités du projet de loi</i>	p. 6
3. Première lecture article par article	p. 11
4. Auditions	p. 34
5. Entrée en matière : discussion et vote	p. 52
6. Deuxième débat	p. 52
7. Recherche d'une solution acceptable	p.127
7.1. <i>Réflexions et propositions de la Commission du standard</i>	p.129
7.2. <i>Solution consensuelle élaborée par la Commission de l'énergie</i>	p.131
8. Subventions fédérales : nouvelles perspectives	p.133
9. Troisième débat	p.135
10. Déclarations finales et vote d'ensemble	p.143
11. Conclusion	p.147

1. Préambule

S'inscrivant dans la droite ligne de la « conception générale de l'énergie » (adoptée à l'unanimité par notre parlement en avril 2008), susceptible de faire de Genève l'un des cantons de pointe en matière d'énergie et ouvrant des perspectives très positives sur le plan environnemental et économique pour notre région, le projet de loi du Conseil d'Etat a été accueilli très favorablement par notre commission.

Si le traitement du PL 10258 a pris plus d'une année, ce n'est pas que telle ou telle disposition du projet de loi ait posé un problème majeur à certains groupes politiques. Soyons clairs ! L'adhésion à la nouvelle politique énergétique préconisée par le Conseil d'Etat a toujours été forte au sein de la commission. Mis à part quelques divergences mineures (aspects techniques, mesures incitatives vs coercitives, allègements fiscaux ou non, etc.), l'ensemble des groupes se retrouve sur l'essentiel du nouveau dispositif: une loi ambitieuse et novatrice se donnant les moyens de ses ambitions.

Les difficultés qui sont apparues au cours des travaux de la commission n'ont en définitive pas grand-chose à voir avec les questions énergétiques. En fait, pour atteindre son objectif essentiel, à savoir promouvoir plus efficacement les économies d'énergie et les énergies renouvelables, le nouveau dispositif implique des modifications à d'autres lois. Or, ce sont tout particulièrement les indispensables adaptations de la LDTR qui expliquent le temps consacré au traitement de cet objet. Non seulement le préavis de la commission du logement s'est avéré nécessaire mais, considérant que toute modification de LDTR est obligatoirement soumise à votation populaire et que le domaine du logement est traditionnellement conflictuel à Genève, beaucoup d'efforts et de temps ont dû être consacrés à l'élaboration d'une solution concertée et consensuelle au sujet de la question centrale de savoir qui, de l'Etat, des propriétaires et/ou des locataires, assumera le coût des travaux de rénovation liées aux mesures d'économies d'énergie.

Certes, il eût été plus simple d'éluder la question et de limiter le dispositif légal aux nouveaux logements ; excluant ainsi le domaine sensible des rénovations. En fait, cela serait revenu à vider la nouvelle loi de sa substance ! Car, il est essentiel d'avoir à l'esprit, qu'à Genève plus qu'ailleurs, c'est précisément dans le domaine de la rénovation des bâtiments que se situe le plus gros potentiel d'économies d'énergie.

Finalement, la patience et les efforts des uns et des autres auront été payants. Non seulement une solution, acceptable pour tous les partenaires, a été trouvée mais la commission est allée encore plus loin que le Conseil d'Etat sur certains points. Résultat : le nouveau dispositif légal, tel qu'il

ressort des travaux de la commission, tout en s'inscrivant parfaitement dans le cadre du développement durable, représente clairement une opération « gagnant - gagnant - gagnant » : pour la collectivité, pour les propriétaires et pour les locataires !

Mais qu'en est-il plus précisément ?

2. Présentation du projet de loi

Le contexte général dans lequel s'inscrit la réforme de la politique genevoise en matière d'énergie, ainsi que les principales modifications proposées, sont décrits très précisément dans l'exposé des motifs du PL 10258 (pp 18 à 22) et dans le communiqué du Conseil d'Etat du 7 mai 2008. Nous nous bornerons ici à en résumer l'essentiel.

2.1. *Rappel du contexte général*

La loi sur l'énergie actuellement en vigueur (L 2 30) date de 1986. Or, ces vingt dernières années, le contexte local et international a considérablement évolué en particulier dans le domaine de l'énergie. Il devient donc indispensable et urgent d'adapter le dispositif légal genevois en se fondant sur un certain nombre de constats et en prenant en compte les nouveaux enjeux.

1. Les principaux constats :

- Certaines exigences administratives sont aujourd'hui disproportionnées en regard des enjeux énergétiques. Il convient de proposer des procédures simplifiées et accélérées.
- Une révision complète du modèle de prescription énergétique des cantons (MoPEC) a été élaborée et adoptée récemment. Il est dès lors nécessaire d'intégrer au mieux ces nouvelles prescriptions dans la loi et de prendre en compte les expériences positives des autres cantons.
- Des mesures novatrices ont d'ores et déjà été mises en œuvre à Genève et ont fait la preuve de leur efficacité. Il convient maintenant d'étendre ces mesures et de les ancrer dans la loi.

2. Les nouveaux enjeux :

- La lutte contre le réchauffement climatique et la raréfaction des énergies fossiles constituent aujourd'hui deux enjeux majeurs. Genève se doit d'apporter sa contribution à l'effort global en intensifiant les actions déjà engagées dans ce domaine. Des technologies novatrices, apparues récemment et permettant une utilisation plus rationnelle de l'énergie, doivent être progressivement intégrées.
- Pour espérer atteindre les objectifs de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO₂, il est indispensable de renforcer nos dispositions légales. L'objectif n'est plus seulement d'inciter à faire les bons choix mais bien d'éviter les mauvais. Heureusement, la prise de conscience des enjeux énergétiques semble aujourd'hui générale.
- L'accent doit être mis tout particulièrement sur la consommation énergétique du parc immobilier genevois. C'est en effet dans ce domaine que le potentiel de rationalisation et d'économies d'énergie est le plus grand. Et là, les enjeux ne sont plus seulement d'ordre écologique mais également d'ordre économique. En effet, les travaux de rénovation liés aux économies d'énergie représentent une réelle opportunité pour les entreprises du bâtiment.

Précisons encore que ce projet de loi ne doit pas être considéré comme une révolution, mais plutôt comme une étape importante dans un processus de changement. Il est issu d'une démarche concertée avec les professionnels et la commission consultative sur les questions énergétiques et respecte les étapes de planification fixées dans la loi :

1. La **Conception générale de l'énergie** : adoptée par le Conseil d'Etat le 28 février 2007 et ratifiée, sous forme de résolution, le 25 avril 2008 à l'unanimité, par le Grand Conseil ;
2. Le **Plan directeur cantonal de l'énergie** : adopté par le Conseil d'Etat le 10 mars 2008 ;
3. Le **Projet de loi modifiant la loi sur l'énergie** : adopté par le Conseil d'Etat le 7 mai 2008 ;
4. La **Révision de la loi sur l'énergie** : devrait être adoptée par le Grand Conseil en octobre 2009, puis être soumise à votation populaire et entrer en vigueur courant 2010.

2.2. Objectifs, principales innovations et priorités du projet de loi

Les principales modifications introduites par le présent projet de loi concernent plus particulièrement les domaines suivants :

- la construction et la rénovation de bâtiments;
- l'exploitation de bâtiments;
- les installations soumises à autorisation;
- la planification énergétique territoriale;
- l'exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques.

Quels sont, dans chacun de ces domaines, les objectifs et les principales innovations prévus ?

1. Construction et rénovation de bâtiments

Afin d'obtenir des économies d'énergie substantielles et de développer l'utilisation des énergies renouvelables :

- tous les bâtiments neufs d'importance devront être conformes à un standard de haute performance énergétique (p. ex. Minergie) ;
- pour les bâtiments neufs, au minimum 20% des besoins en chaleur (chauffage + eau chaude) devront être couverts par des énergies renouvelables ou réduits par des isolations supplémentaires ;
- l'installation de panneaux solaires thermiques (produisant au minimum 30% de la consommation d'eau chaude du bâtiment) est rendue obligatoire pour toute nouvelle construction ou pour toute rénovation de toiture existante ;
- les exigences en matière de rénovation seront renforcées, en particulier pour les bâtiments d'importance.

2. Exploitation de bâtiments

Dans le but d'accélérer le rythme des rénovations, d'améliorer la qualité énergétique du parc immobilier et de valoriser les cas exemplaires :

- la consommation énergétique des bâtiments existants fera l'objet d'un suivi, des audits devront être réalisés en cas de performance insatisfaisante et des travaux d'amélioration pourront être prescrits ;
- les grands consommateurs auront l'obligation de réaliser des audits énergétiques et de fixer des objectifs de performance ;
- une certification énergétique sera introduite pour les bâtiments de haute performance énergétique et pour ceux ayant fait l'objet d'un contrôle.

3. Installations soumises à autorisation

Afin d'éviter toute forme de gaspillage et de privilégier les énergies renouvelables :

- les installations productrices de chaleur (chaufferies) de grande puissance seront soumises à autorisation et ne pourront recourir aux énergies fossiles que de manière subsidiaire ;
- seules les installations de climatisation de confort fixes resteront soumises à autorisation. Pour les autres installations de refroidissement, à usage professionnel, seul le respect des prescriptions en vigueur sera exigé ;
- les installations électriques fixes, destinées à la production d'eau chaude sanitaire, devront respecter des prescriptions plus strictes.

4. Planification énergétique territoriale

Afin que les projets d'aménagement du territoire prennent mieux en compte les opportunités d'utilisation rationnelle de l'énergie et de recours aux énergies renouvelables :

- les plans directeurs cantonaux devront être coordonnés avec la conception générale de l'énergie et le plan directeur des énergies de réseau ;
- tous les plans directeurs localisés devront intégrer un concept énergétique territorial ;
- l'Etat aura la possibilité d'imposer la création d'un réseau d'énergie thermique.

5. Exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques

Afin de donner l'exemple et dans le but de contribuer activement à une nouvelle dynamique :

- tous les bâtiments publics neufs devront être conformes à un standard de haute performance énergétique ;
- les éclairages publics seront conçus et exploités de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ;
- chaque bâtiment public – neuf ou ancien – sera soumis à un audit et à une certification énergétique (étiquette énergie) ;
- le Conseil d'Etat pourra prescrire des catégories d'efficacité minimales lors de l'acquisition d'équipements par les collectivités publiques.

Dans le domaine de l'énergie, le Conseil d'Etat est déterminé à agir à tous les niveaux. Toutefois, la consommation énergétique des bâtiments est clairement la cible prioritaire du projet de loi. En effet, on estime que cette consommation (essentiellement liée aux besoins en chauffage) représente 50% de l'énergie totale utilisée dans notre canton. Or, si les besoins en énergie des bâtiments neufs ont considérablement diminué ces dernières décennies, de nombreux anciens bâtiments sont aujourd'hui encore de véritables « passoires énergétiques » ! Lorsque l'on sait qu'à Genève 73% des bâtiments ont été construits avant 1980 et 32% avant 1945 et que, dans notre canton plus qu'ailleurs, le rythme des rénovations est particulièrement lent (1% à 2% par année), on comprendra aisément que les nouvelles dispositions de la loi ne peuvent pas se limiter aux nouvelles constructions, mais doivent impérativement prendre en compte les rénovations d'immeubles existants.

Les points forts de la nouvelle loi, tels qu'énumérés plus haut, pourraient apparaître comme une liste de contraintes ou de tracasseries administratives supplémentaires. Il est essentiel de préciser que tout a été fait pour l'éviter et qu'il s'agit également d'opportunités économiques pour les entreprises ou les propriétaires concernés. Dans le domaine des économies d'énergie, il n'est en effet plus à démontrer que des investissements bien ciblés sont susceptibles de générer des économies substantielles sur les factures d'électricité ou sur les charges de chauffage ; ceci même si le temps de retour sur investissement est évidemment directement fonction du coût de l'énergie. Les projets pilotes déjà engagés à Genève (en particulier le programme Eco21 mis en œuvre conjointement par les SIG et le ScanE) ont démontré l'intérêt économique des investissements dans ce domaine, en particulier pour les gros consommateurs.

Après ces considérations générales importantes, revenons aux travaux de la commission !

Suite à la présentation du projet de loi par le directeur du ScanE (voir annexe 1) et aux questions ou réflexions des commissaires les éléments suivants sont encore mis en évidence :

- concernant les prescriptions relatives à la construction de bâtiments neufs, la notion de « bâtiments neufs d'importance » correspond aux surfaces suivantes : 3000 m² (logements), 2000m² (administratif et artisanal) et 1000 m² (commerces, hôtels) ;
- de nouveaux domaines visés par les prescriptions apparaissent : l'éclairage des communs d'immeuble et les indices de dépense d'énergie ;

- le suivi systématique de tous les bâtiments (indices de dépense de chaleur et d'électricité) repose sur des données déjà disponibles et sur des pratiques, pour la plupart, déjà connues des régies, des concessionnaires ou des SIG ;
- l'obligation de réaliser un audit, si la performance n'est pas satisfaisante, n'induit pas forcément des travaux. Un tel diagnostic permet aussi de détecter des problèmes de gestion (p. ex. chauffage ou climatisation de locaux inoccupés ou ouverts, éclairages injustifiés ...) et d'y remédier ;
- les travaux obligatoires le seront sous réserve d'un plan financier équilibré, une fois les subventions et autres aides en vigueur prises en compte ;
- c'est à partir de 5 GWh de chaleur et de 0,5 GWh d'électricité par an que les « grands consommateurs » auront l'obligation de procéder à des audits énergétiques, de réaliser les travaux rentables et de conclure des contrats à la performance (ou de fixer des objectifs équivalents) pour la gestion de leur parc de bâtiments ;
- le but de soumettre à autorisation les installations productrices de chaleur de grande puissance est à la fois de garantir l'efficacité des installations et d'explorer prioritairement des solutions permettant d'utiliser des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur ;
- les installations de climatisation liées à une activité économique ne seront pas soumises à autorisation mais devront respecter les prescriptions en vigueur et faire l'objet d'une déclaration obligatoire ;
- le remplacement d'une installation de chauffage électrique fixe à résistance, alimentant un système de distribution de chaleur par eau, sera interdit ;
- concernant le volet « Exemplarité de l'Etat », il est précisé que l'affichage des certifications énergétiques pour les bâtiments publics poursuit un double objectif : d'une part, procéder à un état des lieux en analysant l'évolution de la consommation de chaque entité et, d'autre part, permettre des comparaisons avec des bâtiments de même typologie. Il apparaît que la seconde démarche devrait être utilisée avec précaution et serait mieux adaptée à des bâtiments comme les écoles ou les crèches plutôt qu'à l'hôtel de ville ou aux HUG ;
- par rapport aux risques de conflits entre les nouvelles dispositions imposant l'installation de capteurs solaires lors des rénovations de toitures et la protection du patrimoine, il est confirmé qu'il s'agira d'effectuer une pesée d'intérêts, en particulier pour la zone 4B protégée. Toutefois, une

démarche concertée entre les services concernés est déjà à l'œuvre pour tenter d'arbitrer les cas problématiques.

Les questions liées aux installations de climatisation suscitent une intéressante discussion au sein de la commission :

- Comment se fait-il que les nouvelles dispositions de la loi ne portent que sur les installations fixes alors que les climatiseurs mobiles, qui ont toujours plus de succès depuis quelques années, sont de grands consommateurs d'énergie électrique ?
- Ne conviendrait-il pas d'interdire la vente des climatiseurs mobiles les plus « gourmands en énergie » ?
- Ne devrait-on pas introduire une obligation de déclarer ces climatiseurs mobiles afin de mieux connaître l'ampleur du phénomène et de pouvoir éventuellement prendre d'autres mesures ?

Des réponses détaillées à ces questions sont apportées par les représentants du DT :

- Il est confirmé que la problématique des climatiseurs mobiles est bien réelle. En 2003, ce marché a représenté 10 millions de francs suisses (évaluation pour Genève : 15'000 climatiseurs mobiles, pour 1500 installations fixes à Genève, dont 40 ont été autorisées). Mais on ne peut malheureusement pas intervenir sur le plan cantonal ; ce n'est qu'au niveau fédéral que l'on pourrait interdire l'importation de ce type d'équipement, ou du moins de certains d'entre eux. Il est précisé que le Conseil d'Etat est intervenu à plusieurs reprises, auprès de la Confédération, pour demander l'interdiction des appareils les plus inefficaces. Lors de la dernière révision de l'ordonnance sur l'énergie, une modification des annexes concernant les dispositions relatives aux étiquetages énergétiques a également été demandée. En fait, la forte consommation énergétique des climatiseurs mobiles semble davantage liée à une mauvaise utilisation des appareils qu'à leurs caractéristiques techniques. Les cas d'utilisation de climatiseurs mobiles, fenêtres ouvertes, seraient plus fréquents qu'on pourrait le croire ... En définitive, il apparaît que la solution passe plutôt par un effort accru en matière d'information et de sensibilisation auprès de la population.
- Concernant une éventuelle obligation de déclarer les climatiseurs mobiles, il conviendrait d'abord de vérifier si cela est possible d'un point de vue juridique. Ensuite, il semblerait plus pertinent de demander aux vendeurs de remettre une déclaration à l'Etat. Mais encore faudrait-il savoir que faire ensuite de ces informations ...

3. Première lecture article par article

Avant le vote d'entrée en matière, la commission procède à une première lecture du projet de loi, article par article, en s'appuyant sur un tableau comparatif préparé par le département.

Deux questions récurrentes, liées à la méthode de travail ou à la technique législative, interpellent la commission :

1. Le travail de la commission doit-il se limiter aux modifications proposées dans le projet de loi ou est-il envisageable de revoir d'autres dispositions de la loi actuelle ?
2. Jusqu'à quel niveau de détail doit-on aller dans la loi ou, autrement dit, quelles dispositions est-il préférable de faire figurer dans le règlement ? En particulier, la question s'est posée, à plusieurs reprises, de savoir s'il était logique de voir apparaître dans la loi des définitions très précises à l'art. 6 et, à l'inverse, de renvoyer fréquemment au règlement pour des précisions concernant des normes, des prescriptions ou des exceptions importantes.

En réponse à la première question, le Conseiller d'Etat précise que le choix a été fait, au niveau du Département, de procéder par amendement à la loi actuelle plutôt que de se lancer dans une refonte complète de la législation. Il rappelle que ces modifications doivent permettre à Genève de se conformer aux nouvelles prescriptions que tous les cantons suisses se sont engagés à appliquer, tout en restant dans le peloton de tête. Il convenait donc, dans un laps de temps assez court, de procéder à une mise à jour de la loi genevoise. Il attire toutefois l'attention de la commission sur le fait que les enjeux et les défis à relever sont déjà très importants et que les objectifs de la révision proposée sont ambitieux. Il craint que de toucher à d'autres dispositions de la loi ne suscite des blocages et entraîne la commission bien au-delà de la fin de la législature. La commission prend acte de ce choix et la suite de ses travaux portera bel et bien, pour l'essentiel, sur les modifications proposées dans le PL 10258.

Pour la seconde question, il aura fallu plus de temps au Conseiller d'Etat et à ses collaborateurs pour convaincre la commission ...

Concernant les définitions figurant à l'art. 6, dont le niveau de détail et la terminologie spécialisée n'ont pas manqué de surprendre, les arguments évoqués pour les maintenir dans la loi sont les suivants :

- la loi actuelle comprend déjà un article 6 avec les principales définitions, or l'objectif n'est pas une refonte de la loi ;

- les nouvelles définitions figurant à l'art. 6 sont reprises, telles quelles, de la révision du MoPEC et devraient donc se retrouver sous cette forme dans toutes les législations cantonales.

Si la commission peut entendre ces arguments, il est tout de même relevé que la terminologie utilisée, parfois trop spécialisée, rend certaines définitions difficilement compréhensibles et justifierait un lexique.

S'agissant des fréquents renvois au règlement, dans les articles concernant les normes, les prescriptions ou les exceptions, les justifications données par le département sont assez classiques :

- la loi fixe le cadre général et ne doit, par conséquent, pas entrer dans un niveau de détail trop important ;
- les normes, les prescriptions ou les exceptions devraient pouvoir être adaptées en fonction de l'évaluation de l'efficacité des nouvelles mesures et de l'évolution de la situation. Le dispositif doit pouvoir évoluer sans qu'il soit systématiquement nécessaire de modifier la loi. Une certaine souplesse est nécessaire.

Sans contester ces justifications, plusieurs commissaires expriment tout de même un certain malaise à devoir voter un cadre légal qui ne prendra véritablement son sens que lorsque les dispositions réglementaires seront connues. Le niveau d'exigence, le degré d'efficacité ou le type et le nombre de situations concernées par telle ou telle disposition dépendront en effet directement du règlement. De là à affirmer ne pas vouloir voter un « chèque en blanc », de là à demander que le règlement soit connu avant le vote final, il n'y a qu'un pas que certains n'hésitent pas à franchir ...

A défaut de pouvoir exiger un règlement au début des travaux, la commission a pu obtenir que, pour chaque article faisant référence au règlement, les prescriptions envisagées puissent lui être précisées ; ce qui a été fait à satisfaction tout au long des travaux. Le rôle joué et la qualité du travail accompli par la Commission du standard ont également été de nature à rassurer les commissaires. Cette commission consultative, composée de représentants de tous les milieux concernés, a précisément pour fonction de « fixer le curseur » de façon pertinente et à un niveau acceptable pour tous. Or, il apparaît que la quasi-totalité des normes, prescriptions ou exceptions envisagées pour le règlement a fait l'unanimité devant la Commission du standard.

Pour chaque article de la loi faisant l'objet d'une modification, des commentaires détaillés figurent aux pages 22 à 37 de l'exposé des motifs du PL 10258.

L'énumération ci-dessous ne reprend donc pas toutes ces informations mais se limite aux commentaires ou aux explications complémentaires, ainsi qu'aux réponses apportées par les représentants du département, suite aux questions de la commission.

Article 1 et article 2

Sans commentaire ni modification.

Article 3

Il est précisé que l'ajout d'un alinéa 2 a pour but de donner la possibilité à l'Etat de déléguer certaines tâches de contrôle à des bureaux d'ingénieurs habilités, comme cela se pratique déjà dans d'autres cantons.

Ce nouvel alinéa suscite quelques interrogations et quelques inquiétudes. Les précisions suivantes sont apportées par les collaborateurs du département :

- les bureaux compétents pour effectuer les tâches de contrôle requises par les nouvelles dispositions légales sont déjà en nombre suffisant à Genève. Cette délégation de compétence permettrait en outre de préserver les forces du ScanE pour des contrôles plus ponctuels concernant des chantiers ou des dossiers particuliers ;
- concernant les garanties de qualité des prestations fournies par ces bureaux, il est expliqué que la précision des contrôles sera certifiée et que les bureaux s'engageront sur leur signature. Un commissaire rappelle également qu'il est prévu que l'autorité supervise l'activité des bureaux concernés mais il espère que le temps dégagé au ScanE ne sera pas complètement utilisé à contrôler les contrôleurs ... Sur le plan de la transparence, il se dit rassuré de savoir que la liste des bureaux habilités à effectuer ces contrôles sera publiée régulièrement dans la FAO ;
- au sujet de l'aspect financier, il est précisé qu'à Zürich l'Etat perçoit une redevance auprès des bureaux mandatés et l'on imagine qu'il en ira de même à Genève. Concernant le risque de variation du coût d'une certification en fonction du marché, il est rappelé que ce coût est fixe. Actuellement un suivi Minergie est facturé Frs. 700.- ;
- si le nouvel alinéa précise que les compétences peuvent être déléguées à « des personnes physiques ou morales de droit public ou de droit privé », c'est que, dans certains cantons, cette tâche est déléguée aux communes et qu'à Genève une partie de ces contrôles pourrait être assurée par les SIG (comme ils le font déjà pour les installations électriques).

En réponses à certaines inquiétudes, deux souhaits sont encore exprimés :

- que l'on puisse exclure qu'un bureau mandataire soit également le bureau contrôleur d'une installation sur laquelle il a travaillé ;
- que l'on étudie la possibilité d'imposer un changement de bureau contrôleur après quelques années, à l'image de ce qui se fait avec les fiduciaires dans le domaine de la révision externe.

Il apparaît que certains éléments, allant dans ce sens, pourraient être introduits dans le règlement d'application.

Article 4 et article 5

Sans commentaire ni modification.

Article 6

Cet article porte exclusivement sur les définitions. Il est précisé que certaines d'entre elles ont simplement été réactualisées alors que d'autres ont été introduites en lien avec les nouvelles mesures envisagées. Toutes sont reprises du MoPEC.

Il est fait remarqué que le terme de « concessionnaire » a été remplacé par celui de « gestionnaire de réseau » à l'**alinéa 2** et que l'alinéa 3 actuel, portant sur la définition des « producteurs indépendants », a été abrogé.

Par rapport à la définition des « coûts externes de l'énergie » (**alinéa 6**), la question est posée de savoir comment ils sont calculés. Il est répondu que des propositions détaillées ont été faites par d'autres cantons et par la Confédération.

Les définitions ayant toutes un lien avec d'autres articles du projet de loi, il est suggéré d'y revenir lorsque les articles concernés seront abordés. La suggestion est acceptée.

Article 6A

Il est précisé que les **alinéas 3 et 4**, repris respectivement dans les articles 14 et 15 du projet de loi, sont abrogés.

Articles 7 à 10

Sans commentaire ni modification.

Article 11

Tout en soutenant la volonté exprimée dans le projet de loi de coordonner les différents plans directeurs, une commissaire s'étonne que l'on ait supprimé la mention du « plan directeur des transports », alors que les transports sont un facteur important en termes de consommation d'énergie.

Il lui est répondu que cela est dû au fait que le « plan directeur des transports », en tant que tel, n'existe pas (il existe en fait plusieurs plans directeurs sectoriels dans le domaine de la mobilité).

Il est également précisé qu'un « plan directeur des énergies de réseau » figure en annexe du plan directeur de l'énergie et que celui-ci englobe les réseaux de chauffage à distance.

Concernant les principes de l'écologie industrielle, auxquels il est fait référence à l'**alinéa 2**, le Conseiller d'Etat précise qu'ils trouvent leurs fondements dans la loi cantonale sur l'agenda 21. Concrètement, le principe de base consiste à faire en sorte que les déchets d'une activité puissent servir de matière première ou de source d'énergie pour une autre activité, plutôt qu'ils ne se perdent dans la nature. Dans le domaine énergétique, l'application la plus intéressante est celle qui concerne les déchets thermiques. Lorsqu'une activité produit de la chaleur, plutôt que de laisser partir cette chaleur dans l'air ou dans l'eau, on essaie de la récupérer pour qu'elle puisse être valorisée pour une autre activité.

Le Conseiller d'Etat relève ensuite l'importance du chapitre III qui suit et qui concerne les mesures d'économies. Il précise que ce sont les articles de ce chapitre (art. 12 à 22B) qui présentent les innovations les plus importantes et le plus gros potentiel d'économies d'énergie.

Article 12

Sans commentaires.

Article 13

Les deux modifications apportées à cet article sont expliquées. Le terme de « qualité thermique » a été remplacé par celui de « qualité énergétique » pour tenir compte de toutes les formes d'énergie ; en particulier de l'électricité. Par l'ajout de la mention « et des installations » après « (...) des bâtiments », on confirme que la préoccupation de qualité énergétique ne se limite pas aux seuls bâtiments.

Le Conseiller d'Etat souligne que ces différents aspects ont fait l'objet de longues discussions et d'un consensus dans le cadre de la commission consultative. Il explique qu'aujourd'hui, lorsque l'on veut économiser de l'énergie dans un bâtiment, on ne se limite pas à isoler le toit, les murs et les fenêtres. L'isolation est complétée par des installations particulières comme des circulateurs d'air ou des pompes à chaleur. Or, ces installations consomment de l'électricité. Cela signifie que si l'on veut véritablement pouvoir calculer la consommation énergétique d'un bâtiment, on ne peut pas se limiter à la chaufferie mais on doit aussi prendre en compte la consommation des installations complémentaires.

A la question d'un commissaire qui s'étonne que l'article 13 parle de recommandations et non d'exigences, il lui est répondu que les exigences apparaissent à l'article suivant, sous formes de prescriptions pour des domaines particuliers. Il est toutefois rappelé l'importance des recommandations publiées par le ScanE, qui permettent de guider les concepteurs dans leurs choix en matière de constructions énergétiquement performantes.

Quant à la question de savoir si cet article concerne également les installations mobiles, le Conseiller d'Etat rappelle quel est le partage des compétences entre la Confédération et les cantons. Tout ce qui concerne les objets de consommation (installations mobiles) relève de la Confédération qui édicte des normes pour les frigos, les climatiseurs mobiles ou les véhicules, par exemple. En revanche, le canton est totalement compétent pour prévoir des recommandations ou des prescriptions contraignantes en matière de bâtiments ou d'installations fixes. En matière de climatisations mobiles, le canton ne peut donc que se concentrer sur la sensibilisation et sur l'information. Ce que fait d'ailleurs déjà régulièrement le ScanE lorsqu'il incite, au travers de ses publications, les consommateurs genevois à privilégier tel ou tel type de produit plus économe en énergie. Il rappelle également qu'en ce qui concerne l'acquisition de véhicules, Genève pratique une politique incitative au travers de l'exonération de la taxe automobile durant trois ans pour les véhicules les moins « gourmands » et les moins polluants de leur catégorie.

Article 14

L'**alinéa 1** porte sur des normes fixes et contraignantes qui concernent en fait toutes les prestations énergétiques d'un bâtiment actuel : s'isoler correctement, produire de l'eau chaude, faire circuler l'air, s'éclairer, se chauffer et éventuellement se rafraîchir en été. Il est précisé qu'un effort

particulier sera porté sur la protection thermique estivale et, à ce propos, il est souligné que l'architecture des bâtiments contribue aussi au confort en été. Un autre élément nouveau : l'« indice de dépense d'énergie ». Il s'agit de s'appuyer sur des labels existants aujourd'hui et qui attestent de la performance énergétique des bâtiments. Il sera possible de valoriser ces performances par « le certificat énergétique des bâtiments » ou « l'étiquette énergie ». Les prescriptions et les standards, dont il est question dans cet alinéa, seront fixés dans le règlement.

Avec l'**alinéa 2**, il s'agit de pouvoir prescrire des dispositions constructives ou techniques dans le but d'anticiper des opportunités futures dans le domaine de l'efficacité énergétique ou des énergies renouvelables. Par exemple, si l'autorité sait que, dans un périmètre considéré et dans un délai raisonnable, un réseau de chauffage à distance sera créé, elle peut imposer la mise en place au pied du bâtiment d'un dispositif permettant un raccordement ultérieur. A la question de savoir pourquoi il n'est pas prévu d'imposer systématiquement ce genre de dispositif, il est répondu que cet alinéa concerne aussi bien les bâtiments neufs que les bâtiments existants. Or, l'expérience montre que tout n'est pas possible dans le cas de rénovations de bâtiments existants. Par exemple, lorsque l'on sait qu'un bâtiment ne pourra pas être suffisamment bien isolé, il n'y a aucune justification à prescrire un dispositif destiné à une installation du type « chauffage à basse température ». Le Conseiller d'Etat insiste sur le fait que cet alinéa porte véritablement sur la problématique du raccordement. Or, cela n'a pas beaucoup de sens de dire qu'il faut raccorder dans tous les cas. Actuellement et à moyen terme, les réseaux de chauffage à distance concernent essentiellement Le Lignon, Onex et Meyrin. Il convient également de rappeler que toute cette loi est régie par le principe de proportionnalité : pour une villa, on ne va pas demander de tirer un tuyau sur plusieurs centaines de mètres parce qu'il y a une possibilité de raccordement ...

L'**alinéa 3** vise au contrôle de la performance des bâtiments et des installations en exploitation. Il est précisé que cet article concerne aussi bien les bâtiments neufs que les bâtiments existants mais qu'à l'exception du suivi des indices portant sur la chaleur et l'électricité (voir art. 15B), il n'est pas prévu d'instaurer des contrôles systématiques. Le Conseiller d'Etat explique que les normes en matière de rénovation de bâtiments visent un niveau de performance énergétique minimum. Dans le cas contraire, il faut procéder à leur assainissement pour les amener à ce minimum. Il rappelle que la responsabilité individuelle du locataire passe par les décomptes individuels de chauffage et d'eau chaude mais, que ce que l'on constate aujourd'hui, c'est que le décompte individuel n'est plus très pertinent pour le chauffage vu

l'isolation des bâtiments qui est de plus en plus performante. En revanche, le décompte individuel a beaucoup de sens pour l'eau chaude, car la part d'énergie qui est consacrée au chauffage de l'eau devient de plus en plus significative et il convient donc de responsabiliser le locataire par rapport à sa consommation d'eau chaude. A la question de savoir s'il ne conviendrait pas de généraliser les contrôles, il est répondu que l'objectif est plutôt de responsabiliser les professionnels et les exploitants et que seuls les contrôles des indices de chaleur et d'électricité seront systématiques. Le Conseiller d'Etat souhaite attirer l'attention de la commission sur un aspect important. Dans la conception de cette loi, il a été tenu compte des coûts induits, sur le plan administratif, des mesures envisagées. Or, cette loi est destinée à être appliquée ... On ne peut donc raisonnablement pas attendre que l'on exerce un contrôle sur chaque dispositif. Dès lors, la démarche est la suivante : on fixe des règles précises, les professionnels les connaissent et ils sont censés les appliquer, des possibilités de contrôles existent et, en cas de la violation de la loi, un dispositif de sanctions s'applique. Le but est bien d'économiser de l'énergie et non pas de tout contrôler !

L'**alinéa 4** vise les grands consommateurs pour l'ensemble de leurs consommations d'énergie, y compris celles qui sont liées aux activités économiques (voir définition à l'art. 6, al. 15). Il est précisé que le ScanE a établi une liste d'environ 200 grands consommateurs d'électricité qui ont une consommation annuelle supérieure à 1 gigawatt heure électrique et qui, à eux seuls, totalisent 25% de la consommation d'électricité du canton. Il est également rappelé que l'audit n'est pas une mesure très contraignante et qu'il permet d'identifier les problèmes. L'expérience montre que l'on peut économiser entre 10% et 15% d'énergie, sans investissement particulier, simplement en améliorant la gestion et la régulation des équipements. On se rend compte, par exemple, qu'il y a des locaux non utilisés à certaines heures qui sont quand même éclairés et chauffés. Simplement en remédiant à cela, on génère des économies importantes. Au final, il y a toute une série de pistes que l'audit permet de dégager et qui sont dans l'intérêt du propriétaire ou de l'exploitant. Après que certains commissaires eurent regretté que cette mesure ne soit réservée qu'aux seuls grands consommateurs, le Conseiller d'Etat rappelle l'objectif. A partir d'une certaine quantité d'énergie consommée, on ne se limite plus à effectuer des contrôles mais on demande un audit pour aboutir à la consommation la plus intelligente possible. Ces dernières années, les audits offerts, à titre expérimental, aux plus grands consommateurs du canton, leur ont permis de prendre rapidement les mesures les plus simples à réaliser. Les économies d'énergie ainsi obtenues sont dans l'intérêt de la collectivité mais évidemment aussi au profit du consommateur

lui-même. Alors, pourquoi se limiter aux grands consommateurs ? La raison en est simple : il n'y a pas assez de maisons d'audit et la mesure serait disproportionnée et trop onéreuse pour les ménages ou les petites entités. Il rappelle également que l'un des postulats de départ du projet de loi est qu'il est nécessaire d'agir prioritairement là où il y a le plus gros potentiel d'économies d'énergie à réaliser. Il est encore précisé que cette mesure ne s'adresse pas seulement à des entreprises industrielles mais également au secteur des services. Dans le domaine immobilier par exemple, le propriétaire d'un ensemble comportant 250 logements (25'000 mètres carré) sera tenu de réaliser un audit. Enfin, il est précisé que, lorsque l'on parle de rentabilité pour un audit, c'est que le gain d'efficacité énergétique est important par rapport à l'investissement à réaliser.

Concernant l'**alinéa 5**, qui prévoit la possibilité de faire appel aux mesures d'encouragement prévues par la loi pour financer des travaux d'optimisation, un commissaire se demande si cela se justifie encore alors que certains de ces investissements peuvent être amortis en trois ou quatre ans. Le Conseiller d'Etat lui répond en rappelant que la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, adoptée par le Grand conseil il y a une dizaine d'années, fixe des critères précis pour l'attribution des subventions. Pour bénéficier d'un prêt en provenance de ces fonds, on doit avoir préalablement démontré que l'installation que l'on veut réaliser est immédiatement rentable en termes d'économies d'énergie. Il est rappelé que l'argent doit être remboursé et qu'un tel dispositif permet également de favoriser des entreprises qui sont actives dans ce domaine. S'agissant des prêts liés aux économies d'énergie, il est à relever que les banques (notamment la Banque cantonale) ont acquis une véritable expertise et proposent des offres attractives. Par conséquent, il est effectivement logique que l'Etat se retire de ce créneau pour se concentrer sur d'autres secteurs plus pointus.

Au sujet de l'**alinéa 8**, concernant les grands consommateurs et portant sur les contrats à la performance qu'ils devront conclure pour l'entretien de leurs installations, il est demandé qui seront les mandataires potentiels. Il est répondu qu'il s'agit des entreprises présentes sur ce marché, y compris les SIG. Le Conseiller d'Etat ajoute qu'il serait intéressant que les négociants en mazout, par exemple, comprennent que l'avenir de leur profession n'est pas de vendre du mazout, mais plutôt d'entretenir les installations et de gagner de l'argent en incitant les gens à consommer moins de mazout ... Ce sont des professions qui doivent évoluer et certaines entreprises l'ont déjà compris.

Article 15

Le Conseiller d'Etat précise qu'il s'agit ici de « rapatrier » dans la loi sur l'énergie des dispositions qui figuraient auparavant dans la LCI. Si, à l'époque où la loi sur l'énergie n'existait pas cela se justifiait, aujourd'hui tout le monde admet qu'il incombe plutôt aux thermiciens de faire des propositions en matière énergétique.

En réponse à une question relative à l'**alinéa 2**, qui limite à 80% le recours aux énergies non renouvelables, il est répondu qu'il ne s'agit pas forcément de couvrir les 20% restant avec des énergies renouvelables mais qu'il est également possible de les compenser grâce à une isolation supplémentaire permettant une économie d'énergie correspondante. Il est également précisé que cette disposition est directement inspirée des prescriptions du MoPEC. A ce sujet, le Conseiller d'Etat se dit persuadé que dans quelques années ces taux vont forcément évoluer. En effet, dans le MoPEC, le but de cette disposition est très clair et le message complètement novateur : à terme, il faudra se passer des énergies fossiles et il faut d'ores et déjà s'y préparer en réfléchissant à des dispositifs qui permettront cette évolution. Pour lui, la grande force de cette disposition c'est d'amorcer la transition vers une société sans énergies fossiles.

Concernant l'**alinéa 3**, qui introduit l'obligation de principe d'installer des capteurs solaires thermiques sur la toiture des nouveaux bâtiments, un premier éclaircissement est demandé sur la notion de « chaleur admissible » dont il est question ici. Il est répondu qu'il s'agit d'une norme, définie précisément pour chaque type de bâtiment en tenant compte de sa forme, qui détermine quelle est la quantité de chaleur maximale autorisée pour le chauffer. Il est précisé que cette norme a été révisée en 2007, puis en 2008 et qu'un avenant entrera en vigueur au 1er janvier 2009. On peut dire aujourd'hui que cette norme se rapproche du standard Minergie. Il est également demandé si le minimum de 30% des besoins de chaleur pour l'eau chaude sanitaire qui doit être couvert par les capteurs solaires, est contraignant ou non. Il est expliqué qu'il le sera pour la plupart des bâtiments pour lesquels il est facile à respecter (villas, petits immeubles, etc.). En revanche, il sera tenu compte des cas particuliers, comme les bâtiments avec un grand nombre d'étages, qui n'ont pas la surface de toiture suffisante pour couvrir le 30% des besoins en eau chaude de tous leurs habitants, uniquement par des capteurs solaires. Il est encore précisé que le rapport surface de capteurs/habitants admis est de l'ordre de 1,5 m² par habitant pour une villa et d'un peu moins de 1 m² pour les immeubles avec plusieurs logements. A ce stade des discussions, le Conseiller d'Etat souhaite rappeler que les normes auxquelles on se réfère ne sont pas des « genevoiseries ». Les normes

relatives à la « chaleur admissible » sont reprises des normes SIA 380/1 et, plus généralement, l'ensemble des normes reprises dans le projet de loi ou dans le futur règlement est directement issu du MoPEC. Ce qui signifie que ces normes ont été adoptées par tous les cantons suisses, au niveau de la conférence des directeurs de l'énergie, et que chaque canton sera amené à les introduire dans sa législation. Il précise encore qu'il est important que ces normes soient connues des professionnels et simples à appliquer le plus largement possible afin, notamment, de permettre des comparaisons intercantionales. Il est enfin précisé qu'à Genève, depuis le 1^{er} février 2003, tous les bâtiments d'importance sont déjà soumis à l'élaboration d'un concept énergétique et à l'obligation de recourir, soit à une isolation renforcée, soit à des énergies renouvelables. Résultat : plusieurs bâtiments couvrent déjà plus de 30% des besoins d'eau chaude uniquement à partir de capteurs solaires.

La présentation de l'**alinéa 6**, qui reprend les exigences de l'alinéa 3 mais pour les rénovations de toitures, est l'occasion d'une discussion animée au sujet d'un conflit, malheureusement trop fréquent à Genève, entre améliorations énergétiques des bâtiments et protection du patrimoine. En somme, n'y a-t-il pas une contradiction fondamentale entre les incitations, voire les obligations, faites aux propriétaires d'installer des capteurs solaires en toiture et les restrictions imposées, suite aux préavis négatifs de la CMNS, dans de nombreux périmètres du canton ? Le Conseiller d'Etat admet la contradiction et reconnaît que cette problématique est, à bien des égards, assez compliquée. S'il relève que les zones concernées par la protection du patrimoine ne représentent pas un potentiel d'économies d'énergie gigantesque, il pense néanmoins que l'on pourrait faire preuve de plus de souplesse. Sur ce point, il précise que des discussions sont en cours, entre les deux départements concernés, afin d'affiner les critères de la CMNS et de faire en sorte que seuls les cas où il y a un intérêt majeur à la protection du patrimoine justifient une interdiction. Il s'agit en fait d'un arbitrage économies d'énergie / protection du patrimoine. Et comme on ne se situe pas dans le domaine des sciences exactes, il est nécessaire de procéder à une pesée d'intérêts. Si l'on considère que les questions liées à l'énergie sont de rang constitutionnel, aussi bien au niveau fédéral que cantonal, on peut penser que, dans le cas d'un arbitrage, les tribunaux seraient amenés assez facilement à donner raison à l'autorité qui soutient les transformations liées aux économies d'énergie. Il est vrai que des exemples comme ceux de l'Hôtel Intercontinental ou des bâtiments du Lignon, ont démontré que des interdictions ou des restrictions excessives dans les rénovations se traduisent non seulement par d'importantes déperditions d'énergie mais aussi par un manque de confort pour les utilisateurs. Il faut se souvenir que ces bâtiments,

certes d'une grande importance patrimoniale, ont été conçus à une époque où le baril de pétrole était à 10 ou 15 dollars. Concernant l'objet de cet alinéa, à savoir l'installation de capteurs solaires en toiture lors de rénovations, il pense que l'on devrait tenir compte du fait que ces transformations sont totalement réversibles et que les capteurs actuels seront remplacés à terme par de nouveaux systèmes plus performants. En définitive, il pense qu'avec du bon sens, on arrivera progressivement à trouver un *modus vivendi* ...

Concernant la « surface brute de plancher chauffée » à partir de laquelle un bâtiment est considéré comme « d'importance » (**alinéa 9**), il est précisé que selon le type de bâtiment, la fourchette s'échelonne entre 1'000 et 3'000 m² (plus de 1'000 m² pour l'hôtellerie et les commerces, plus de 2'000 m² pour l'administratif et l'industrie et plus de 3'000 m² pour le logement). Mais il y aura d'autres références à prendre en compte lors de la modification du règlement. Le MoPEC fixe très précisément un seuil de 1'000 m², par exemple, à partir duquel on peut exiger des performances au niveau de l'électricité ; il y a aussi des directives européennes qui parlent de 1'000 m² à partir desquels on peut aussi exiger une approche plus poussée des questions énergétiques. Sur la base de tous ces éléments, on peut raisonnablement penser qu'il ne sera pas possible de descendre en dessous de 1'000 m². Ces seuils devront toutefois être affinés.

Article 15A

Il est fait remarqué le changement d'intitulé de la note : « Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments » ; ceci afin de bien spécifier qu'il ne s'agit pas de pompes à chaleur. Que ce soit pour le chauffage ou pour la production d'eau chaude sanitaire, la formulation des prescriptions a été harmonisée : on retrouve à chaque fois la notion de montage pour les nouvelles installations et les bâtiments neufs et les notions de modification, de remplacement ou de renouvellement pour les installations ou les bâtiments existants.

Concernant l'**alinéa 3**, qui stipule qu'« il est interdit d'utiliser une installation fixe de chauffage électrique à résistance en complément d'une installation principale de chauffage » lorsque la température extérieure est suffisante, il est demandé par quel moyen il est possible de faire appliquer une « interdiction d'utilisation » dans des circonstances particulières. Le Conseiller d'Etat explique que le débat a eu lieu avec les thermiciens et il en ressort que les installations en question peuvent être réglées de telle façon qu'elles se mettent automatiquement hors service lorsque la température extérieure a atteint un certain niveau.

Il est fait remarquer que l'**alinéa 4** prévoit des exceptions aux alinéas 1 à 3 pour des installations d'une puissance inférieure à un certain seuil ou en fonction de leur affectation. Cela se réfère en particulier à un arrêté du Conseil d'Etat qui précisait que, dans le cas d'un appartement chauffé au gaz, par exemple, une demande d'autorisation ne se justifiait pas pour un chauffage électrique d'appoint utilisé ponctuellement dans la salle de bain. Cet alinéa est aussi cohérent avec le MoPEC qui prévoit que, pour de petites extensions de bâtiment, il n'y a pas besoin d'autorisation si l'utilisation est très limitée. Suite à une question concernant la valeur du seuil prise en considération, il est précisé que l'arrêté du Conseil d'Etat du 30 septembre 1996 stipule que, dès lors que la puissance électrique de l'installation est inférieure à 2 kW (chauffage direct) ou à 3 kW (chauffage à accumulation), l'autorisation n'est pas nécessaire. Ces seuils n'ont pas changé depuis.

Article 15B

Cet article, qui concerne l'indice de dépense d'énergie et les certificats énergétiques, interpelle un commissaire. Le type de bâtiment assujéti à telle ou telle disposition ne lui paraît pas très clair et le texte semble poser problème en termes de proportionnalité (contrôles annuels et généralisation). Les précisions suivantes sont apportées :

- le principe de suivi décrit à l'**alinéa 1** concerne tous les bâtiments chauffés, qu'ils soient affectés à du logement ou à de l'activité ;
- pour les petits bâtiments d'habitation, il est prévu des dispenses concernant la fréquence des contrôles (**alinéa 2**) ;
- pour les grands consommateurs, il faut se référer à l'article 14 qui précise, à son alinéa 7, que l'obligation d'audit énergétique (**alinéa 4**) ne s'applique pas aux grands consommateurs qui s'engagent, de façon individuelle ou au sein de groupes, à atteindre des objectifs énergétiques. Il y a donc, là aussi, possibilité d'entrer en matière pour certaines dispenses.

Le Conseiller d'Etat comprend que l'on puisse s'interroger à la lecture de cet article, dans le sens où tous les propriétaires sont soumis à l'indice de dépense d'énergie ; même ceux qui ont consenti à de gros efforts d'isolation de leur bâtiment.

Il est précisé qu'il ne faut pas voir cette nouvelle disposition comme une démarche très lourde. Il est rappelé que le ScanE suit déjà environ 10'000 bâtiments qui sont assujéttis à l'indice. Une fois qu'ils sont inscrits dans la base de données, le gestionnaire communique une fois par année les dépenses en énergie de chauffage. Cela s'arrête là et le calcul de l'indice se

fait au sein du ScanE. Les régies sont tout à fait habituées à communiquer ces renseignements, qui leur sont par ailleurs très utiles dans la mesure où ils leur permettent d'identifier d'éventuels dysfonctionnements, et cela ne pose aucun problème.

Au sujet du calcul de l'indice, il est relevé que l'**alinéa 3**, dans sa forme, peut prêter à confusion. On ne précise pas qui calcule l'indice et on pourrait en déduire que cela revient au propriétaire ou à son mandataire. Or, ces derniers se limitent en fait à communiquer les données permettant le calcul de l'indice. Le Conseiller d'Etat reconnaît qu'il y aurait lieu de reformuler cet alinéa.

Concernant l'**alinéa 4**, qui fait état d'un seuil d'indice de dépense de chaleur au-delà duquel un bâtiment sera soumis à un audit énergétique, il est demandé à quel niveau il est prévu de fixer ce seuil. Il est précisé qu'il s'agit là d'une des rares dispositions du PL 10258 spécifiquement genevoises et qu'elle cible plus particulièrement les bâtiments les plus « gourmands » en énergie. Pour définir ces seuils, un travail doit encore être mené en collaboration avec la commission du standard énergétique pour aboutir à une solution raisonnable. Il est toutefois clair que le but n'est pas d'exiger que toute la République fasse des audits. Un commissaire relève qu'il s'agit d'une disposition opportune sur le fond mais qui engendre des obligations fortes. Il rappelle également que la commission ne pourra pas se prononcer sans connaître au moins dans quelle fourchette se situera ce seuil. Le Conseiller d'Etat confirme qu'une fourchette pourra être communiquée dans un délai de quelques semaines mais qu'il sera plus compliqué d'évaluer le nombre de bâtiments qui seront concernés. Des discussions devront avoir lieu avec les milieux professionnels pour savoir ce qu'il est possible de faire, jusqu'où et comment.

Il est demandé à quelles conditions il sera possible de bénéficier des fonds existants, telle que le prévoit l'**alinéa 5**. Il est répondu que cela dépendra du type et de la qualité du projet.

Considérant que la situation financière d'un propriétaire est susceptible d'évoluer, une commissaire souhaiterait savoir si les dispenses prévues à l'**alinéa 6** seront réévaluées périodiquement ou si elles sont définitives. Le Conseiller d'Etat précise que ces dispenses seront accordées au cas par cas et considère qu'il serait effectivement logique de prévoir une réévaluation périodique.

Il est rappelé que ces aides ont pour objectif de favoriser les rénovations afin d'économiser davantage d'énergie sur le canton.

S'en suit alors une première discussion, qui va progressivement devenir l'enjeu central de ce projet de loi et qui tourne essentiellement autour de deux questions :

- Est-il normal d'accorder des aides ou de prévoir des mesures incitatives pour les propriétaires, alors que ceux-ci vont retirer un bénéfice de leur rénovation et donc rentabiliser leur investissement ?
- Quelle part du coût de ces investissements est-il normal de reporter sur les loyers, sachant que ce sont les locataires qui vont bénéficier des économies sur les charges de chauffage et d'un confort accru ?

Le Conseiller d'Etat informe la commission que la législation fédérale a changé sur ce point. Depuis le 1^{er} janvier 2008, il est possible pour un propriétaire de répercuter sur le loyer le coût des investissements en matière d'économies d'énergie (isolations, etc.) qui profitent aux locataires. Il considère que ce n'est pas parce qu'un investissement est rentable qu'on le réalise forcément. Il s'agit souvent d'une question d'opportunité et pour certains petits propriétaires ces travaux ne sont pas faciles à engager. Cela justifie à ses yeux de maintenir, voire de développer, dans la loi les possibilités d'aides et les mesures incitatives. L'idéal serait de parvenir à multiplier les rénovations mais il faut au moins éviter de les freiner ...

Si les alinéas 1 à 6 de cet article 15B concernaient la chaleur, les alinéas 7 à 11 reprennent les mêmes éléments mais pour l'électricité.

Concernant les **alinéas 7 et 8**, il est précisé que la loi actuelle contient déjà une disposition analogue mais que celle-ci n'a jamais trouvé d'application concrète dans son règlement. De manière générale, tous les bâtiments sont à nouveau concernés par le calcul de l'indice de dépense d'électricité prévu dans cet alinéa. Il est toutefois prévu des dispenses à la fréquence annuelle pour les petits bâtiments, comme les villas. La question de l'opportunité de ces dispenses, notamment pour les grandes villas, est posée. Il est rappelé, une fois encore, que le parti a été pris de mettre l'accent sur les situations où il y a le plus gros potentiel d'économies d'énergies à réaliser. De plus, le travail que représenteraient le calcul et l'examen annuel et systématique de toutes les villas serait très conséquent. Il est également suggéré de prévoir une limite de consommation, exprimée en KWh, en dessous de laquelle cet alinéa ne s'appliquerait plus, ou encore, de limiter sa portée aux communs d'immeubles. Pour le Conseiller d'Etat, il est important de rappeler qu'il y a un véritable intérêt à connaître son indice de dépense énergétique, dès lors qu'il permet de procéder à des améliorations, tout en bénéficiant des prestations de l'administration et des économies sur les charges qui en découleront. Ce qui semble poser problème à certains c'est le

traitement différent réservé aux propriétaires de villas et il semblerait que ce soit en particulier la commission consultative qui soit réticente à ce que cette disposition s'applique aux logements individuels. Il est relevé que chacun est concerné par sa consommation d'électricité et qu'un tel indice serait intéressant à titre de comparaison ; ceci même si la facture d'électricité des SIG donne déjà beaucoup d'informations, mais pas forcément faciles à interpréter pour tout le monde. Concernant les villas, il est rappelé qu'elles ne sont pas exemptes de tout contrôle et que la dispense ne porte que sur l'annualité du calcul de l'indice de dépense d'électricité et non pas sur le calcul lui-même. Il est encore relevé par un commissaire que le propriétaire d'un immeuble n'a aucun moyen d'action sur la consommation d'électricité de ses locataires alors que, dans les alinéas suivants, c'est au propriétaire qu'incombent les obligations. Le Conseiller d'Etat ne voit effectivement pas pourquoi ce serait au propriétaire de répondre de la consommation d'électricité de ses locataires. Il suggère d'examiner, en prévision du deuxième débat, s'il ne serait pas préférable d'utiliser le terme d'occupant. Il conclut en reconnaissant qu'il est plus difficile de réaliser de grosses économies dans le domaine de l'électricité qu'avec le chauffage. Selon lui, il y a encore des progrès à réaliser par rapport aux horaires de consommation d'électricité (doubles compteurs avec valorisation des heures douces, par exemple).

Concernant les **alinéas 10 et 11**, il est précisé que les dispenses portent aussi sur les mesures de mise en conformité, qui ne seraient pas applicables à certaines situations (notamment à l'intérieur des logements), et non seulement sur les audits.

A l'**alinéa 12**, on trouve une disposition nouvelle qui découle du MoPEC et qui concerne les certificats énergétiques. Il s'agit en quelque sorte d'un service rendu au propriétaire visant à lui donner des informations, calculées sur la base du plan du bâtiment, et à promouvoir la diffusion de l'étiquette énergie. Il est précisé que les informations fournies donnent plus de détails que les labels au sujet de la consommation énergétique d'un bâtiment. Au sujet du coût de l'opération, qui semble inquiéter certains commissaires, il est rappelé que cette disposition ne concerne que les bâtiments de haute performance énergétique et que les frais sont dérisoires par rapport aux autres coûts. Il n'y aura en fait qu'un seul formulaire Minergie sur lequel figurera l'étiquette. Le Conseiller d'Etat ajoute encore que cette formalité du certificat énergétique est appelée à se banaliser. Il informe qu'une modification du Code civil pourrait être apportée dans ce sens et qu'une norme européenne existe déjà. Il relève enfin que l'absence de certification peut engendrer des

surcoûts et que l'administration fédérale est déjà en train de travailler sur des prescriptions à ce sujet.

L'**alinéa 13**, porte également sur le certificat énergétique mais concerne les bâtiments et les installations ayant fait l'objet d'un contrôle (art. 14, al. 3).

Article 15C

Il est relevé le changement d'intitulé de cet article. La mention « alimentées aux combustibles fossiles », après « Installations productrices d'électricité » a été supprimée afin de permettre une application de cet article pour tous les types de combustibles.

A l'**alinéa 1**, il est prévu de fixer un seuil pour prévenir une avalanche de demandes d'autorisation mais, pour l'heure, aucun seuil n'a encore été fixé.

Il est fait remarquer aux commissaires que, conformément au MoPEC, les contraintes prévues par la loi sont plus fortes pour les installations alimentées en combustibles fossiles (**alinéa 2**) que pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable (**alinéa 3**).

Suite à des questions, des éclaircissements sont apportés concernant les trois premiers alinéas :

- cet article ne concerne pas les capteurs solaires photovoltaïques car il ne traite que des installations alimentées par des combustibles ;
- faut-il remplacer « demande » par « besoin » à la lettre a) de l'alinéa 2 ? Dès lors que le terme de besoin n'est généralement pas utilisé dans ce domaine et qu'il s'agit ici d'installations et non de bâtiments, la formulation proposée doit être maintenue ;
- s'agissant du bilan énergétique final d'une pompe à chaleur, il est précisé que cela dépend beaucoup de son réglage. S'il est correct, elle devrait restituer beaucoup plus d'énergie calorifique qu'elle ne consomme d'énergie électrique.

L'**alinéa 4** précise que le règlement peut prévoir des dispenses d'autorisation pour des installations alimentées en combustible d'origine renouvelable. Il est rappelé qu'il s'agit toujours d'installations productrices d'électricité. Le Conseiller d'Etat cite l'exemple de l'usine du Nant-de-Châtillon qui, grâce à son système de méthanisation, fournit du biogaz utilisé comme combustible pour produire de l'électricité.

Les **alinéas 5 et 6** concernent tous deux des dispenses d'autorisation pour des cas particuliers.

Article 16

Il est précisé que l'intitulé de cet article a été modifié de façon à prendre en compte également les installations et à élargir sa portée aux fondations de droit public.

Le Conseiller d'Etat explique que, s'il a été décidé de prévoir une disposition particulière pour les bâtiments et les installations publics, c'est pour répondre à la volonté d'exemplarité de l'Etat. C'est le sens de l'**alinéa 1** qui impose aux bâtiments publics un standard de haute performance énergétique. Cet alinéa renvoie à l'article 113 de la LCI.

A l'**alinéa 2**, il est également prévu que ces bâtiments publics fassent l'objet d'un concept énergétique, quelle que soit leur taille ; ce qui va au delà des exigences prévues pour les bâtiments privés. Il est précisé qu'il s'agit en fait du « rapatriement », dans la loi, de l'art.14G du règlement. A une question sur la manière de calculer la rentabilité, il est répondu que l'Office fédéral de l'énergie a publié en septembre 1997 une recommandation intitulée « Pour un calcul de la rentabilité énergétique incluant les coûts externes » sur laquelle on pourra s'appuyer pour l'application de la loi ; ce que fait déjà le canton de Neuchâtel.

Il est précisé que la certification prévue à l'**alinéa 3** est proposée à titre exemplaire. La question se pose de savoir pourquoi l'affichage de ce certificat énergétique est recommandé mais pas obligatoire. Le Conseiller d'Etat explique que dans le texte de base, cet affichage était obligatoire. Toutefois, lors des discussions avec la commission consultative sur les questions énergétiques, certains magistrats communaux ne souhaitaient pas être contraints d'afficher le certificat énergétique à l'entrée du bâtiment communal et encore moins sur la façade extérieure. Il ajoute qu'ils ont passé plus d'une heure à discuter du sujet sans trouver de compromis. Raison pour laquelle cette formulation a été proposée.

A la question de savoir si les « éclairages et illuminations publics » concernés par l'**alinéa 4** comprennent aussi les éclairages des routes, il est répondu par l'affirmative.

Il est précisé que si la lettre g de l'**alinéa 5** porte en particulier sur les « véhicules lourds », c'est que les camions et les véhicules de chantier consomment et polluent davantage que les véhicules légers, qui sont déjà soumis à des normes telles que la norme européenne d'émission euro 5. Un commissaire fait remarquer que toutes les machines sans filtre à particules ou sans catalyseur devraient être concernées par cette disposition. Le Conseiller d'Etat indique qu'il prend note de ce point en vue du deuxième débat.

Articles 17 à 19

Sans commentaire ni modification.

Article 20

Un commissaire fait observer que la teneur de cet article, qui porte sur les participations financières de l'Etat et sur les autres mesures incitatives, a peu changé et qu'il lui paraît encore plus restrictif que la version actuelle. Il demande si le département entend réellement promouvoir ces mesures.

Le Conseiller d'Etat explique que la nouvelle teneur de l'**alinéa 1** vise à élargir les possibilités de subvention et non à les restreindre (il concerne « l'utilisation rationnelle de l'énergie » dans son ensemble et non plus seulement « les améliorations thermiques des bâtiments »). Il ajoute qu'il existe déjà trois types d'outils de subvention. Tout d'abord, il y a deux fonds sur l'énergie : le premier concerne les collectivités publiques alors que le second profite aux privés, sous forme de prêts remboursables ou de subventions. Ensuite, il existe également le « million solaire », qui est une ligne inscrite au budget du département et qui est utilisée de façon ciblée pour promouvoir les mesures d'économies d'énergie pour lesquelles les propriétaires cherchent des financements. Il cite, par exemple, l'installation de capteurs solaires tout en précisant que la subvention destinée à ce type de travaux a été réduite, étant donné l'évolution du marché. Cet alinéa commençant par la mention « En collaboration avec les communes, », il est demandé quel rôle peuvent effectivement jouer les communes dans ce domaine. Le Conseiller d'Etat répond que, dans l'idéal, il faudrait que les communes s'investissent autant que le canton dans les mesures incitatives. Il relève tout de même qu'elles sont de plus en plus nombreuses à s'engager dans ce sens.

Article 21

Il est précisé que l'**alinéa 1** reprend l'article 21 actuel tout en le reformulant.

S'agissant de l'**alinéa 2**, il est expliqué que le renouvellement ou la modification des chaudières d'une puissance supérieure à 20 kW est actuellement déjà soumis à autorisation. Il en va de même pour les grandes chaudières (puissance supérieure à 900 kW) pour lesquelles une demande d'autorisation est requise auprès du Service de la protection de l'air.

Les **alinéas 3 à 6** reprennent, pour les installations productrices de chaleur, les mêmes dispositions que les alinéas correspondants de l'article 15C, pour les installations productrices d'électricité.

Il est précisé que l'**alinéa 4**, qui porte sur les installations alimentées en combustible d'origine renouvelable, concerne aussi les installations au bois dont la qualité est certifiée. A la question de savoir si cet alinéa a pour but d'inciter à l'utilisation du chauffage au bois, le Conseiller d'Etat rappelle quelles sont les limites de l'utilisation du bois pour le chauffage à Genève :

- il y a d'abord un problème de ressources limitées qui exigerait d'organiser une filière du bois à l'échelle de la région, afin d'espérer pouvoir répondre à la demande ;
- il faut ensuite prendre en considération la qualité de l'air à Genève. A ce sujet, il y a des zones dans lesquelles l'usage d'installations au bois est déconseillé en raison de la production supplémentaire de particules fines. Il cite en particulier la zone urbaine où le niveau de pollution de l'air est déjà particulièrement élevé. Il ajoute qu'il y a également des périodes durant lesquelles l'usage d'installations au bois est déconseillé.

Article 21A

Il est expliqué pour quelle raison cet article a été abrogé. En fait, depuis l'entrée en vigueur de la LApEL, le 1^{er} janvier 2008, la reprise de l'électricité est de la compétence de la Confédération et non plus des cantons.

Article 22

En rappelant qu'il s'agit ici de réseaux de distribution thermique (chauffage à distance), il est précisé que cette disposition reprend, à quelques nuances près, la disposition actuelle. Les **alinéas 2 et 3** n'ont pas été modifiés.

Article 22A

Sans commentaire ni modification.

Article 22B

Le PL 10258 apporte des modifications importantes à l'article 22B qui concerne les climatisations. En particulier, il limite les demandes d'autorisations aux seules installations de confort. A cet effet, l'article a été divisé en deux sous-sections distinguant les installations de confort des autres

installations. Il est précisé que, s'agissant de la climatisation, l'art. 160^E, al. 3, de la Constitution vise le secteur immobilier et non pas le secteur industriel. Or, la loi n'opérait pas jusqu'alors cette distinction et le projet de loi a été l'occasion d'apporter cette différenciation. Cette distinction se justifie d'autant plus que les deux types d'installations sont différents dans leurs besoins.

Un autre élément important de cette disposition est expliqué à la commission. Il s'agit de sa fonction incitative en faveur des systèmes de climatisation qui ne recourent pas à des énergies fossiles. Il est proposé d'établir une nouvelle définition d'une installation de climatisation. En effet, celles qui comprennent par exemple une pompe à chaleur sont aujourd'hui considérées comme de simples installations de climatisation et sont donc soumises à autorisation. Or, le service de l'énergie encourage ce type d'installations. Il est donc proposé de prévoir qu'elles ne soient plus soumises à autorisation.

Enfin, il est précisé que cet article est conforme aux prescriptions du MoPEC et que certains détails, qui n'ont pas été repris de la loi actuelle, seront intégrés au règlement.

Plusieurs réactions relèvent une nouvelle fois le paradoxe qui consiste à limiter la compétence cantonale aux installations de climatisation fixes alors que la consommation d'énergie des climatiseurs mobiles ne cesse de croître. Tout en reconnaissant le problème, le Conseiller d'Etat insiste sur le fait que l'on est parti du constat que la loi actuelle est lourde à appliquer et peu productive en terme d'économies d'énergie. Le présent projet de loi est donc plus pragmatique. Comme le canton n'est pas compétent pour légiférer sur les installations mobiles, qu'il n'est pas non plus possible d'intervenir par le biais d'une vignette et que la piste du rationnement du courant électrique est irréaliste au vu des mentalités actuelles, outre l'information et la sensibilisation, il reste la possibilité d'intervenir sur la pose des tuyaux d'alimentation des installations mobiles les plus importantes.

Articles 22C et 22D

Sans commentaire ni modification.

Article 22E

Cet article, portant sur les décomptes individuels des frais de chauffage pour les bâtiments neufs, est modifié à son **alinéa 2**. La modification proposée vise à ne pas trop restreindre le champ de la dispense. La teneur

actuelle prévoit que seuls « les bâtiments conformes au standard Minergie » peuvent en bénéficier. Il est proposé de mentionner désormais « les bâtiments répondant à un standard de haute performance énergétique ». En effet, Minergie n'a pas le monopole de l'appellation des standards et, le critère de « haute performance énergétique » étant déjà utilisé dans d'autres lois, la modification proposée s'inscrit dans un système cohérent.

Article 22F

La modification apportée à cet article, concernant les bâtiments antérieurs à 1993, ne porte que sur une question de terminologie aux **alinéas 4 et 5**. Les termes « indice de dépense de chaleur » ont été remplacés par les termes « indice de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ».

Articles 22G et 22H

Sans commentaire ni modification.

Article 22I

Il est proposé ici d'abroger l'**alinéa 2**, qui prévoit de dispenser de l'installation du décompte individuel des frais d'eau chaude les bâtiments Minergie. Cette proposition découle du constat que, bien que les besoins en chauffage de tels bâtiments diminuent, la consommation d'eau chaude (qui dépend des comportements individuels) ne diminue pas. Pour cette raison, il convient de conserver un décompte individuel pour l'eau chaude.

Articles 22J à 25

Sans commentaire ni modification.

Article 26

Il est précisé que le chapitre V qui s'appelait auparavant « Dispositions finales » s'intitulera « Dispositions finales et transitoires ». Il est effectivement prévu que les requêtes déposées avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi soient traitées selon l'ancien droit.

Les nouveaux alinéas 1 et 2 permettent de distinguer les situations et couvrent l'ensemble des requêtes traitées par la loi sur l'énergie. L'**alinéa 1** concerne les requêtes en autorisation énergétique ou en octroi d'un soutien

financier pour lesquelles le travail d'analyse a déjà été réalisé. L'**alinéa 2** concerne les requêtes en autorisation de construire déjà déposées.

Aux remarques de quelques commissaires, regrettant que cette disposition permette à certains projets déposés d'échapper aux nouvelles exigences ou, au contraire, ne permette pas à d'autres de bénéficier des améliorations de la loi, il est rappelé que l'expérience montre que :

- pour les mandataires concernés, il existe généralement une volonté de faire mieux plutôt que d'éluder les exigences (les partenaires faisant preuve d'une attitude constructive) ;
- certains projets, déposés avant l'entrée en vigueur des articles qui offrent des avantages aux constructions de haute performance énergétiques, sont revenus sous la forme d'autorisations de construire complémentaires. Entre le dépôt de la demande et l'octroi de l'autorisation, il existe un laps de temps durant lequel la demande peut être redéposée et traitée dans un délai correct.

Un autre commissaire s'interroge sur la pertinence de maintenir la dérogation au coefficient d'occupation au sol pour les constructions répondant au standard Minergie. Il estime que, dès lors que ce standard devient la norme, le supplément de taux d'occupation doit également le devenir et il suggère de modifier la LCI dans ce sens. Il lui est répondu que cette remarque est déjà parvenue au ScanE par ailleurs et qu'elle fera l'objet d'un amendement.

Concernant les modifications à d'autres lois prévues dans le cadre de ce projet de loi, les informations suivantes sont encore apportées :

Article 3, LGZD

Dans cette loi, portant sur les zones de développement, il s'agit d'ajouter, à l'**alinéa 1**, une lettre f qui introduit un concept énergétique dans le cadre des plans localisés de quartier. Cela revient en fait à formaliser une pratique.

A l'**alinéa 5**, la modification proposée consiste à actualiser la formulation en remplaçant les termes de « haut standard énergétique » par « haute performance énergétique ».

Article 3, LExt

Dans cette loi, portant sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, il est prévu d'introduire exactement les mêmes modifications que pour la LGZD.

4. Auditions

Sachant que la Commission du logement, chargée de préavis sur le PL 10258, avait procédé à plusieurs auditions en lien avec son domaine, il a été décidé de recevoir d'abord sa présidente et son rapporteur, puis de cibler les auditions suivantes sur les questions énergétiques. C'est ainsi qu'ont été entendues la commission énergie et environnement de la CCIG et la Coordination énergie. Dans un second temps et vu le caractère sensible de la question de la répercussion du coût des travaux sur les loyers, il est tout de même apparu nécessaire d'auditionner à nouveau les principaux acteurs concernés : la Société des régisseurs et l'ASLOCA.

1. *Audition de la Commission du logement du Grand Conseil :*

Mme Mathilde Captyn (Présidente) et M. Christophe Aumeunier (Rapporteur) présentent ce qu'il est ressorti des huit auditions auxquelles ils ont procédé et quelles sont les principales réflexions et conclusions issues de leurs travaux (7 séances).

L'excellent rapport de la Commission du logement étant annexé au présent document (voir annexe 2), nous ne l'évoquerons que succinctement et nous nous limiterons à résumer les principaux enseignements retirés de cette audition.

La Commission du logement a jugé nécessaire d'entendre un maximum d'associations ou de groupements concernés par ce projet de loi. C'est ainsi qu'ont été auditionnés successivement :

- la Société des régisseurs de Genève ;
- l'Association des promoteurs constructeurs genevois ;
- la Fédération des architectes et ingénieurs ;
- le Groupement des coopératives d'habitation genevoises ;
- la Commission énergie de la CAFI ;
- l'ASLOCA ;
- le RPSL.

Il est précisé que les personnes auditionnées sont globalement favorables au projet de loi. Elles en relèvent l'intérêt et l'opportunité, même si un certain nombre de propositions d'amendements sont transmises et que des questions importantes sont évoquées comme, par exemple :

- les conditions et les limites du report du coût des travaux sur les loyers ;

- la densité normative du texte proposé et la part, jugée excessive, des renvois au règlement.

Les discussions de la Commission du logement ont porté sur quatre thèmes principaux :

- les dispositions techniques et financières ;
- les mesures incitatives ;
- les fondations de droit public ;
- l'amendement du Conseil d'Etat concernant la répercussion du coût des travaux sur les loyers et l'éventualité d'un fonds de solidarité environnemental.

Nous nous limiterons au dernier thème qui a donné lieu à trois votes indicatifs de la Commission du logement et qui va connaître un prolongement important dans le cadre des travaux de notre commission.

L'amendement initial du Conseil d'Etat, proposé à l'art. 15, était le suivant :

« Alinéa 13 (nouveau) : Répercussion du coût des travaux sur les loyers

Les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, et dans la mesure où elles entraînent une baisse des charges du locataire (...) ».

Après une discussion sur le sens à donner à la fin du texte du Conseil d'Etat et un débat sur la question de la limitation des répercussions sur les loyers, lié à deux nouvelles propositions d'amendement (l'une socialiste et l'autre libérale), la Commission du logement a accepté à l'unanimité la formulation suivante :

« Alinéa 13 (nouveau) : Répercussion du coût des travaux sur les loyers

*Les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, et **pour autant qu'elles soient de nature à entraîner** une baisse des charges du locataire (...)* ».

La création d'un « fonds de solidarité environnemental », qui aurait consisté à faire supporter à la collectivité une partie des coûts des rénovations énergétiques et à réduire ainsi leur impact sur les loyers, a été refusée dans la forme proposée par 5 OUI (3 S, 2 V) contre 10 NON (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC).

La Commission du logement s'est encore prononcée sur le principe d'introduire des possibilités de défiscalisation dans le projet de loi. La proposition a été acceptée par 10 OUI (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 1 V), 3 NON (S) et une abstention : (1 V).

La position des différents groupes est résumée par la Présidente, comme suit :

- les Libéraux souhaitent une application stricte du droit fédéral (en particulier de l'art.14 OBLF) ;
- le PDC est en faveur du déplafonnement LDTR et se dit réservé quant à l'opportunité de créer un nouveau fonds (sachant que plusieurs fonds existent déjà) ;
- les Verts aimeraient que soient calculées les économies de charges auxquelles on peut s'attendre, suite aux travaux d'économies d'énergie, et souhaitent également une réalimentation des fonds existants ou la création d'un nouveau fonds ;
- dans la mesure où l'augmentation des loyers dépasserait les économies réalisées par les locataires sur les charges, les Socialistes veulent que la différence soit prise en charge par la collectivité, via un nouveau fonds, et ils sont opposés au déplafonnement LDTR ;
- les Radicaux sont en faveur du projet de loi (avec les propositions d'amendements) et souhaitent que les groupes se mettent d'accord.

Des questions qui ont ponctué l'audition, il ressort principalement les enseignements suivants :

- des discussions autour de l'amendement à l'art. 15, il apparaît que la difficulté principale réside dans le fait que le coût de l'énergie varie et qu'il serait ainsi malaisé de faire des prévisions fiables sur le long terme et donc de mettre en pratique cet amendement ;
- en lien avec les critiques émises, par plusieurs commissaires ou personnes auditionnées, par rapport au grand nombre de normes réglementaires, liées à ce projet de loi et encore en discussion, il est précisé que la commission du standard énergétique avance dans ses travaux et qu'il a été décidé d'élargir sa composition aux représentants des milieux immobiliers et des locataires ;
- suite aux travaux de la Commission du logement, il ressort que, malgré quelques divergences, il existe une volonté commune de voir aboutir cette nouvelle loi et de trouver des solutions pour éviter de la mettre en échec sur la question de la répercussion du coût des travaux sur les loyers. Le

vote final du préavis de la commission le confirme : Pour : 12 (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 2 V, 1 S) / Contre : 1 (MCG) / Abstentions : 2 (S).

2. *Audition de la commission énergie et environnement de la CCIG*

Mme Nathalie Hardyn, directrice adjointe à la CCIG, et M. Stéphane Genoud, membre de la commission énergie et environnement de la CCIG, font part de leurs principales observations ou réflexions sur le projet de loi :

- ils rappellent en premier lieu que les entreprises genevoises sont toujours plus sensibles et concernées par les questions d'environnement et d'énergie ;
- les nouvelles dispositions ne doivent pas être un frein à la croissance économique et les mesures contraignantes, imposées aux entreprises et qui vont engendrer pour elles des efforts financiers substantiels, ne doivent pas les mettre en péril ;
- l'intérêt du projet de loi pour l'économie est également relevé : les efforts d'une entreprise pour maîtriser sa consommation énergétique lui sont aussi profitables et, surtout, le nouveau dispositif légal devrait être très bénéfique pour certains secteurs (innovations technologiques, bâtiment, bureaux d'ingénieurs, etc.) ;
- la CCIG est disposée à soutenir le projet de loi pour autant que celui-ci n'aille pas au-delà de ce qui est prévu ; en particulier pour les entreprises actives dans l'industrie ;
- dans ce sens, l'article 14 est particulièrement important. Il sera accepté par les milieux de l'industrie dès lors qu'il est tenu compte de la consommation énergétique liée aux activités économiques abritées dans les bâtiments et que l'on maintient la notion de capacité de financement des grands consommateurs. Ces dispositions spécifiques sont pertinentes dans la mesure où la consommation énergétique dans l'industrie est très différente que dans les autres secteurs économiques, puisqu'elle est proportionnelle au chiffre d'affaire. Il n'est donc pas possible de fixer des objectifs de consommation maximale pour ce secteur, comme le relève à juste titre le Conseil d'Etat dans l'exposé des motifs ;
- il est également précisé que la CCIG soutient les propositions d'amendement faites par la Société des régisseurs, notamment celui qui concerne le déplafonnement LDTR, et juge important le fait que les milieux immobiliers soient associés aux travaux définissant les seuils et les standards liés à ce projet de loi ;

- il est enfin relevé que le projet de loi constitue un véritable tournant qu'il s'agit de négocier au mieux, en trouvant des solutions équilibrées.

Suite aux questions et remarques des commissaires, des éléments complémentaires sont encore apportés :

- les entreprises sont-elles prêtes à investir dans les économies d'énergie ? Cela dépend beaucoup du temps de retour sur investissement. Il y a encore deux ans, des entreprises se lançaient sans problème dans des réalisations rentables en trois ans. Aujourd'hui, ce sont les mesures rentables sur six mois qui ont le plus de succès. A ce sujet, il est rappelé par le département qu'il existe des mesures simples qui ont un temps de retour sur investissement très rapide (la régulation des bâtiments en particulier). Dans d'autres cas (les équipements de régulation de la consommation d'électricité dans les industries, notamment), les mesures sont effectivement plus compliquées à mettre en œuvre ;
- il apparaît que les bureaux d'ingénieurs spécialisés dans le domaine de l'énergie ne sont pas très nombreux actuellement à Genève et que l'offre en personnel formé pour réaliser des travaux dans ce domaine n'est pas extensible. Il est précisé que, le plus important pour les entreprises, ce n'est pas seulement que ces bureaux puissent conduire des audits mais surtout qu'ils soient aussi capables d'accompagner les projets sur le terrain. Cela semble être une condition importante pour que les travaux se réalisent concrètement ;
- au sujet du financement, il est précisé qu'il n'est actuellement pas forcément facile de trouver des partenaires financiers pour réaliser les travaux d'améliorations énergétiques (une banque ne va pas prêter de l'argent pour réaliser une installation dans une entreprise qui pourrait disparaître...). La possibilité d'une garantie de risques (par un partenaire tiers ou par l'Etat, par exemple) pourrait s'avérer utile ;
- concernant les subventions ou les prêts pouvant être accordés sur les fonds existants ou à créer, leur intérêt comme élément déclencheur est confirmé. Il est toutefois rappelé que la difficulté consiste également à convaincre les patrons de prendre du temps pour des projets qui ne sont pas nécessairement séduisants sur le plan financier, à court terme. Il ne faut pas négliger non plus l'aspect psychologique. C'est une nouvelle approche qui doit mûrir dans les esprits des dirigeants d'entreprises.

3. *Audition de la Coordination énergie*

M. Chaïm Nissim, secrétaire, ainsi que MM Schneider et de Rougemont, présentent le point de vue de la Coordination énergie et transmettent à la commission un document où figurent des propositions d'amendement.

Sur le plan du contexte et des considérations générales, les personnes auditionnées insistent sur les points suivants :

- pour la Coordination énergie, la politique d'isolation des bâtiments et la politique de l'énergie en générale n'ont pas fait de progrès significatifs depuis vingt ans. La seule façon de progresser réellement sur le plan de la politique énergétique est de promouvoir les énergies renouvelables, tout en faisant des efforts significatifs pour lutter contre les gaspillages. A ce propos, l'accent est mis sur la nécessité de permettre aux particuliers producteurs d'énergies renouvelables (électricité photovoltaïque en particulier) de pouvoir vendre la totalité de celle-ci, au lieu de limiter cette vente à un seuil de 10 KW par bâtiment ;
- autre exemple cité : les pompes à chaleur. Ce moyen imaginé à l'époque pour économiser l'énergie est en fait également un important vecteur de consommation d'électricité. Pour la Coordination énergie, une pompe à chaleur, utilisant de l'électricité de réseau, est acceptable pour autant que l'origine du courant utilisé soit certifiée Nature Made Star (Vitale Vert). La chaleur ambiante ne devrait donc être considérée comme énergie renouvelable que si l'énergie nécessaire à son exploitation l'est aussi et qu'elle est produite localement. Un contrôle devrait pouvoir être assuré chez les particuliers après l'installation des pompes à chaleur ;
- en matière d'électricité toujours, il est expliqué à la commission l'intérêt d'une politique du « découplage », telle qu'elle a été mise en œuvre en Californie. Il s'agit en fait d'instaurer un dispositif qui permette de découpler les bénéfices perçus par les entreprises de vente d'électricité, du volume des ventes. En 1982 déjà, la Californie a réussi à diminuer la consommation d'énergie par habitant, tandis que les autres Etats américains continuaient à consommer davantage. Cette même année, les autorités californiennes ont fixé le prix du KWh et créé un fonds spécial, garantissant aux entreprises de rentrer dans leurs frais. En outre, la Californie a décidé à l'époque d'intéresser les actionnaires des entreprises électriques aux économies d'énergie. Ce système rend la diminution des ventes de courant électrique vertueuse.

Concernant le projet de loi en particulier et parmi leurs diverses propositions d'amendement, les représentants de la Coordination énergie insistent en particulier sur quatre d'entre elles :

1. Actuellement déjà les vérifications seraient insuffisantes, notamment par rapport aux indices énergétiques ou aux doubles vitrages. Le dispositif de contrôle devrait donc être clarifié dans la loi. La Coordination énergie propose d'introduire, dans le dernier article de la loi (art. 23), un nouvel alinéa qui préciserait que l'administration nomme un auditeur pour vérifier les immeubles rénovés et les immeubles neufs ; celui-ci devant au minimum pouvoir procéder à des sondages aléatoires.
2. Pour la Coordination énergie, la notion de « besoin donné » est floue. Il est rappelé qu'aujourd'hui tous les experts s'accordent à dire que l'amélioration de l'efficacité des appareils et des installations ne suffira pas et qu'il va falloir remettre en questions une partie de nos « besoins », changer nos comportements. Il est proposé, à l'art. 6, al 5, de remplacer le concept de « besoin donné » par celui de « besoin avéré ». Il est précisé que pour tenter de cerner un peu mieux cette notion, un extrait du plan directeur de l'énergie a été repris.
3. La Coordination énergie demande que toute nouvelle construction soit à haut standard énergétique (HPE). La votation de décembre 2007 ayant montré que la population soutient largement les hauts standards pour les bâtiments de l'Etat, il serait logique de les étendre aux autres constructions (y compris les petits immeubles et les villas). Il est rappelé que l'on construit pour 100 ans et que, compte tenu des variations de prix des combustibles de chauffage, il est évident qu'une très bonne isolation est un excellent investissement. De plus, soumettre toutes les nouvelles constructions au standard HPE, amènerait une grande simplification de la loi qui a tendance à se perdre dans trop de catégories différentes (par exemple, en différenciant les bâtiments d'importance et les autres).
4. Genève devrait profiter de la discussion sur ce PL 10258 pour instaurer un système de découplage. Il s'agirait de créer un organe de régulation qui permettrait aux fournisseurs d'énergie de gagner de l'argent en faisant des économies, plutôt qu'en vendant de l'électricité ou de la chaleur. Grâce à ce système, la Californie a stabilisé depuis 20 ans sa consommation d'électricité alors que, dans le même temps, elle a doublé dans le reste des Etats-Unis.

La discussion et les questions qui suivent permettent encore de mettre en évidence les points suivants :

- Les réflexions développées par la Coordination énergie amènent inévitablement des questions et des clarifications relatives aux SIG.
 - Concernant le rachat de l'électricité photovoltaïque aux particuliers, un commissaire, membre du conseil d'administration de l'établissement, précise que les SIG n'ont actuellement pas la possibilité de faire face à la demande et que seul un budget de plusieurs millions de francs permettrait d'absorber le développement de ces nombreuses installations. Les usagers ne seraient certainement pas disposés à supporter l'effet de ces dépenses sur le prix de l'électricité, ce qui explique in fine l'existence d'un plafond. Pour les représentants de la Coordination énergie, il faut relativiser et rappeler que la plus grande marge bénéficiaire des SIG se fait sur les énergies vertes alors qu'elle devrait être égale aux autres domaines. Ils regrettent également que les Services industriels aient vendu à Swissgrid la plupart de leurs installations photovoltaïques et pensent qu'il s'agit maintenant d'en reconstruire. Il leur est rappelé que les SIG n'ont pas le droit, statutairement, de faire des bénéfices mais qu'il serait en revanche utile de développer la mutualisation de la production de ce courant écologique ;
 - Dans un marché mutualisé, il est rappelé que les consommateurs paient une part supplémentaire sur leur facture afin de financer la production d'énergie verte. Pour le moment, cela implique que les SIG produisent uniquement la quantité d'énergie verte que les Genevois veulent acheter ; ce qui signifie qu'il n'y a pas réellement de marges bénéficiaires sur ce type d'énergie. Il est précisé que la Coordination énergie soutient le principe de la mutualisation et que c'est précisément cette pratique qui a permis à la Californie, en augmentant le coût de l'énergie de 1,5%, de financer le projet décrit plus haut. Il est également précisé, par le département, que la mutualisation a aussi été introduite au niveau fédéral, par le mécanisme Swissgrid et par les 0,45 centimes supplémentaires dorénavant facturés dans ce but. L'objectif est que, grâce à ce courant photovoltaïque rétribué plus avantageusement, les SIG puissent ainsi profiter de construire ou de racheter d'autres installations pour alimenter le marché (ce qui est d'ailleurs prévu par la révision de la loi sur SIG). Ce sont en fait trois installations à Genève qui ont été prises en compte dans le mécanisme Swissgrid ; ce qui correspond au prorata de la part payée par les Genevois dans

cette facture mutualisée. Il est encore rappelé que la marge de manœuvre pour Genève est limitée, puisque c'est la loi fédérale qui fixe les conditions selon lesquelles le courant mutualisé peut être acheté par Swissgrid et que c'est elle également qui impose des limites au photovoltaïque ; ceci dans le but de promouvoir aussi les technologies qui utilisent d'autres énergies renouvelables ;

- A la question de savoir s'il n'y a pas une certaine hypocrisie à vendre du courant vert labellisé au meilleur prix, quitte ensuite à compléter son offre par du courant nucléaire, il est rappelé qu'il existe encore en Suisse un important réservoir d'énergie verte (notamment en Valais, grâce aux barrages) et qu'il s'agira dans l'avenir de valoriser encore davantage ce trésor sur lequel nous sommes assis ;
- Concernant une tendance du marché qui consisterait à privilégier les pompes à chaleur, il est précisé que celles-ci concernent effectivement 60% des nouvelles constructions en Suisse. Il est malheureusement constaté que l'on a encore trop souvent tendance à oublier l'isolation des bâtiments et les énergies renouvelables. La Coordination énergie dénonce le fait que les petits propriétaires se font en fait « rouler ». Au bout de dix ans, la note d'électricité est très élevée et bien souvent le compresseur électrique ne suffit pas et des apports énergétiques supplémentaires sont nécessaires ;
- Dans le cas d'installation de pompes à chaleur dans les habitations de particuliers, il est précisé qu'il n'y a pas de problème à utiliser un petit dispositif de chauffage d'appoint au gaz, à condition que les règles d'isolation soient respectées. Dans le même sens, il doit être recommandé aux particuliers de ne pas installer de capteurs solaires si leurs maisons ne sont pas correctement isolées ;
- L'avis de la Coordination énergie est sollicité sur le degré de précision attendu des normes légales et sur la part souhaitable entre mesures incitatives et coercitives. Il en ressort qu'il serait préférable, dans un objectif de clarté et de simplicité, que les prescriptions techniques figurent dans un sous-chapitre de la loi. D'autre part, il leur paraît aujourd'hui indispensable de prévoir des mesures coercitives si l'on veut vraiment parvenir à faire baisser la consommation d'énergie de moitié. Cela devrait se faire dans un esprit de consensus intelligent entre l'Etat, les particuliers et les milieux concernés, mais cela implique aussi de contrôler les nouveaux bâtiments pour vérifier si les normes sont respectées ;

- Pour la Coordination énergie, les amendements proposés devraient permettre de dynamiser encore davantage certains secteurs économiques ; ce qui serait le bienvenu en période de crise. Il est rappelé que les économies d'énergie dans le bâtiment représentent une activité à haute valeur ajoutée et que de nombreux métiers sont susceptibles d'intervenir dans ce domaine ;
- A la question de savoir qui doit supporter le surcoût des travaux destinés aux économies d'énergie, la Coordination énergie pense que cela revient à la collectivité, via un fonds prévu à cet effet.

4. Audition de la Société des régisseurs de Genève

M. Andreas Fabjan, secrétaire général, et M. Stéphane Jaggi, membre et associé de la régie Moser, présentent le point de vue de la Société des régisseurs de Genève sur le PL 10258.

En premier lieu, il est précisé que la Société des régisseurs soutient clairement les objectifs poursuivis par le projet de loi et que les milieux immobiliers prennent très au sérieux les questions d'économies d'énergie. Il est d'ailleurs rappelé que le programme « label vert » a d'ores et déjà été introduit, à l'initiative de la Société des régisseurs auprès de ses membres, et qu'il pourrait entraîner une réduction de 1% de la consommation d'énergie sur le canton. D'autres programmes sont envisagés, notamment pour ce qui touche à la gestion des chaufferies.

Il est également précisé qu'une commission ad hoc a été créée spécifiquement pour étudier le PL 10258. Il en est ressorti une série de propositions d'amendements, déjà présentées à la Commission du logement (voir p 35), et quelques principes fondamentaux. Pour l'essentiel, il est important que les nouvelles dispositions suivent les principes de rationalité, d'efficience et de proportionnalité. En particulier, les économies d'énergie et, par contrecoup, la diminution des charges doivent être mises en relation avec le coût des travaux y relatifs.

Il est ensuite expliqué à la commission dans quelle situation se trouvent les propriétaires, d'un point de vue légal, à Genève. Cette situation est très particulière puisque la « loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation » (LDTR) ne permet pas une application complète de l'« ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux » (OBLF). Plusieurs aspects liés à cette situation sont précisés :

- l'article 14 OBLF, qui traite des prestations supplémentaires du bailleur, règle la manière dont le coût des travaux peut être répercuté sur les loyers. Il convient de distinguer :
 - les travaux à plus-value, qui peuvent être répercutés de 50% à 70 % sur les loyers (le solde étant considéré comme des travaux d'entretien déjà compris dans le loyer) ;
 - les travaux liés spécifiquement aux améliorations en matière d'énergie (réduction des pertes énergétiques, utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables, remplacement d'appareils à mauvais rendement énergétique, etc.), qui peuvent être répercutés complètement sur les loyers. Mais, seule la part des coûts d'investissement qui excède les coûts d'entretien normaux peut être reportée sur les loyers.
- à Genève, la LDTR limite dans les faits la possibilité de répercuter les investissements engagés par les propriétaires dans des travaux visant à économiser de l'énergie. Ainsi, les travaux de rénovation sont soumis à autorisation, puis les loyers sont dûment contrôlés (l'objectif cantonal étant de limiter la cherté des loyers, ils sont plafonnés à 3'363 francs par pièces et par an). Or, si ce plafond est atteint avant d'éventuels travaux, il est à l'heure actuelle impossible pour un propriétaire de répercuter son investissement sur les loyers, comme le prévoit l'article 14 OBLF.
- l'article 9 al. 5 de la LDTR prévoit bien une exception pour les travaux d'économies d'énergie (le département ayant la possibilité d'autoriser un déplafonnement). Cependant, il ne s'agit là que d'une faculté et non d'un droit, cette exception n'est valable que pour les travaux qui excèdent les dispositions légales et, de plus, le bailleur ne peut pas en bénéficier dans le cas où il est obligé par la loi d'exécuter des travaux.

Afin de rendre plus concrète la particularité genevoise dont il est question ici, les représentants de la Société des régisseurs remettent et présentent à la commission un exemple de calcul illustrant une répercussion considérée comme admissible sur les loyers selon l'article 14 OBLF (voir annexe 3).

Il ressort de la présentation qu'il est dans l'intérêt des propriétaires comme des locataires de bénéficier de logements plus efficaces sur le plan énergétique, dans la mesure où les combustibles fossiles vont être de plus en plus chers ces prochaines années.

Les montants présentés dans l'exemple sont considérés comme raisonnables pour les locataires, compte tenu des économies substantielles

qui seront réalisées sur les charges de chauffage. Il est aussi relevé que les locataires comprennent en général aisément que leurs loyers soient majorés de quelques dizaines de francs par mois lorsqu'il s'agit d'économiser l'énergie et d'améliorer leur confort.

En parallèle, il s'agit également d'envoyer un signal clair aux propriétaires. En leur donnant la possibilité de rentrer dans leurs frais, par un déplafonnement de la LDTR, on favorisera au maximum les investissements que pourraient engager les bailleurs et les propriétaires dans ce domaine, ces prochaines années. Dans le cas contraire, le risque est grand que les travaux de rénovation et d'amélioration énergétiques ne se fassent tout simplement pas et que la nouvelle loi manque largement sa cible.

Il est rappelé que le but de la LDTR est de maintenir en suffisance un parc de logements répondant aux besoins de la population. Par ailleurs, la loi sur l'énergie vise en particulier à générer des économies d'énergie en améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments d'habitation. Or, ces deux buts sont différents et la LDTR ne permet pas de les traiter séparément. Elle doit donc être adaptée afin qu'un intérêt public identifié depuis longtemps, soit les économies d'énergie, puisse être également favorisé. Pour la Société des régisseurs, il n'est donc pas envisageable que la nouvelle loi sur l'énergie entre en vigueur sans que la LDTR soit aménagée, de telle façon que les propriétaires puissent répercuter sur les loyers le coût des travaux d'économies d'énergie conformément à la législation fédérale.

La Société des régisseurs considère en effet que, dans le cas d'espèce, la LDTR est contraire au droit fédéral et en viole la force dérogatoire ; et ceci pour les raisons suivantes :

- l'article 47 de la constitution prévoit que le droit fédéral prime sur le droit cantonal qui lui est contraire, dans les matières exhaustivement réglées par le droit fédéral. Les cantons ont cependant la possibilité de définir des règles de droit public lorsque cela n'entrave pas l'application du droit fédéral et lorsque ce droit cantonal poursuit un intérêt public (ce qui est le cas de la LDTR, mais également de la loi sur l'énergie). Le problème est que, dans le cas du projet de loi en question, des propriétaires se verraient obligés de procéder à des travaux sans qu'il leur soit possible de répercuter le coût de ces travaux conformément à l'article 14 OBLF. Pour la Société des régisseurs, limiter ainsi la répercussion du coût des travaux sur les loyers représente une entrave manifeste à l'application du droit fédéral (dans le cas d'un précédent, concernant les « importantes réparations », le TF a tranché dans ce sens et le droit fédéral a primé sur la LDTR) ;

- selon la Société des régisseurs, l'application de la LDTR, dans sa forme actuelle et dans le cas d'espèce, entrerait également en contradiction avec l'article 26 de la Constitution (garantie de la propriété). Cet article prévoit que des mesures limitatives sont possibles s'il existe une base légale et un intérêt public et si la règle de proportionnalité est respectée. Or, si le PL 10258 remplit les deux premières conditions, le fait que les propriétaires soient soumis à une obligation de travaux sans possibilité de rentrer dans leurs frais contrevient en revanche au principe de proportionnalité.

D'autre part, la proposition d'amendement du Conseil d'Etat (voir page 35), prévoyant de répercuter le coût des travaux dans la mesure de la baisse des charges qui en découlent, ne convainc pas la Société des régisseurs. Il apparaît comme inadapté à la réalité du marché, dès lors qu'il est impossible de déterminer avec précision le prix des énergies fossiles, très fluctuant d'année en année. En outre, il entre en contradiction avec le système du droit du bail, qui prévoit que le propriétaire peut obtenir un certain rendement de son investissement. En fait, cet amendement s'écarte trop de l'article 14 OBLF qui devrait prévaloir et il est précisé que s'il devait être maintenu sous cette forme, cela pourrait entraîner, de la part de la Société des régisseurs, un refus de soutenir la nouvelle loi. L'enjeu est donc de trouver un moyen moins dommageable d'arriver au même but, tout en permettant au propriétaire de répercuter le coût des investissements consentis, dans la mesure prévue par le droit fédéral.

En guise de conclusion, il est rappelé que c'est bien dans le domaine du bâti existant que les économies les plus importantes peuvent être réalisées. Il convient donc effectivement d'inciter fortement, voire de contraindre dans certains cas, les propriétaires genevois à engager les travaux qui s'imposent, mais en leur permettant de les rentabiliser. Malgré tout, cela ne suffira certainement pas eu égard au retard pris dans notre canton, et il conviendra d'imaginer d'autres mesures, par exemple d'ordre fiscal, pour accélérer ces rénovations.

Suite à plusieurs questions et à diverses remarques, les réflexions ou les éclaircissements suivants sont encore apportés :

- dans l'exemple de calcul présenté, qui aboutit (avec le report du coût des investissements énergétiques sur les locataires, selon l'art. 14 OBLF) à une hausse de loyer de Frs 48.- par mois pour un 4 pièces, il est précisé qu'il s'agit d'un immeuble standard de 10 appartements et que le calcul est basé sur un prix du baril à 180 dollars ;

- quelle serait la proportion de subventionnement nécessaire pour réduire de moitié ces Frs 48.- de hausse de loyer mensuelle ? Il est rappelé qu'à l'heure actuelle, les subventions sont de l'ordre de 10 ou 15% du coût des travaux et qu'elles viennent en déduction du montant total. Il faudrait donc logiquement doubler ce pourcentage. Toutefois, pour la Société des régisseurs, si les fonds à disposition sont reconnus comme un bon élément déclencheur, ils ne représentent pas forcément la meilleure solution à long terme. Il conviendrait plutôt de trouver un nouveau mode opératoire entre les bailleurs et les locataires ;
- à la question de savoir s'il serait possible de tenir compte de la grande disparité de loyers à Genève pour répartir de façon différenciée les augmentations de loyer liées à ces travaux, il est répondu que, les adaptations de loyers étant déjà difficile à Genève, il semble aléatoire de miser sur une telle pratique qui paraît de plus juridiquement difficile à mettre en oeuvre. Par contre, il est relevé que l'amélioration du parc immobilier genevois, qui entraînera une baisse des charges, pourrait avoir un effet sur ces disparités ;
- l'amendement adopté par la Commission du logement (art. 15, al. 13 / voir p. 35) convient-il à la Société des régisseurs ? Il est répondu qu'il correspond beaucoup mieux aux attentes des milieux immobiliers que celui du Conseil d'Etat, mais qu'il aurait été souhaitable qu'il comprenne une référence à l'article 14 de l'OBLF ;
- la question est posée de savoir si les réflexions de la Société des régisseurs ne concernent pas davantage les propriétaires, qu'il s'agirait d'inciter à engager des travaux, plutôt que ceux qui seraient tenus de les exécuter selon le nouveau dispositif légal. Sans que ce point de vue soit contesté, il est tout de même rappelé que si l'on veut véritablement assainir le parc immobilier genevois, dans le but d'économiser de l'énergie, il faut travailler sur les deux tableaux.

Des commissaires socialistes et verts contestent certains aspects de l'argumentation de la Société des régisseurs. Il ressort de la discussion les aspects suivants :

- le préjudice causé au propriétaire par le plafonnement ne doit-il pas être relativisé du fait que la LDTR ne s'applique que pendant trois ans et que les loyers peuvent être augmentés ensuite ? Il est rappelé que le droit du bail limite fortement la possibilité, pour le propriétaire, de modifier les contrats ; même après l'échéance des trois ans. La LDTR aura donc des répercussions sur la durée entière du bail ;

- est-il vraiment aussi difficile de mettre en application l'amendement du Conseil d'Etat (limiter la hausse des loyers à la baisse des charges de chauffage) alors que, aujourd'hui déjà, les charges des locataires sont payables à l'avance, avec une péréquation (tenant compte de la variation du coût de l'énergie) en fin d'année ? Il est rappelé que tout le monde s'accorde à reconnaître que l'on va inévitablement vers une augmentation générale du prix des énergies fossiles, dans l'avenir. Dès lors, ce qui importe, c'est que les travaux d'amélioration énergétique soient entrepris au plus vite et donc de mettre en place les conditions permettant aux propriétaires de réaliser ces travaux. Et, si l'on n'y parvient pas, ce seront au final les locataires qui seront pénalisés, avec des hausses de charges de chauffage qui iront bien au-delà des augmentations de loyer, somme toute modestes, que la stricte application de l'ordonnance fédérale induirait ;
- compte tenu de la tendance des propriétaires à augmenter les loyers lors des changements de locataires, n'y aurait-il pas préalablement matière à lutter contre les rendements excessifs ? Il est répondu qu'il y a très peu de « mauvais élèves » dans ce domaine à Genève et il est rappelé que le droit du bail protège les locataires des hausses trop subites, que la LDTR restera applicable pour les immeubles rénovés et que les travaux seront donc toujours contrôlés par l'Etat ; de même que leur répercussion sur les loyers. A ce sujet, il est précisé que le rendement pris en compte, dans l'exemple présenté, est de 4%. Il est également rappelé que le déplafonnement ne concernerait que les travaux qui entraînent des économies d'énergie ; ce qui représente environ 10 à 20% du total des réalisations à Genève ;
- en admettant qu'un déplafonnement soit admis pour les travaux liés aux économies d'énergie, ne serait-il pas logique de prévoir de baisser les loyers une fois les investissements amortis ? Il est rappelé que la durée d'amortissement d'une installation correspond en principe à sa durée de vie et qu'il est donc nécessaire de la changer au terme de cette période. La question est aussi de savoir s'il est pertinent de s'interdire, à l'avenir, de procéder à de nouvelles améliorations utiles, sous prétexte que les anciennes installations sont amorties. Il convient de trouver des solutions afin d'amortir ces installations dans un laps de temps raisonnable tout en ne perdant pas de vue la possibilité de réaliser des travaux encore plus ambitieux. Car de nombreuses technologies sont en train d'être développées afin d'améliorer le rendement des bâtiments, et les nouveaux investissements seront profitables pour chacune des parties, comme pour l'environnement ;

- il est rappelé par un commissaire que rien n'empêche les propriétaires de dépasser, aujourd'hui déjà, les plafonds LDTR en procédant à des travaux de très haut standard énergétique (Minergie +). Il lui est répondu que la très haute performance énergétique entre souvent en conflit avec les règles de la protection du patrimoine. Pour le reste, il est rappelé que le plafond LDTR, de 3'363 francs par pièce et par an, concerne 80% des loyers actuels à Genève et qu'il existe certainement, parmi ces 80%, des immeubles qui devraient être rénovés avec de substantielles économies d'énergie à la clé.

L'audition se termine par le souhait du Conseiller d'Etat qu'une solution concertée soit trouvée entre les milieux immobiliers et les associations de défense des locataires.

5. *Audition de l'ASLOCA Genève*

M. Carlo Sommaruga, membre du comité de l'ASLOCA Genève, présente l'état des réflexions de l'association sur PL 10258, non sans avoir précisé que les discussions ne sont pas terminées à l'interne. Une copie de la présentation est remise à la commission (voir annexe 4).

Pour l'association, l'objectif est de permettre d'offrir aux locataires de meilleurs rendements énergétiques tout en les préservant des hausses de loyers. Il est rappelé que les loyers genevois sont parmi les plus élevés du pays (avec des hausses considérables lors de changement de locataires) et que la LDTR a été créée précisément pour permettre de garantir une fourchette de loyers considérée comme acceptable en fonction de la capacité contributive de la population genevoise.

Le mécanisme, prévu à l'art. 14 OBLF et déjà présenté lors de l'audition précédente (voir p. 44), est à nouveau expliqué et les points suivants sont particulièrement mis en évidence :

- c'est le Code des obligations qui détermine le rendement maximum qu'un propriétaire peut retirer de son bien et ce rendement peut correspondre à un loyer supérieur aux seuils LDTR. Dans ce cas, le propriétaire peut tout de même obtenir une majoration de loyer, mais à la condition qu'il puisse démontrer que le rendement de son immeuble est insuffisant ;
- pour les travaux ordinaires, il est relevé que l'ASLOCA est en faveur du statu quo par rapport à l'application actuelle de la LDTR. Il est rappelé que, si le loyer est déjà supérieur au plafond de 3'363 francs, le bailleur peut demander une augmentation de loyer mais doit alors pouvoir

démontrer que l'investissement ne peut pas être rentabilisé sans cette hausse.

– en ce qui concerne les travaux supplémentaires, spécifiquement liés aux mesures d'économies d'énergie, il est expliqué que l'ASLOCA pourrait envisager une exception à la LDTR, mais à des conditions relativement strictes :

- un déplafonnement pur et simple n'est pas acceptable, car on ne peut pas exclure que certains propriétaires fassent passer des travaux ordinaires pour des travaux supplémentaires ;
- l'éventuelle hausse des loyers doit être équivalente à la baisse des charges ;
- la constitution d'un fonds, inscrit dans la loi (selon les mêmes principes que cela a été fait pour le « bonus à la rénovation »), est indispensable.

Pour l'ASLOCA la situation doit être appréhendée en deux temps :

1. A priori, la loi doit être appliquée telle qu'on la connaît aujourd'hui ; en traitant les travaux supplémentaires selon le régime ordinaire ;
2. Dans des cas particuliers, qu'il s'agira de définir, un déplafonnement de la LDTR et des augmentations de loyers à la hauteur des économies sur les charges sont envisageables.

Il est encore précisé que le bailleur devra être en mesure de prouver les chiffres sur lesquels il se base pour fixer ses loyers et établir ses charges. Il sera nécessaire de pouvoir évaluer précisément l'efficacité des mesures prises pour économiser l'énergie, ainsi que l'incidence de l'évolution des prix des combustibles. A cet effet, il est suggéré que le département étudie la possibilité de créer un système de contrôle administratif. Il serait alors possible d'adapter la LDTR tout en préservant des mécanismes de contrôle stricts.

Pour l'ASLOCA, la création d'un fonds aurait l'intérêt de permettre à la collectivité d'entrer dans la dynamique de l'assainissement des bâtiments souhaitée par tous. D'autre part, si les surcoûts liés aux travaux d'économies d'énergie pouvaient être absorbés par de nouvelles subventions, cela permettrait de maintenir l'équilibre financier actuel entre locataires et bailleurs.

Il est rappelé à ce sujet que la Confédération met déjà des sommes à disposition des cantons pour favoriser la réalisation de travaux d'économies d'énergie, à la condition que ceux-ci doublent ensuite la somme initiale. Il est

encore précisé, qu'à Berne, la commission de l'énergie étudie également de nouvelles possibilités de financement via la taxe sur le CO2. Il apparaît donc indispensable d'appréhender l'ensemble du débat en y intégrant les réflexions en cours au niveau national.

Même s'il est admis que certains locataires seraient prêts à payer un peu plus cher leur appartement pour habiter dans un immeuble respectant des normes environnementales et qu'une demande existe dans ce sens, l'ASLOCA ne souhaite pas que ce soit les locataires qui prennent en charge les surcoûts liés à ce projet de loi. Un effort partagé entre la collectivité, les propriétaires et les locataires est toutefois envisageable et la commission est encouragée à travailler pour trouver un compromis acceptable.

L'ASLOCA se dit également prête à réfléchir à une modification des dispositions légales concernées et à participer à un groupe de travail qui serait mis sur pied par le département.

Au terme de l'audition, un certain nombre de remarques ou de questions des commissaires permettent encore d'apporter les précisions suivantes :

- est-il envisageable pour l'ASLOCA que les coûts engendrés par les travaux destinés aux améliorations énergétiques soient partagés entre propriétaires et locataires ? En guise de réponse, il est rappelé que les locataires n'ont généralement aucune responsabilité concernant le niveau d'isolation ou la qualité énergétique du bâtiment dans lequel ils habitent, pas plus qu'ils n'ont leur mot à dire sur le choix des travaux à entreprendre. De plus, à Genève, la crise du logement entraîne déjà des hausses de loyer très élevées, sans qu'il ne soit entrepris de travaux importants en matière de rénovation. Il est donc exclu de faire porter unilatéralement l'effort sur les locataires, ni même de mettre propriétaires et locataires au même niveau. Il est rappelé au passage l'existence à Genève d'une majorité politique en faveur de la LDTR et des positions de l'ASLOCA... Si la porte reste ouverte pour trouver un compromis, il s'agit donc de tenir compte de cette réalité dans les propositions d'amendements, afin de ne pas faire perdre aux propriétaires et à la collectivité tout le bénéfice des améliorations contenues dans le projet de loi ;
- à la question de savoir si l'ASLOCA voit d'un bon œil que les fonds existants ou à créer soient destinés à subventionner les propriétaires, il est répondu que, dès lors que cela permet d'éviter des hausses de loyer, il n'y a pas de problème. Il est ajouté que le dispositif déjà mis en place pour le « bonus conjoncturel à la rénovation » a fait ses preuves. En particulier, la commission chargée de l'attribution des fonds, qui était composée de

professionnels compétents d'une part et de toutes les parties concernées par la problématique du logement d'autre part, a très bien fonctionné. Il est précisé qu'au début le problème a été de rechercher un mode de fonctionnement commun mais, une fois celui-ci établi, un consensus sur les préavis a généralement été trouvé et les projets se sont ensuite concrétisés rapidement. Ce modèle pourrait donc être repris pour les nouveaux fonds de subventionnement, mais à condition d'intégrer à la commission des spécialistes indépendants en matière d'économies d'énergie.

5. Entrée en matière : discussion et vote

L'ensemble des groupes étant d'accord sur le fond et sur l'opportunité du projet de loi et compte tenu du fait que les discussions ont pu se développer largement dans le cadre de la première lecture ou lors des auditions, l'entrée en matière sur le PL 10258 est votée sans débat.

L'entrée en matière est acceptée à l'unanimité (2S, 2Ve, 2 PDC, 1R, 3L, 1UDC, 1MCG).

6. Deuxième débat

Les diverses modifications du texte du PL 10258, discutées dans le cadre du deuxième débat, ont été largement inspirées par les propositions d'amendements transmises par les associations ou groupements auditionnés ainsi que par certains groupes politiques (en particulier les Libéraux et les Verts).

Article 1, alinéa 1

Bien que l'article 1 ne figure pas dans le PL 10258, le groupe des Verts souhaite tout de même modifier son alinéa 1, de façon à faire apparaître clairement l'objectif de la « société à 2000 Watts » dans les buts de la nouvelle loi. L'amendement suivant est donc proposé :

« La présente loi a pour but de favoriser un approvisionnement énergétique suffisant, sûr, économique, diversifié, respectueux de l'environnement et visant à terme une société à 2000 Watts ».

Un député Vert explique que la référence à la société à 2000 Watts permettrait de donner une touche plus volontariste à la loi et d'envisager réellement la diminution de la consommation d'énergie, souhaitée par la commission.

Au même alinéa, une députée radicale propose également l'amendement suivant :

« *La présente loi a pour but de favoriser un approvisionnement énergétique suffisant, sûr, économique, diversifié, respectueux de l'environnement et visant les grands principes du développement durable.* »

Un commissaire PDC rappelle que le cadre général est déjà posé dans la Conception générale de l'énergie, qui fait clairement allusion à la « société à 2000 Watts », et qu'il n'y a donc pas lieu de modifier cet alinéa.

Un député socialiste relève que la loi a été rédigée par des spécialistes et il craint que d'ajouter de nouveaux buts dans le cadre de ce projet de loi n'ouvre la boîte de Pandore.

Le Conseiller d'Etat rappelle que la loi sur l'énergie ne peut pas reprendre des buts qui figurent déjà dans d'autres lois. Il pense aussi que cela entraînerait un affaiblissement des lois, qui ne comprennent pas de références à la société à 2000 Watts ou au développement durable, et souhaiterait que la commission fasse preuve de sobriété dans ses amendements ...

Le président procède au vote sur ces deux amendements.

L'amendement des Verts est **refusé** :

Pour : 3S, 2Ve

Contre : 2PDC, 1R, 3L, 1UDC

Abst. : 1R, 1MCG

L'amendement radical est également **refusé** :

Pour : 2R, 1Ve

Contre : 3L, 1UDC, 1MCG, 2PDC

Abst. : 3S, 1Ve

Un troisième amendement, suggéré par un député socialiste et destiné à spécifier l'exclusion du nucléaire dans cet article, est finalement retiré.

Article 3, alinéa 2 (nouveau)

Aucune remarque, ni modification. Cet article est **adopté à l'unanimité**.

Article 6, (nouvelle teneur)

Article 6, alinéas 1 à 4

Aucune remarque, ni modification. Ces alinéas sont **adoptés à l'unanimité**.

Article 6, alinéa 5

Le groupe des Verts propose de remplacer, à la fin de cet alinéa, « ... *besoin donné.* » par « ... *besoin avéré.* » ; ceci en s'appuyant sur les arguments de la Coordination énergie (voir p. 40).

Un député PDC fait part de son malaise par rapport à cette proposition. Le terme de « *besoin avéré* » n'a évidemment pas du tout la même signification et la même portée que « *besoin donné* » : cela sous-entend qu'il faut prouver qu'il y a une nécessité à consommer de l'énergie. Comment faire la preuve d'un tel besoin ?

Son collègue de parti partage le même avis et, en prenant l'exemple du domaine de la mobilité, précise que l'on peut aller dans le sens d'une utilisation rationnelle de l'énergie sans avoir à juger si pour tel ou tel type de déplacement le besoin d'utiliser la voiture est « avéré » ...

Un député socialiste confirme que le mot « avéré » laisse entendre qu'il faudrait à chaque fois pouvoir démontrer avoir besoin de l'énergie en question pour accomplir une tâche.

A l'inverse, un commissaire du groupe des Verts rappelle, par l'exemple de la consommation en éclairage d'un bâtiment de l'Etat, que le « *besoin donné* » ne peut pas convenir pour définir le besoin rationnel d'énergie ; à la différence du « *besoin avéré* » qui conviendrait mieux.

Un député UDC relève que ce terme de « *besoin avéré* », introduit un aspect subjectif et une touche de moralité, qui sont les prémisses d'inévitables problèmes d'interprétation.

Il est toutefois rappelé que le PL 10258 concerne essentiellement la problématique de la thermique du bâtiment et que le département se réfère essentiellement aux conditions d'utilisation standard, telles que définies dans les normes SIA, par exemple. Si le mot « avéré » sous-entend des conditions de chauffage à 20 degrés et non 26, cette proposition d'amendement pourrait être acceptable.

Après que le Conseiller d'Etat ait précisé que cet amendement ne lui paraissait pas indispensable et plutôt source de problème, le Président met aux voix la proposition suivante :

« (...) *qui minimise la consommation d'énergie pour un besoin avéré.* »

L'amendement des Verts est **refusé**.

Pour : 3S, 2Ve

Contre : 2PDC, 3L, 1UDC

Abst. : 2R, 1MCG

L'alinéa 5 est ensuite **adopté** sans modification.

Pour : 1Ve, 2PDC, 2R, 3L, 1UDC, 1MCG

Abst. : 3S, 1Ve

Article 6, alinéa 6

Aucune remarque, ni modification. Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 6, alinéa 7

Les raisons de l'amendement, proposé par le département et la commission du standard énergétique concernant la première phrase de cet alinéa, sont expliquées. En matière énergétique, la surface de référence pour le calcul des indices s'appelle désormais « *surface de référence énergétique* » et elle est définie par une norme SIA. La « *surface brute de plancher chauffé* » n'est donc plus la formulation adéquate ; raison pour laquelle il s'agit de modifier cet alinéa

Un député PDC relève qu'une « surface brute de plancher » lui semble être une donnée plus concrète alors qu'avec la nouvelle formulation on ne sait pas vraiment de quoi on parle. Il lui est répondu que le calcul de la surface brute de plancher chauffé est bien plus compliquée que ce qu'il paraît ; ce qui explique aussi cette proposition d'amendement, qui reprend en fait la norme SIA de façon littérale.

Des précisions sont tout de même demandées sur le sens du terme « surface de référence énergétique ». Il est expliqué qu'elle correspond à peu près à la surface brute de plancher chauffé, mais déduction faite de certaines zones non prises en compte dans le calcul. En outre, il est précisé que cette surface est pondérée par différents facteurs techniques.

Le Président met aux voix l'alinéa 7, tel que modifié par l'amendement du département et libellé ainsi :

« (...) *divisée par la surface de référence énergétique, définie par le règlement.* »

L'amendement et l'alinéa 7 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 3S, 2Ve, 2PDC, 2R, 3L

Abst. : 1MCG, 1UDC

Article 6, alinéa 8

Un député Vert propose de remplacer « pondéré » par « corrigé » dans la seconde partie de cet alinéa ; cela lui paraissant mieux correspondre à la

situation. Il est d'ailleurs précisé que l'art. 15 B, al.1 de la loi en vigueur parle effectivement d'indices corrigés.

Le Président met aux voix cet alinéa, avec la deuxième phrase ainsi modifié :

« *Le calcul de l'indice est **corrigé** en fonction des données climatiques de l'année considérée.* »

L'amendement et l'alinéa 8 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 3S, 2Ve, 2PDC, 2R, 3L

Abst. : 1MCG, 1UDC

Article 6, alinéa 9

Aucune remarque, ni modification. Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 6, alinéa 10

Un commissaire socialiste propose de supprimer la référence aux sept échelons de A à G ; ces catégories étant appelées à être modifiées dans le temps. Ce qui donne le libellé suivant :

« (...) *dans une catégorie selon une méthode de calcul prédéfinie.* »

Afin de rendre la formulation de la fin de l'alinéa plus compréhensible, un député UDC propose également de modifier la forme des deux énumérations comme suit :

« a) **un certificat calculé est établi sur la base d'indices calculés de dépenses d'énergie.**

b) **un certificat mesuré est établi sur la base d'indices mesurés de dépenses d'énergie.** »

Le Président met aux voix l'alinéa 10 ainsi amendé.

Les amendements et l'alinéa 10 ainsi amendé sont **adoptés à l'unanimité**.

Article 6, alinéa 11

Deux amendements sont proposés au nom du groupe Libéral à cet alinéa :

« *Par standard énergétique on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale **pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations.** Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard*

énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations. Par standard de très haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs très élevés en matière de performance énergétique pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations. »

Un commissaire libéral précise qu'il s'agit pour son groupe :

- d'une part, de préciser que des standards énergétiques doivent pouvoir être établis pour les bâtiments rénovés comme pour les bâtiments neufs mais qu'il ne peut évidemment pas s'agir des mêmes standards (respect du principe de proportionnalité) ;
- d'autre part, d'ajouter le « standard très haute performance énergétique » ; sachant que la haute performance énergétique deviendra progressivement la norme.

Un député PDC relève que, du fait de leur mauvaise conception, certains immeubles, une fois rénovés, ne pourront effectivement jamais atteindre les mêmes standards énergétiques que des immeubles neufs. Il considère que ces amendements sont nécessaires afin de ne pas tomber dans des exigences inapplicables.

Un commissaire socialiste ne trouve pas judicieux de faire figurer cette distinction dans un article qui concerne les définitions. Il craint que ces amendements introduisent des confusions et rappelle que l'article 14 permet de faire des distinctions quant aux différentes applications des standards.

Sans être opposé au principe d'introduire la très haute performance énergétique dans la loi, le Conseiller d'Etat souhaite surtout que la définition retenue soit opérationnelle. Selon lui, il s'agira de vérifier, auprès de l'administration et des milieux spécialisés, s'il y a une place pour la très haute performance énergétique à côté du standard de haute performance énergétique. Concernant l'introduction de la distinction entre rénovations et bâtiments neufs, sous cette forme et dans cet article, il émet également des doutes et souhaiterait vérifier si cette distinction n'existe pas déjà en ce qui concerne les standards de haute performance énergétique.

Considérant ce qui précède, l'amendement concernant l'allusion aux rénovations est retiré. Seul l'ajout de la phrase supplémentaire concernant la très haute performance énergétique est maintenu :

« (...) Par standard de très haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs très élevés en matière de performance énergétique ».

Le Président met aux voix cette proposition d'amendement.

L'amendement et l'alinéa 11 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 2S, 2Ve, 3L, 2R, 2PDC, 1MCG, 1UDC

Abst. : 1S

Article 6, alinéa 12

Après avoir obtenu quelques éclaircissements sur ce que recouvre la notion de territoire dans cet alinéa, les commissaires ne demandent pas de modification au texte. Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 6, alinéa 13

La formulation de cet alinéa, définissant ce que l'on entend par installation de climatisation, pose problème à plusieurs commissaires et suscite de nombreuses questions. Pourquoi ne lier cette définition qu'à deux types de techniques particulières : « (...) machines frigorifiques à compression de vapeur et à sorption. » ? Ne faudrait-il pas ajouter un « notamment » ? Ne devrait-on pas rester plus général dans la définition et introduire des précisions à l'art. 22B, qui concerne plus spécifiquement les installations de climatisation ?

Suite aux explications données par le département, il apparaît que la formulation de cette définition, telle qu'elle figure dans le projet de loi, permet, dans les dispositions suivantes de la loi, de cibler uniquement les installations de climatisation qui produisent du froid de façon non écologique.

Le Conseiller d'Etat confirme que l'alinéa, tel qu'il est rédigé, permet par exemple de ne pas soumettre à autorisation un type d'installation de climatisation qui valorise totalement la chaleur produite. Mais il comprend les interrogations qu'il suscite, dans la mesure où il poursuit deux objectifs parallèles : définir d'une part et cibler certaines prescriptions d'autre part. Il se demande s'il n'est pas plus adéquat d'arrêter la phrase à « sorption ».

Concernant l'ajout d'un « notamment », le département fait part de ses craintes que cela ne ferme la porte à la possibilité de ne pas soumettre à autorisations des types d'installations particulièrement efficaces sur le plan énergétique comme, par exemple, celles qui permettent de refroidir des bâtiments en utilisant l'eau du lac.

Un commissaire socialiste pense tout de même que le « notamment » a un sens. Pour lui, ce qui est visé dans cet alinéa, ce sont les installations de climatisation peu efficaces ; peu importe la technique.

Le Président met aux voix deux propositions d'amendement.

La première va dans le sens d'ajouter un « notamment » :

« (...) *des machines frigorifiques **notamment** à compression de vapeur ou à sorption, dont les rejets de chaleur ne sont pas valorisés dans leur intégralité.* »

L'amendement est **refusé**.

Pour : 3S, 2Ve

Contre : 1PDC, 2R, 2L

Abst. : 1UDC, 1MCG, 1PDC, 1L

La seconde consiste à supprimer la fin de la phrase, en l'arrêtant à « sorption » :

« (...) *des machines frigorifiques à compression de vapeur ou à sorption.* »

Cet amendement et l'alinéa 13 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 2S, 1Ve, 2PDC, 2R, 3L, 1UDC, 1MCG

Contre : 1Ve

Abst. : 1S

Article 6, alinéa 14

Pour cet alinéa, portant sur les installations de climatisation de confort et se terminant par « (...) le confort thermique de personnes. », la question est posée de savoir s'il est vraiment nécessaire de préciser que l'on parle du confort des personnes.

Il est rappelé par le département que la loi fait la distinction entre installations dites « de processus », liées à une activité de production ou de stockage (dans le secteur industriel en particulier) et les installations de confort, garantissant aux personnes des conditions thermiques acceptables dans leur environnement de travail ou de vie. Un commissaire Vert rappelle aussi qu'il s'agit, grâce à cette définition, de pouvoir ensuite soumettre à autorisation les installations de particuliers, à la différence des installations professionnelles respectant certaines normes.

Etant donné que la mention « de personnes » à la fin de cet alinéa ne paraît pas aller de soi, un commissaire PDC propose de mentionner plutôt le

type de lieu concerné pour les deux catégories d'installations (lieu de production, lieu d'habitation ou lieu de travail, par exemple).

Finalement, un député UDC demande formellement que l'on supprime la mention « de personnes », à la fin de la phrase.

Le président met aux voix cet alinéa ainsi amendé :

« On entend par installation de climatisation de confort une installation qui sert à améliorer le confort thermique. »

L'amendement et l'alinéa 14 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 1PDC, 1UDC, 1MCG

Contre : 2Ve

Abst. : 2R, 3L, 1PDC, 1S

Article 6, alinéa 15

Un député PDC relève que, contrairement à la plupart des dispositions du projet de loi, qui renvoient au règlement pour les normes, cet alinéa mentionne des limites précises (5 GWh et 0,5 GWh) qui sont susceptibles d'être modifiées assez rapidement. Il se demande s'il est bien judicieux de les faire figurer dans la loi.

Il lui est répondu qu'il s'agit ici d'une disposition du MoPEC sur laquelle tous les cantons doivent s'aligner.

Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 6, alinéa 16

Pour les raisons exposées plus haut (voir al.7), le département propose là aussi de remplacer « surface brute de plancher chauffé » par « surface de référence énergétique ».

Le Président met aux voix l'alinéa 16, tel qu'amendé :

« (...) du fait de l'importance de sa surface de référence énergétique ou de la puissance énergétique des ses installations. »

L'amendement et l'alinéa 16 ainsi amendé sont **adoptés à l'unanimité**.

Article 6, alinéas 17 et 18

Aucune remarque, ni modification. Ces alinéas sont **adoptés à l'unanimité**.

Article 6A, alinéas 3 et 4 (abrogés)

Aucune remarque. L'abrogation de ces deux alinéas est **acceptée à l'unanimité**.

Article 11 (nouvelle teneur)

Article 11, alinéa 1

Aucune remarque, ni modification. Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 11, alinéa 2

L'examen de cet alinéa concernant les plans de quartier est l'occasion pour un député PDC de mettre le doigt sur une situation qui a tendance à devenir problématique : les plans de quartier ne tiennent pas compte des hauts standards énergétiques et il est très difficile d'obtenir, après coup, les autorisations complémentaires pour modifier les gabarits des bâtiments et construire les logements supplémentaires qu'autorisent en principe ces standards. Il se demande si ces standards ne devraient pas être également introduits dans les lois relatives à l'aménagement du territoire.

Le Conseiller d'Etat confirme qu'il peut effectivement se poser un problème de conformité avec certains PLQ (comme pour le quartier des Vergers à Meyrin). Il précise que les promoteurs ou les architectes ont de plus en plus fréquemment à l'esprit la règle Minergie, qui leur permet de construire 10% ou 20% de plus de logement en fonction des standards atteints. Cependant, il relève que si cette incitation porte ses fruits, elle comporte aussi le risque de dénaturer certains projets urbanistiques. Il pense que le débat pourra être repris plus loin dans l'étude du projet de loi et il déclare vouloir attendre les propositions des administrations concernées et le résultat des discussions qui devront être menées au sein du Conseil d'Etat.

Tout en partageant l'avis du Conseiller d'Etat, un député libéral précise que la proposition des Libéraux, d'introduire des standards de très haute performance énergétique dans la loi sur l'énergie, n'avait pas pour but de corriger des PLQ déjà adoptés mais bien de permettre d'intégrer ces nouveaux paramètres dans les futurs plans de quartiers, de façon à assurer une grande qualité urbanistique.

Aucune modification. Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 11, alinéa 3

Aucune remarque, ni modification. Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 13 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Aucune remarque, ni modification. Cet article est **adopté à l'unanimité**.

Article 14 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Article 14, alinéa 1

Toujours dans le but d'introduire la très haute performance énergétique dans la loi, le groupe Libéral propose l'amendement suivant :

« (...) applicables, **y compris aux standards de hautes performances énergétiques et de très hautes performances énergétiques**, notamment en matière : (...) »

Un commissaire PDC, tout en comprenant et en soutenant le but poursuivi par les Libéraux, pense que la formulation initiale laisse déjà entendre qu'il peut y avoir plusieurs standards. Il aimerait savoir s'il est prévu que le règlement comporte les critères techniques permettant de spécifier ces différents standards.

Le Conseiller d'Etat rappelle que ce projet de loi permet d'intégrer, dans la législation genevoise, les meilleures évolutions du MoPEC et que la Constitution suisse laisse la possibilité aux cantons d'élaborer leur propre politique en matière d'énergie. Ainsi, il relève que le travail de la commission est novateur et que plusieurs cantons en Suisse font de même. Concernant les standards de hautes performances énergétiques, il rappelle qu'ils font implicitement références à Minergie, bien que ce terme ne figure pas dans la loi (label privé). De plus, de nouveaux standards sont apparus (comme Minergie +) et des « bonus » pourront être accordés si les nouvelles constructions les respectent. Selon lui, la proposition des libéraux va dans ce sens. Toutefois, il insiste sur le fait que ces labels, aussi utiles soient-ils, concernent surtout les nouvelles constructions alors que le véritable enjeu du projet de loi est clairement la rénovation des bâtiments existants et donc la problématique liée à la LDTR.

Un commissaire socialiste relève que les définitions des standards énergétiques, telles qu'elles figurent à l'art. 6, entraînent des ambiguïtés pour la suite du projet de loi. Il considère que le rapport devrait faire référence à tous les standards énergétiques, quels qu'ils soient.

Une députée des Verts émet des doutes sur la nécessité d'introduire trois standards différents.

Un commissaire Libéral se dit surpris de la position des Verts, alors même que l'introduction de la très haute performance énergétique permettra

d'économiser davantage d'énergie. Il précise aussi que si sont groupe se montre ouvert à des mesures coercitives pour les « mauvais élèves », il considère qu'il est normal de mettre aussi l'accent sur des formules incitatives pour ceux qui font un effort particulier. Il rappelle également les surcoûts, de l'ordre de 6 à 8%, entraînés par l'adaptation des bâtiments aux normes de type Minergie, dont il faut tenir compte.

La députée des Verts lui répond en rappelant que le label Minergie devrait devenir la norme et qu'il n'entraîne pas des surcoûts aussi importants que ceux mentionnés. Elle considère donc qu'il ne devrait pas y avoir besoin de « bonus » pour réaliser ce qui est normal sur le plan énergétique.

Le Président met aux voix l'amendement libéral :

« (...) applicables, y compris aux standard de hautes performances énergétiques et de très hautes performances énergétiques, notamment en matière (...). »

L'amendement est **refusé**.

Pour : 2PDC, 2R, 3L

Contre : 3S, 2Ve, 1UDC, 1MCG

Abst. 1UDC

Le Président met alors aux voix l'alinéa 1, sans modification.

L'alinéa 1 est **accepté**.

Pour 3S, 2Ve, 1UDC, 1MCG

Abst. 2PDC, 2R, 3L, 1UDC

Le Conseiller d'Etat tient à préciser qu'il n'interprète pas ce vote comme une volonté, de la part de la commission, d'exclure la possibilité de spécifier les différents standards énergétiques dans le règlement mais plus comme une volonté d'éviter de surcharger le texte de la loi.

Article 14, alinéa 2

Aucune remarque, ni modification. Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 14, alinéa 3

Un amendement à cet alinéa est proposé par le département. Il consiste à préciser dans le texte de cette disposition que les mesures d'optimisation peuvent concerner aussi bien « la gestion énergétique du bâtiment » que « l'installation concernée » ainsi qu'à supprimer la dernière phrase de l'alinéa.

Il est précisé que cette proposition d'amendement fait suite aux travaux de la commission du standard énergétique. Il est rappelé que cet alinéa vise à permettre à l'administration d'observer et de contrôler la consommation énergétique d'un bâtiment, dans le but de prendre les mesures d'optimisation énergétique qui s'imposent. L'obligation de réaliser des travaux d'assainissement, dans les cas les plus extrêmes de dépassement des seuils, est quant à elle traitée à l'article 15C, alinéa 5. Les membres de la commission du standard énergétique ont considéré que, pour aller dans le sens de l'esprit du projet de loi, les mesures coercitives d'optimisation ne devraient s'appliquer qu'aux bâtiments pour lesquels on dispose d'un référentiel pertinent (soit les bâtiments neufs et rénovés, dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi, soit les bâtiments pour lesquels un objectif de consommation d'énergie a déjà été fixé).

Plus précisément, il est expliqué que pour rendre ces nouvelles prescriptions applicables, des dispositions transitoires sont prévues avec un alinéa particulier concernant cet article. Il stipule que cette disposition ne s'applique qu'aux nouveaux bâtiments et aux rénovations qui ont fait l'objet d'une autorisation de construire après l'entrée en vigueur de la loi et aux bâtiments au bénéfice d'un concept énergétique. Il est rappelé qu'aujourd'hui, seuls les bâtiments d'importance, pour lesquels un concept énergétique a été élaboré, sont tenus à un objectif de consommation d'énergie.

Il est encore précisé que l'administration possède déjà un référentiel qui permet de constater un dépassement de consommation par rapport à un objectif assigné.

Le Président met aux voix l'amendement du département :

« (...) de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de la gestion énergétique du bâtiment ou de l'installation concernés. »

L'amendement est **accepté à l'unanimité**.

Toujours concernant cet alinéa 3 et dans le but de mieux cibler les contrôles en fonction de suspicions fortes ou de demandes des propriétaires, un député libéral considère qu'un nouvel amendement est nécessaire. Il ajoute également, qu'il serait normal d'envisager une prise en charge différente des frais au cas où l'autorité se trompe et que le propriétaire est dans les règles.

Il est rappelé par le département que les contrôles sont simples à effectuer car ils se basent sur les indices de dépenses de chaleur (systématiquement relevés). Ils n'engendrent donc pas de frais importants pour les propriétaires

concernés (le relevé d'un indice de dépense de chaleur coûtant environ 100 francs chez un concessionnaire).

Le député libéral pense tout de même qu'un contrôle systématique et payant est trop contraignant et qu'un contrôle limité aux cas de suspicion de dépassement serait préférable. Pour lui, si l'on maintient des contrôles généralisés, il convient alors d'imaginer une répercussion des frais différente, notamment en cas d'erreur de la part de l'autorité.

Un commissaire PDC relève que l'alinéa 3 prévoit que « L'autorité compétente peut contrôler (...) », ce qui ne veut donc pas dire que les contrôles seront systématiques. Il précise que la modification apportée par le département atténue le caractère quelque peu disproportionné de cette disposition et que le PDC est moins enclin à suivre la demande d'amendement des libéraux.

Une députée des Verts insiste sur le fait que de lire un compteur n'est effectivement pas une opération très coûteuse et elle aimerait savoir si le propriétaire doit transmettre spontanément et chaque année son décompte. Il lui est répondu que l'article 15b prévoit une remise annuelle de ces données. L'administration possède les référentiels des bâtiments neufs ou rénovés d'importance, et ceux-ci permettent de définir dans quelle mesure les normes en matière de dépenses d'énergie ont été respectées.

Il est rappelé qu'il ne s'agit effectivement pas de faire des contrôles systématiques ; le ScanE n'en aurait pas les moyens. Il s'agit plutôt de responsabiliser les professionnels et il est donc nécessaire de prévoir une base légale qui permette une amélioration du rendement énergétique des bâtiments, dans le respect du principe de proportionnalité. Il est encore précisé que l'administration envisage de procéder à ces contrôles par échantillonnage aléatoire (environ 5% du parc). Au contraire, pour pouvoir cibler les contrôles sur les cas de suspicion de dépassement, il faudrait analyser à l'interne l'ensemble des données disponibles, ce qui représenterait un énorme travail en amont, pas forcément plus efficace.

Concernant les coûts, il est précisé qu'un audit est à la charge du propriétaire et que le contrôle du respect de l'application de la loi fait l'objet d'un émolument dont le montant et les modalités n'ont pas encore été précisés par la commission du standard énergétique.

Un député PDC évoque les indices de dépense énergétique, fournis chaque année, et souhaite savoir si la suspicion ne commencerait pas dès qu'un dépassement y serait constaté par l'autorité. Il lui est répondu que la valeur avec laquelle on compare la consommation réelle est établie spécifiquement pour chaque objet. D'autres données, qui ne sont pas

transmises au ScanE (consommation d'électricité liée à l'éclairage ou à la ventilation, par exemple), sont nécessaires et il s'agirait alors de les demander systématiquement au propriétaire.

Un député UDC considère que l'Etat est dans son droit lorsqu'il veut procéder à des contrôles, mais il pense aussi qu'il conviendrait d'ajouter à la fin de l'alinéa que les dépenses liées au contrôle sont à la charge de l'autorité si celle-ci ne constate aucun dépassement.

Un commissaire radical estime aussi que l'Etat se doit d'assumer un certain nombre de tâches de contrôle qui ne doivent pas toutes être facturées.

Le député libéral déclare retirer sa proposition d'amendement au profit de celle de son collègue UDC.

Un député PDC considère qu'il est logique qu'un propriétaire, dont l'installation dépasse les normes admises, assume les frais du contrôle dès lors que les mesures d'optimisation qui lui seront demandées lui permettront des économies substantielles sur les charges.

Le commissaire MCG déclare qu'il ne votera pas l'amendement et trouve, à l'inverse, qu'il est injuste de « punir » un propriétaire en lui facturant les frais du contrôle, alors même qu'il devra engager des dépenses importantes dans des travaux d'optimisation.

Le Président met aux voix l'amendement UDC :

« (...) au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de la gestion énergétique du bâtiment ou de l'installation concernés. S'il n'y a pas de dépassement des prescriptions applicables, les frais de contrôle ne peuvent pas être mis à la charge du propriétaire. »

L'amendement et l'alinéa 3 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 2S, 2Ve, 1PDC, 1R, 3L, 2UDC

Contre : 1PDC, 1R, 1MCG

Abst. : 1S

Le département prend acte de cet amendement mais rappelle que cette disposition doit simplement permettre d'avoir une vision globale de la situation du parc immobilier genevois en procédant par échantillonnage, ceci dans un souci d'efficience administrative.

Article 14, alinéas 4 et 5

Aucune remarque, ni modification. Ces deux alinéas sont **adoptés à l'unanimité**.

Article 14, alinéa 6

En premier lieu, le groupe libéral déclare retirer un amendement, qui avait été annoncé et qui consistait à supprimer cet alinéa.

Quelques questions sont ensuite posées au sujet de cet alinéa qui prévoit des dispenses à la réalisation des mesures d'assainissement prévues, en cas d'incapacité financière :

- Une députée radicale aimerait savoir s'il est prévu, pour ces dispenses, une limite dans le temps ; sachant que des difficultés financières peuvent être que passagères. Il lui est répondu que, pour le moment, rien n'a été prévu ni dans la loi, ni dans le règlement, sur cette question.
- Un député socialiste demande si le département peut préciser qui serait concerné par cette disposition. Il est expliqué que cet alinéa vise plus particulièrement des entreprises qui seraient particulièrement affectées par la crise et n'auraient pas la capacité financière d'engager des travaux importants.

Un commissaire radical trouve cette idée légitime mais pense également que ces dispenses ne doivent pas être accordées de façon définitive et qu'il convient, soit d'établir une limite dans le temps, soit de soumettre la dispense à renouvellement.

Un député socialiste trouve au contraire que cette idée vide l'article 14 de son sens. La question des vérifications est très importante, car, selon lui, cet alinéa peut entraîner un nombre d'abus considérable.

Le Conseiller d'Etat considère également que la dispense ne peut être que temporaire et propose l'amendement suivant :

« (...) s'ils justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette exception fait l'objet d'une réévaluation périodique. »

Un député PDC propose de remplacer « exception » par « dispense » afin de reprendre les termes du début de l'alinéa.

Avant de mettre cette proposition aux voix, le Président fait voter la commission sur la suppression de l'alinéa 6 ; un député socialiste ayant annoncé qu'il reprenait à son compte l'amendement annoncé par les Libéraux.

La suppression de l'alinéa 6 est **refusée**.

Pour : 3S, 2Ve, 1MCG

Contre : 2PDC, 2R, 3L, 2UDC

Le Président met ensuite aux voix l'amendement du Conseiller d'Etat avec la modification proposée :

« (...) *s'ils justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.* »

L'amendement et l'alinéa 6 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. 3S

Article 14, alinéa 7

Aucune modification. L'alinéa 7 est **accepté**.

Pour : 1S, 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. 2S

Un député socialiste se demande toutefois s'il n'aurait pas été judicieux de prévoir que les bénéficiaires des exceptions ou des dispenses figurent sur une liste consultable.

Article 14, alinéas 8 et 9

Aucune remarque, ni modification. Ces deux alinéas sont **adoptés à l'unanimité**.

Le président met alors aux voix l'article 14, tel qu'amendé, dans son ensemble.

L'**article 14** ainsi amendé est **adopté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 3S

Article 15 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Article 15, alinéa 1

Dans cet alinéa, concernant les prescriptions relatives aux bâtiments neufs, les Verts déclarent vouloir rajouter deux phrases :

« (...) d'un bâtiment existant. *Ils respectent des standards de haute performance énergétique. Dans le calcul du bilan énergétique, l'électricité est pondérée avec un facteur 3,5.* »

Les commissaires du groupe des Verts expliquent que le fait de spécifier une pondération supérieure pour l'électricité permettrait de mieux prendre en considération la « noblesse » de cette ressource. Il est également expliqué que cet amendement a pour but de ne pas avantager des systèmes très gourmands en électricité, comme les pompes à chaleur. Enfin, il est précisé que cet amendement ne signifie pas que les Verts s'opposent aux distinctions faites entre les différents standards.

Un député PDC fait part de ses doutes quant à la pertinence de faire figurer des normes aussi précises dans la loi. Il pense que si on le fait pour l'électricité, il faudra aussi mentionner des critères pour d'autres énergies (le gaz par exemple). Un commissaire libéral dit partager également cet avis.

Son collègue libéral se dit quant à lui surpris de cet amendement et des explications données, alors que les Verts n'ont pas voté un autre amendement qui permettait de faire une distinction entre haute et très haute performance énergétique. De plus, il aimerait des explications quant au chiffre de 3,5 proposé en guise de pondération.

Le Conseiller d'Etat comprend l'amendement proposé comme une volonté de sortir d'une hypocrisie consistant à utiliser de l'énergie électrique sous couvert d'économies d'énergie. Il rappelle qu'une pompe à chaleur est en fait un système électrique, plus ou moins sophistiqué, destiné à produire de la chaleur. Le chiffre proposé de 3,5, a justement pour but de préciser le degré d'efficacité du système. Il s'agit en quelque sorte d'un taux de conversion de l'énergie : s'il est de 1, il s'agit d'un chauffage électrique direct avec une forte consommation, s'il est de 3,5, il s'agit d'un excellent rendement énergétique avec une bonne valorisation. Il précise encore que cette question de coefficient renvoie à un débat de politique nationale : la conférence des directeurs de l'énergie (plutôt pro-nucléaires ...) est favorable à des coefficients faibles (soit 2) alors que les ingénieurs pensent que, pour tenir véritablement compte de la nécessité d'une bonne conversion énergétique, il conviendrait de choisir un taux de 3 ou de 3,5.

Un député PDC souhaiterait que cet amendement soit reformulé, suite aux explications du Conseiller d'Etat et aux remarques qui ont été faites.

Un commissaire Vert considère que la commission doit tout de même déterminer où elle entend placer la barre en matière d'électricité et quelle source d'énergie elle entend privilégier pour chauffer les bâtiments. Il propose que l'amendement soit voté en deux parties, les deux phrases concernant des aspects distincts.

Le Président met aux voix la première partie de l'amendement des Verts :

« (...) *d'un bâtiment existant. Ils respectent des standards de haute performance énergétique.* »

Cette modification est **acceptée**.

Pour : 1S, 2Ve, 2PDC, 1R, 3L

Contre : 1UDC

Abst : 2S, 1R, 1UDC

Le Président met aux voix la seconde partie de l'amendement des Verts :

« *Ils respectent des standards de haute performance énergétique. Dans le calcul du bilan énergétique, l'électricité est pondérée avec un facteur 3,5.* »

Cette modification est **refusée**.

Pour : 2S, 2Ve

Contre : 2PDC, 1R, 2UDC

Abst : 1S, 1R, 3L

Cet alinéa 1 est donc considéré comme **adopté** avec l'ajout de la phrase :

« *Ils respectent des standards de haute performance énergétique.* ».

Article 15, alinéa 2

L'amendement, imposant le standard de haute performance énergétique pour les bâtiments neufs, ayant été accepté à l'alinéa 1, le département propose de supprimer l'alinéa 2.

La suppression de l'alinéa 2 est **acceptée à l'unanimité**.

Article 15, alinéa 3

Au sujet des capteurs solaires thermiques et de la notion d'énergies renouvelables, auxquelles il est fait référence dans cet alinéa, il est précisé que des renvois au règlement sont prévus et qu'un certain nombre de prescriptions devront être respectées ; notamment dans le but de favoriser le recours à de véritables énergies renouvelables. Par exemple, il est expliqué qu'un boiler chauffé à l'électricité « verte » ne correspondrait pas à ce que la loi entend ici par énergie renouvelable.

Un commissaire socialiste souhaite savoir pourquoi il a été fixé un minimum de 30% des besoins de chaleur, pour l'eau chaude sanitaire, à couvrir par le solaire thermique et ce qui se passera si l'installation d'un

particulier n'atteint que 25%, par exemple. Il lui est répondu que ce chiffre correspond à un objectif atteignable pour tous les bâtiments avec des besoins standard en eau chaude sanitaire. Quant à l'exemple d'une installation qui n'atteindrait pas tout à fait le pourcentage prescrit, il est précisé que le règlement prévoira des tolérances et des exceptions.

A propos des exceptions, un député propose un amendement au nom du groupe Libéral. Cette proposition part du constat que l'efficacité, voire l'utilité, des capteurs solaires thermiques dépend beaucoup du niveau d'exposition de la toiture et de l'utilisation du bâtiment en question. L'amendement proposé est le suivant :

« (...) lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables ou en cas de toiture mal orientée, de problème d'intégration dans un ensemble architectural existant, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble ».

Le département précise que l'amendement des Libéraux va dans le sens des exceptions prévues dans le règlement et signale que la commission du standard énergétique a également conclu qu'il serait préférable d'inscrire la nature de ces dérogations dans la loi.

Un député UDC rappelle qu'une motion de son groupe, renvoyée au Conseil d'Etat, portait déjà sur cet aspect et qu'il avait été décidé de parler « d'habitation » plutôt que de bâtiment ou d'immeuble ; ce qui réglait le cas des écoles inoccupées pendant l'été. Il est toutefois rappelé par un autre commissaire qu'une école peut être également une habitation, en particulier pour les concierges.

Un député socialiste fait part de son désaccord avec l'amendement libéral sur la question des écoles. Selon lui, de nouvelles technologies (couplage entre l'électricité du réseau et le solaire produit sur place) permettent aujourd'hui de rendre le photovoltaïque intéressant même sur ce genre de bâtiments, et cela pourrait donner la possibilité de mieux utiliser les écoles pour d'autres activités estivales. Son collègue de parti abonde dans ce sens mais pense ces questions de locaux inoccupés doivent être précisées dans le règlement et non dans la loi.

Le département répète que cette situation entre dans les exceptions prévues par la commission du standard énergétique. Il est également précisé que pour une école, équipée de panneaux solaires mais qui ne produirait de l'eau chaude sanitaire que durant certains mois de l'année, le rendement de 30% serait très difficile, voire impossible, à atteindre.

Un député PDC se déclare pour l'essentiel favorable à l'amendement libéral mais s'interroge sur la nécessité de mettre également en avant l'aspect patrimoine ; compte tenu des conflits problématiques déjà évoqués entre les demandes d'autorisation pour des capteurs solaires et les préavis de la CMNS. Il demande des précisions sur ce que l'on entend exactement par « problème d'intégration dans un ensemble architectural existant ».

Un député libéral lui répond qu'il existe à Genève des zones de protection du patrimoine qui imposent une grande sensibilité sur le plan urbanistique, mais il admet qu'il serait préférable pour les propriétaires que la loi soit proportionnée sur ce plan. Il trouve par exemple dommage qu'il soit aussi difficile de réaliser des constructions de haute performance énergétique dans plusieurs zones de la ville (remplissage de « dents creuses » par exemple), parce que l'installation de panneaux solaires n'y est pas admise.

Suite à ces explications, le député PDC précise son point de vue à ce sujet : il trouve inadmissible que l'on généralise des normes de protection strictes à une zone entière, alors que seuls quelques bâtiments sont dignes d'intérêt sur le plan du patrimoine. Selon lui, le développement du solaire ne doit pas être entravé par ce genre d'excès et dans ce sens il trouve très malvenu de rajouter un élément de restriction dans la loi sur l'énergie, à travers cet amendement. Il propose donc un sous-amendement qui consiste à supprimer du texte de l'amendement libéral le passage suivant : « **de problème d'intégration dans un ensemble architectural existant** »

Un député socialiste propose un second sous-amendement supprimant également l'allusion aux écoles, pour ne laisser que la mention des toitures mal orientées. Selon lui, la possibilité existe de valoriser l'énergie produite par les panneaux solaires d'une école en alimentant les immeubles voisins.

Le Président met aux voix le sous-amendement socialiste :

« (...) lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables **ou en cas de toiture mal orientée.** »

Ce sous-amendement est **refusé**.

Pour : 3S, 1MCG

Contre : 2PDC, 2R, 3L, 1UDC

Abst. : 1Ve, 1UDC

Le Président met ensuite aux voix le sous-amendement PDC :

« (...) lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables **ou en cas de toiture mal orientée, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble** ».

Ce sous-amendement est **accepté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 3L, 2UDC

Contre : 1R

Abst. : 3S, 1R, 1MCG

Suite à ce vote, le groupe Libéral annonce qu'il retire son amendement initial et qu'il se rallie à la formulation votée.

Un commissaire socialiste relève qu'avec cette formulation, les écoles n'auront pas la possibilité d'installer de capteurs solaires et le regrette.

Le Conseiller d'Etat rappelle que cet alinéa ne concerne que les « capteurs solaires thermiques ». Au sujet des capteurs photovoltaïques, il confirme qu'il existe encore un fort potentiel de toits utilisables à Genève. Sachant que le coût du photovoltaïque diminue constamment, il pense que la part de l'électricité solaire devrait s'accroître de façon significative dans l'avenir. Concernant les exceptions, dont il est question dans cet alinéa, il précise qu'elles ne sont pas là pour empêcher des réalisations de ce type mais pour envisager, au cas par cas, la manière la plus judicieuse d'utiliser l'énergie solaire.

Le Président met aux voix l'alinéa 3 tel qu'amendé :

L'alinéa 3 ainsi amendé est **accepté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 1R, 3L, 2UDC

Contre : 1R

Abst. : 3S, 1MCG

Article 15, alinéa 4

Un député socialiste relève qu'avec un alinéa qui se limite à préciser que « *Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2* », le vote de la commission ne peut être qu'un accord de principe, tant que les exceptions prévues dans le règlement ne sont pas connues.

Aucune modification. L'alinéa 4 est **accepté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 3S, 1MCG

Article 15, alinéa 5

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 5 est **accepté à l'unanimité**.

Article 15, alinéa 6

Dans cet alinéa, qui prescrit la pose de capteurs solaires thermiques lors de la rénovation de toitures, un député socialiste aimerait (dans le sens des réflexions de la Coordination énergie) que l'on ajoute également la rénovation des chaufferies.

Un commissaire radical relève que les toitures sont faites pour durer plus longtemps que les chaudières. Il ne lui semble donc pas juste d'imposer à un petit propriétaire de refaire une toiture en cas de changement de chaudière ; sachant qu'il ne pourra souvent pas faire face à cette dépense.

Les rénovations visées à cet alinéa, concernant spécifiquement les toitures de bâtiment, le Conseiller d'Etat ne juge pas cette proposition pertinente. Ceci d'autant plus que l'alinéa suivant propose des exceptions. Il précise qu'il ne s'agit pas de demander aux gens de faire des « gestes héroïques » en matière d'énergie, mais de respecter, voire d'anticiper, les dispositions du MoPEC. Selon le Conseiller d'Etat, la démarche préconisée consiste à sensibiliser et à conseiller les gens au mieux, en évitant de leur faire perdre de l'argent dans ce domaine.

Tout en comprenant l'esprit de la proposition de son collègue, un député socialiste confirme qu'il n'est pas souhaitable de rajouter les chaufferies à cet alinéa.

Le Président met aux voix l'alinéa 6, sans modification.

L'alinéa 6 est **accepté à l'unanimité**.

Article 15, alinéa 7

Pour cet alinéa, concernant les rénovations, les Libéraux proposent le même type d'amendement que celui qui a été discuté à l'alinéa 3, pour les bâtiments neufs :

« Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 5 et 6, notamment lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée, notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble ou en cas de toiture mal orientée, de problème d'intégration dans un ensemble architectural existant, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble. Dans de tel cas des solutions de remplacement sont cherchées chaque fois que c'est possible. »

Un député libéral explique que cet amendement est motivé par le fait qu'il s'agit là de rénovations et non de la conception d'un nouvel immeuble. Il pense qu'il est raisonnable que le département puisse, en particulier dans les

cas cités, accorder des dérogations à des propriétaires qui ne pourraient supporter certaines dépenses.

Un député socialiste aimerait savoir à quoi font allusion les libéraux lorsqu'ils parlent d'exceptions « en raison notamment de l'affectation de l'immeuble ». Il lui est précisé que ce passage concerne les immeubles de bureau qui consomment moins d'eau chaude sanitaire.

Un commissaire des Verts se demande si ce ne serait pas plutôt au règlement de définir les exceptions évoquées dans cet amendement.

Un député PDC propose à nouveau, et pour les mêmes raisons qu'à l'alinéa 3, d'enlever la phrase concernant le « problème d'intégration dans un ensemble architectural existant » ; tout en soutenant le reste de l'amendement.

Un commissaire radical s'oppose à cette proposition qui, selon lui, va dans les sens de couvrir les toits de technologie plutôt que de conserver le patrimoine. Cette attaque contre la préservation du patrimoine, qui passe par le biais énergétique, lui semble déplacée et de nature à engendrer toujours plus de problèmes administratifs. Il pense que le texte de l'amendement doit être conservé dans son intégralité ; surtout dans ce cas où il s'agit de rénovations.

Le député PDC précise qu'il est bien conscient qu'il s'agit là de rénovations. Il relève que son intervention ne constitue pas une attaque contre la préservation du patrimoine, puisque les restrictions qui s'imposent figurent déjà dans les lois spécifiques sur le patrimoine et qu'elles ne sont pas remises en cause. Il considère simplement qu'il est inutile d'en « rajouter une couche » dans la loi sur l'énergie ; ceci d'autant plus dans la situation de conflit, que l'on connaît à Genève, entre ces deux intérêts publics.

Le Conseiller d'Etat déclare soutenir cet amendement, avec la modification proposée par le député PDC. Il rappelle que tous les ensembles architecturaux ne font pas l'objet de mesures de protection et que d'y ajouter des capteurs solaires ne lèse en rien l'objectif de préservation du patrimoine.

Le sous-amendement PDC, qui consiste à supprimer de l'amendement le passage « *de problème d'intégration dans un ensemble architectural existant* », est mis aux voix par le Président :

Le sous-amendement PDC est **accepté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 1R, 3L, 2UDC

Contre : 1R

Abst. : 3S, 1MCG

Le Président met ensuite aux voix l'amendement Libéral ainsi modifié :

« *Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 5 et 6, notamment lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée, notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble ou en cas de toiture mal orientée, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble. Dans de tel cas des solutions de remplacement sont cherchées chaque fois que c'est possible.* »

L'alinéa 7 ainsi amendé est **accepté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 1R, 3L, 2UDC

Contre : 1R

Abst. 3S, 1MCG

Article 15, alinéa 8

Le commissaire MCG demande ce que le département entend par immeuble d'importance. Il lui est répondu que c'est l'alinéa suivant qui le définit par un renvoi au règlement. La commission du standard énergétique a convenu d'un *statu quo* par rapport à la situation actuelle (pour les logements, ce sont des surfaces de plus de 3'000 m², pour les bâtiments administratifs et artisanaux, de plus de 2'000 m²).

Un député socialiste fait remarquer, qu'un jour peut-être, des propriétaires de villas pourraient aussi se montrer intéressés à un concept énergétique.

Aucune modification. L'alinéa 8 est **accepté à l'unanimité**.

Article 15, alinéa 9

Un amendement du département, déjà présenté (art. 6, al. 16) et consistant à remplacer « surface brute de plancher chauffé » par « surface de référence énergétique », est proposé :

« *Le règlement fixe la surface de référence énergétique d'un bâtiment (...)* »

L'amendement et l'alinéa 9 ainsi amendé sont **acceptés à l'unanimité**.

Article 15, alinéa 10

Du fait de l'amendement voté à l'alinéa 1, le département propose de supprimer cet alinéa qui concerne également la haute performance énergétique.

La suppression de l'alinéa 10 est **acceptée à l'unanimité**.

Article 15, alinéa 11

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 11 est **accepté à l'unanimité**.

Article 15, alinéa 12

Le groupe Libéral propose à nouveau un amendement à cet alinéa :

« Le règlement prévoit des exceptions aux articles 8 à 11, notamment en cas de rénovation légère d'un bâtiment d'importance. »

Un député libéral explique qu'une rénovation peut consister par exemple en un simple changement de distribution des pièces dans un immeuble. Il considère que, dans un tel cas, on ne peut pas demander à un propriétaire de mettre œuvre un concept énergétique alors qu'il ne touche ni à la toiture, ni aux façades.

Le Conseiller d'Etat déclare ne pas être gêné par cet amendement puisqu'il respecte le principe de proportionnalité qui a présidé à l'élaboration de ce projet de loi. Il propose le sous-amendement suivant :

« Le règlement prévoit des exceptions aux articles 8 à 11, notamment lorsqu'une rénovation n'est pas susceptible de présenter un impact énergétique sensible. »

Le Président met aux voix ce sous-amendement qui est **accepté**.

Pour : 1Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 3S, 1Ve, 1MCG

Le groupe Libéral se dit satisfait de la formulation votée et déclare retirer son amendement initial.

Le Président met alors aux voix l'alinéa 12 tel qu'amendé.

L'amendement et l'alinéa 12 ainsi amendé sont **acceptés à l'unanimité**.

Article 15, alinéa 13 à 15 (nouveaux)

L'ajout de cet alinéa découle des débats qui ont eu lieu au sein de la Commission du logement. Pour rappel, sa formulation reprend, dans une forme quelque peu différente, l'amendement voté par cette commission dans le cadre de son préavis (voir p 35) et qui faisait suite à une première proposition d'amendement du Conseil d'Etat.

Il est à relever que la Commission de l'énergie a accepté à l'unanimité de suspendre l'examen de cet alinéa dans l'attente qu'une solution de compromis soit trouvée sur la question particulièrement sensible de la répercussion du coût des travaux d'économies d'énergie sur les loyers. C'est donc avec plusieurs mois de décalage, par rapport au traitement des autres dispositions de ce projet de loi, que les discussions et le vote relaté ci-dessous se sont tenus.

A la reprise des travaux, un député PDC explique, au nom du groupe de travail « inter partis », que les réflexions menées durant l'été ont abouti à une solution consensuelle (voir pp 131-133). Il précise que cette proposition a été formulée avec l'aide du département et qu'elle repose sur les trois piliers suivants :

- un déplafonnement de la LDTR pour permettre une répercussion partielle du coût des travaux d'assainissement énergétique sur les loyers ;
- une limitation des éventuelles hausses de loyer (au-delà des baisses de charge) à un maximum de 10 francs par pièce, par mois ;
- la constitution d'un nouveau fonds (« Bonus conjoncturel à l'énergie »), destiné à contribuer au financement de ces travaux et permettant de compenser auprès des propriétaires les effets de la limitation des hausses de loyer.

Le député PDC précise encore que cette solution de compromis repose sur le principe suivant : l'assainissement du parc immobilier genevois bénéficiera à tous (valorisation des immeubles, confort accru et amélioration de la qualité de l'air), il est donc juste que l'effort soit partagé entre propriétaires, locataires et collectivité.

Le texte découlant des options prises par le groupe de travail et soumis à la commission pour approbation est le suivant :

« Répercussion du coût des travaux sur les loyers

¹³ *Les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :*

- *les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;*
- *les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;*
- *les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;*
- *les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;*

- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

¹⁴Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges du locataire à laquelle peut être rajouté un montant correspondant à l'effort énergétique du locataire.

¹⁵Le montant maximum de l'effort énergétique du locataire, qui sera pris en compte dans le cadre du calcul du loyer initial après travaux, peut être révisé une fois par an par le Conseil d'Etat en fonction de l'augmentation du prix de l'énergie. Il ne peut dépasser 10 francs par pièce, par mois. »

Concernant le texte de l'alinéa 13, il est à noter qu'il reprend, pour l'essentiel, l'amendement voté en commission du logement. Seule la restriction liée aux charges du locataire et qui figurait en fin de phrase introductive : « (...) pour autant qu'elles soient de nature à entraîner une baisse des charges du locataire : » a été supprimée et remplacée par les deux nouveaux alinéas 14 et 15, qui précise plus clairement les limites et les conditions des éventuelles hausses de loyers.

Au sujet de l'alinéa 14, il est rappelé que « les loyers, situés avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population » sont ceux qui dépassent le plafond prévu dans la LDTR, soit 3363 francs la pièce, par an actuellement.

La formulation retenue pour l'alinéa 15, permet de comprendre que le montant correspondant à l'effort énergétique du locataire servira une seule fois au calcul du loyer, soit celui qui sera fixé juste après les travaux énergétiques, dont il est question ici.

Le département explique toutefois, qu'après avoir effectué une projection de l'incidence des différentes formulations de l'article 15, pour plusieurs tranches de loyers, il apparaît que :

- dans la proposition initiale, les propriétaires seraient pénalisés par rapport à la situation actuelle, pour les tranches inférieures de loyers ;
- avec la formulation retenue par le groupe de travail, un problème d'effet de seuil se pose pour les loyers proches du plafond LDTR : un loyer de Frs 3'300.- avant travaux pourrait passer à Frs 3'800.-, alors qu'un loyer initial de Frs 3'400.- serait limité après travaux à Frs 3'650.-.

Il est encore précisé que les loyers proches du plafond LDTR ne sont pas exceptionnels. Ils sont estimés à environ 15'000 sur l'ensemble du canton (source : OCSTAT / Statistiques des loyers 2008).

Afin d'éviter ces deux problèmes, le département propose de distinguer les situations où les loyers se trouvent, avant travaux, en dessous du plafond LDTR de celles où ils se situent en dessus. Une nouvelle formulation des alinéas 13 et 14 de l'article 15 est ainsi présentée :

*¹³Pour les loyers **correspondant**, avant travaux, **aux** besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas le **montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérant de la population, majorée d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à l'effort énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.***

*¹⁴Pour les loyers situés, avant travaux, **au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à l'effort énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.***

Sur le fond, cette distinction ne suscite pas d'opposition particulière, même si certains commissaires font part des observations suivantes :

- Un député socialiste relève que, même s'il est difficile d'évaluer la pertinence du critère retenu des 10 francs par pièces par mois, il soutient les propositions faites par le sous-groupe parce qu'il est acquis à l'idée du partage des coûts. Il n'exclu toutefois pas la possibilité d'émettre des réserves au moment du vote final.
- Son collègue de parti relève la complexité du sujet et la difficulté d'en maîtriser tous les paramètres. Il remercie les députés qui ont travaillé durant l'été à l'élaboration de la solution proposée et du document de travail. Il constate que la hausse maximale possible se monte tout de même à Frs 600.- par année, pour un cinq pièces ; ce qui ne lui semble pas négligeable.
- Un commissaire libéral reconnaît la difficulté d'appréhender immédiatement tous les aspects de ces dispositions mais rappelle que ces questions ont déjà été débattues. Concernant les éventuelles hausses qui seraient encore trop élevées pour certains locataires, il rappelle que les personnes concernées pourront toujours bénéficier, le cas échéant, de l'aide personnalisée. Il tient également à relever que, si Genève rénove deux fois moins vite son parc immobilier d'habitation que les autres

cantons, c'est parce que la LDTR ne permet pas de rentabiliser correctement les travaux. Les propositions envisagées dans le cadre du groupe de travail lui paraissent raisonnables et il se dit persuadé que tout retard supplémentaire dans les investissements énergétiques entraînera inévitablement des hausses de loyers plus importantes, à plus ou moins brève échéance. A ce sujet, il mentionne un article intéressant signé par Roger Nordmann dans la publication de l'ASLOCA (voir annexe 8) et demande que celui-ci soit annexé au procès-verbal.

- Un député socialiste informe la commission que l'article précité ne reflète pas la position officielle de l'ASLOCA.
- Un commissaire PDC encourage la commission à suivre la « voie du milieu », proposée par le groupe de travail en y apportant les correctifs et les améliorations de forme qui s'imposent. Il insiste également sur le fait que si cette loi devait être rejetée, le coût d'un logement augmenterait à terme, bien davantage que le maximum de 10 francs envisagé. En effet, sans travaux d'assainissement énergétiques et compte tenu de l'augmentation inévitable du prix des combustibles, les charges de chauffage des logements situés dans des immeubles non rénovés prendront forcément l'ascenseur ... Selon lui, les locataires devraient trouver leur intérêt dans le petit effort demandé ; effort qui ne sera sans doute pas souvent porté à son maximum et qui s'atténuera, au fur et à mesure que le coût de l'énergie augmentera.
- Son collègue de parti renchérit en relevant que cette explosion des charges est déjà perceptible aujourd'hui et que l'effort demandé aux locataires lui semble supportable et normal eu égard à l'amélioration du confort après travaux.

La nouvelle formulation des alinéas 13 et 14, telle que proposée par le département suscite par contre de nombreuses interrogations sur la forme. Il apparaît que ce que le texte a gagné en exhaustivité, il l'a perdu en clarté. Des propositions sont faites en vue de le simplifier, en évitant les répétitions et les lourdeurs. Il est suggéré en particulier de scinder l'alinéa 13 en deux paragraphes (lettres a et b). Il est également proposé de remplacer dans les deux alinéas « effort énergétique du locataire » par « contribution énergétique du locataire ». Il est enfin demandé l'introduction d'un nouvel alinéa 15 qui préciserait que le Conseil d'Etat détermine une fois l'an le prix moyen du kJ, nécessaire au calcul de la « baisse prévisible des charges »; la méthode de calcul étant à préciser dans le règlement.

Tout en rappelant que certaines tournures de phrases doivent être maintenues, car reprises telles qu'elles de la LDTR, le département prend

note des remarques et s'engage à proposer une nouvelle formulation lors de la séance suivante.

Comme convenu, une nouvelle formulation et une nouvelle numérotation (tenant compte de la suppression de deux alinéas votée précédemment) sont soumises à la commission :

Article 15, alinéas 11 à 14 (nouveaux)

« Répercussion du coût des travaux sur les loyers

¹¹ *Les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :*

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;*
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;*
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;*
- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;*
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.*

¹² *Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :*

*a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges **énergétiques** du locataire, auquel peut être rajouté, si nécessaire :*

*b) un montant correspondant à **la contribution** énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.*

¹³ *Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges **énergétiques** du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à **la contribution** énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.*

14 Le Conseil d'Etat détermine une fois l'an le prix moyen du kilojoule, par agent énergétique, utile à la détermination du montant de la baisse prévisible des charges énergétiques dont la méthode de calcul est précisée par voie réglementaire.

Les précisions suivantes sont encore données par le département au sujet des modifications apportées au libellé des alinéas 12 et 13 :

- afin d'éviter tout équivoque, il est proposé de préciser qu'il s'agit bien des charges « énergétiques » du locataire ;
- il est proposé d'ajouter la mention « si nécessaire » à l'alinéa 12, car la contribution énergétique du locataire ne devrait intervenir que dans la mesure où le montant correspondant au maximum à 3363 francs la pièce, par an, majoré de la baisse prévisible des charges est inférieur au montant correspondant au loyer avant travaux, augmenté de la répercussion des coûts des mesures définies à l'alinéa 10. Il en va de même à l'alinéa 13, car la contribution du locataire ne devrait intervenir également que dans la mesure où le montant correspondant à la baisse prévisible des charges est inférieur au montant correspondant à la répercussion des coûts des mesures définies à l'alinéa 10 ;
- il est également fait remarquer que la « contribution énergétique » du locataire a été préféré à l'« effort énergétique » du locataire ; conformément aux souhaits de la commission.

Avant de passer au vote, un député socialiste souhaiterait connaître l'impact de cet article sur les différents loyers du canton. Il lui est répondu que le département a une idée des logements potentiellement touchés par ces dispositions. L'alinéa 12 concerne environ 100'000 logements, qui sont au-dessus du seuil LDTR, alors que l'alinéa 11 concerne les 65'000 autres logements. Selon les évaluations faites, ce sont environ 15'000 logements qui verraient leur situation changer. Il est toutefois relevé que les hausses de loyers sont difficilement chiffrables, puisqu'elles sont conditionnées en particulier par le type des travaux et l'état de l'immeuble.

Le Président met successivement aux voix les alinéas 11 à 14 de l'article 15, tels que formulés ci-dessus :

L'alinéa 11 est **accepté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 1MCG, 1UDC

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1UDC

L'alinéa 12 est **accepté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2L, 1MCG, 1UDC

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1L, 1UDC

L'alinéa 13 est **accepté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 2L, 1MCG, 1UDC

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1L, 1UDC

L'alinéa 14 est **accepté**.

Pour : 1S, 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 1MCG, 1UDC

Contre : 1S

Abst. : 1S, 1UDC

Le Président met ensuite aux voix le nouvel article 15 dans son ensemble.

L'**article 15** est **adopté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R 3L, 1MCG, 1UDC

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1UDC

La commission passe ensuite au second pilier du compromis proposé par le groupe de travail (voir p. 132). Il s'agit d'instituer un nouveau fonds conjoncturel énergétique : le « Bonus conjoncturel à l'énergie ». La question s'est posée de savoir où il fallait placer le nouvel article dans la loi. Après avoir envisagé de l'intégrer aux dispositions transitoires, il a finalement été décidé de le faire figurer immédiatement après l'article 15 (en créant un **nouvel article 15A**) ; ceci afin de bien mettre en évidence le lien entre les deux dispositions.

Article 15A (nouveau)

Plusieurs remarques convergentes (notamment l'audition de M. Sommaruga pour l'ASLOCA) ayant montré que l'actuel « bonus conjoncturel à la rénovation » donnait entière satisfaction aux milieux

concernés (en particulier sa commission d'attribution), il a été décidé de calquer la nouvelle disposition sur celle existant déjà dans la LDTR.

Le texte proposé par le département est le suivant :

¹Bonus conjoncturel à l'énergie

Un crédit de 20 millions de F est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement, dès 2011, pour couvrir la partie du coût des travaux énergétiques qui ne pourront pas être répercutés, en vertu des articles 15, alinéas 11 à 14, de la présente loi et 6 alinéa 3 et 9 alinéa 6 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 23 mars 1996.

²Ayant droits

Les propriétaires d'immeubles d'habitation qui ont déposé une demande d'autorisation de construire pour des travaux de rénovation fondée sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) peuvent demander l'octroi d'une telle subvention.

³Commission d'attribution

La commission instituée par la LDTR, dans le cadre de l'attribution des subventions liées au bonus conjoncturel à la rénovation, est chargée de préavisier l'attribution des subventions liées au présent bonus conjoncturel à l'énergie. Les conditions ainsi que la procédure détaillée de la présente subvention sont fixés dans le règlement d'application de la présente loi.

Le département apporte les précisions suivantes :

- L'**alinéa 1** reprend, pour l'essentiel, les termes des articles 16 et ss LDTR (bonus conjoncturel à la rénovation). Il est précisé que l'introduction de cette nouvelle « subvention cantonale d'investissement » nécessite une base légale et que la formulation reprise ici correspond précisément à celle figurant à l'art. 17 LDTR. Toutefois, l'intégration finale de cette subvention au fonctionnement ou aux investissements sera déterminée par les normes comptables applicables. D'autre part, il est expliqué qu'il n'a pas été prévu d'ouvrir le futur crédit avant 2011, car la loi fera l'objet d'une votation populaire au printemps 2010 et ses effets se feront sentir progressivement dès juin 2010 pour monter en force dès 2011.
- Concernant l'**alinéa 2**, il est précisé qu'il reprend le libellé de l'art. 20 LDTR.
- Enfin, il est expliqué que l'**alinéa 3** renvoie à l'article 19 LDTR qui définit quelle est la composition de la commission d'attribution. Celle-ci se compose de représentants de l'Etat, des associations du secteur

immobilier, des associations de défense des locataires, des associations patronales et syndicales du secteur de la construction. Il est encore précisé que l'arrêté du Conseil d'Etat, nommant les membres de la dite commission, devra faire figurer parmi les représentants de l'Etat, un collaborateur du ScanE.

Par rapport à l'option prise de passer par un crédit d'investissement (alinéa 1), certains commissaires font part de leur perplexité, du fait des nouvelles pratiques de la commission des Finances qui a de plus en plus tendance à considérer ce type de crédits comme du fonctionnement.

La juriste du DCTI confirme que, dans le cadre de l'application des nouvelles normes IPSAS, la question s'est précisément posée pour la reprise du bonus conjoncturel à la rénovation. Elle précise que, dans ce cas, le DCTI a finalement tranché en faveur d'un crédit de fonctionnement ; ce qui explique que la nouvelle tranche de dix millions n'ait pas fait l'objet d'une loi ad hoc. Elle pense que, dans le cas présent, si l'on considère qu'il s'agit également d'un crédit de fonctionnement, il n'est pas nécessaire de mentionner de montant mais qu'il suffirait d'instituer le nouveau bonus conjoncturel à l'énergie.

Le Conseiller d'Etat confirme que dans le cas du bonus conjoncturel à la rénovation l'interprétation des normes IPSAS a conduit à privilégier la voie du budget de fonctionnement ; tout en rappelant que la LDTR, dans sa forme actuelle, mentionne spécifiquement à l'art. 17 qu'il s'agit d'un « crédit d'investissement ». Il lui semble préférable, pour une bonne concordance entre les deux dispositions, de s'aligner sur la terminologie actuelle de la LDTR et de conserver le terme d'« investissement ». Dans le cas où la commission des Finances devait à nouveau considérer que le budget de fonctionnement s'impose, il lui semble tout de même important d'en tenir compte. Il suggère de ne pas mettre son successeur en difficulté, en lui évitant de devoir ajouter chaque année 20 millions de francs dans ses rubriques budgétaires. Il propose d'envisager plutôt d'ouvrir au Conseil d'Etat un crédit de 10 millions de francs, au maximum par an, et qui pourrait être modulable dans le temps.

Un député socialiste pense au contraire qu'il s'agit de prévoir dès le départ le montant total envisagé, soit un crédit de 50 millions de francs.

Après qu'un commissaire libéral soit intervenu pour dire que 20 millions lui semblaient déjà excessifs, en regard des demandes qui devraient intervenir la première année, un député PDC demande si les 10 millions proposés par le

chef du département seront suffisant, car il trouve qu'il serait regrettable que la nouvelle loi ne puisse déployer tous ces effets, faute d'argent.

Le Conseiller d'Etat lui répond par l'affirmative. Il pense que 10 millions suffiront pour 2011 et il rappelle que, selon les prévisions, la hausse inévitable à terme des prix des combustibles rendra ces mesures toujours plus rentables et, par conséquent, les besoins en financements complémentaires toujours plus faibles. En revanche, il considère qu'il est impossible de voter, en une seule tranche de crédit, un montant de 50 millions de francs, comme le propose le député socialiste. Il explique qu'il s'agit d'une somme très importante ; d'autant plus si elle doit être absorbée en une seule année sur le budget de fonctionnement.

Le député socialiste maintient sa demande et propose l'amendement suivant à l'alinéa 1 :

« *Un crédit de 50 millions de F est ouvert au Conseil d'Etat (...)* »

Le Président met aux voix cette proposition d'amendement.

L'amendement est **refusé**.

Pour : 2S

Contre : 2PDC, 3L, 2R, 1MCG, 2UDC

Abst. : 1S, 2Ve

Le Président met alors aux voix la modification proposée par le Conseiller d'Etat, formulée ainsi :

« *Un crédit de 10 millions de F par an au plus est ouvert au Conseil d'Etat (...)* »

Cet amendement et l'alinéa 1 ainsi modifié sont **acceptés à l'unanimité**.

Les alinéas 2 et 3 ne suscitant aucune remarque, le Président les met aux voix. Ces deux alinéas sont **acceptés à l'unanimité**.

Le Président met enfin aux voix le nouvel article 15A, tel qu'amendé, dans son ensemble.

Le nouvel **article 15A** ainsi amendé est **adopté à l'unanimité**.

L'introduction du nouvel article 15A ayant été décidée plusieurs mois après la fin du 2^e débat pour les autres dispositions, l'article suivant porte également le numéro 15A. La numérotation sera rectifiée lors du 3^e débat.

Article 15A (nouvelle teneur avec modification de la note)

Article 15A, alinéa 1

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 1 est **accepté** à l'unanimité.

Article 15A, alinéa 2

Un député PDC aimerait savoir s'il convient de continuer à autoriser des pompes à chaleur air-eau. Il lui est répondu que l'alinéa 3 répond en partie à cette préoccupation et que cette question fait l'objet de nombreuses discussions au sein de la commission du standard énergétique, notamment avec l'Association genevoise des entreprises en chauffage et ventilation.

Aucune modification. L'alinéa 2 est **accepté**.

Pour : 2S, 1Ve, 1PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1PDC

Article 15A, alinéa 3

Un député Vert aimerait savoir comment le département compte s'y prendre pour opérer les contrôles nécessaires à l'application de cette nouvelle disposition.

Le Conseiller d'Etat lui répond qu'un dispositif est installé sur les appareils et que ceux-ci sont mis automatiquement hors fonction dès que la température extérieure dépasse la norme en vigueur. Quant au bon fonctionnement des appareils, ce sont les chauffagistes ou les installateurs qui effectuent les contrôles.

Aucune modification. L'alinéa 3 est **accepté**.

Pour : 2S, 2Ve, 1PDC, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1PDC

Article 15A, alinéa 4

Un commissaire radical trouve que cet alinéa est trop détaillé par rapport au reste du projet de loi, où les renvois au règlement ont été privilégiés.

Le Conseiller d'Etat précise que, dans ce cas, il est nécessaire de faire figurer dans la loi la totalité des situations qui permettent de délivrer exceptionnellement une autorisation. Il précise que cette disposition est déjà détaillée dans la loi actuelle, car la Constitution cantonale stipule que les chauffages électriques directs sont interdits ou alors soumis à une clause d'autorisation exceptionnelle, qu'il s'agit de préciser dans la loi.

Pour plus de clarté, un député socialiste fait la proposition de placer le texte de la lettre e) à la suite de la première phrase, puisque le fait qu'il soit précédé d'un « et » sous-entend qu'il doit être respecté dans tous les cas cités dans l'énumération. L'amendement proposé est le suivant :

« L'autorisation ne peut être délivrée que si le bâtiment intégrant l'installation raccordée ainsi que les installations de ce dernier satisfont aux prescriptions techniques fixées dans le règlement, et si :

a) (...) ou

b) (...) ou

c) (...) ou

d) (...).

Le Président met aux voix cet amendement.

L'amendement et l'alinéa 4 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 3S, 2Ve, 2PDC, 1R, 2L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1R, 1L

Article 15A, alinéa 5

Un député Verts aimerait encore des précisions quant au seuil évoqué.

Il lui est répondu qu'il s'agit là d'installations électriques d'appoint d'une puissance inférieure à 2kW, en chauffage électrique à résistance, et à 3kW, pour les chauffages à accumulation.

Un député radical fait remarquer que, dans ce cas, le seuil ne figure pas dans la loi contrairement à d'autres dispositions.

Aucune modification. L'alinéa 5 est **accepté**.

Pour : 3S, 1Ve, 2PDC, 2R, 2L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1Ve, 1L

Article 15A, alinéa 6

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 6 est **accepté à l'unanimité**.

Article 15A, alinéas 7 et 8

Aucune remarque, ni modification. Les alinéas 7 et 8 sont **acceptés à l'unanimité**.

Le Président met alors aux voix l'article 15A, tel qu'amendé, dans son ensemble :

L'**article 15A** ainsi amendé est **adopté**.

Pour : 3S, 2Ve, 2PDC, 2R, 2L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1L

Article 15B (nouvelle teneur avec modification de la note)

Article 15B, alinéa 1

Un nouvel amendement Libéral est proposé pour cet alinéa qui impose, pour tous les bâtiments chauffés, un indice de dépense de chaleur calculé annuellement :

« (...) pour tous les bâtiments chauffés d'au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central. »

Un député libéral explique qu'il est disproportionné d'exiger un tel calcul pour tous les bâtiments. Il fait observer que les propriétaires de maisons individuelles ont intérêt à réaliser des économies d'énergie, sans qu'il soit nécessaire de leur impose un calcul d'indice de chaleur.

Il lui est répondu que l'alinéa 2, prévoit justement des dispenses à la fréquence du calcul de l'indice pour les propriétaires de maisons individuelles. Quant à l'obligation du calcul, il est précisé qu'il existe, au sein de l'UE, une obligation d'établir un certificat énergétique (calculé sur la base d'un relevé de consommation), lors d'une vente ou d'une mutation immobilière

Pour un député socialiste la question des économies d'énergie doit être dissociée des considérations purement économiques. Selon lui, réduire les émissions de CO2 doit relever du réflexe pour chacun d'entre nous et le fait de calculer cet indice peut contribuer à sensibiliser les gens sur leur consommation d'énergie réelle. L'amendement libéral lui semble donc excessif.

Il est encore rappelé par le département qu'il y avait dans le passé une exigence pour les bâtiments de plus de cinq preneurs de chaleur (si l'indice n'était pas correct, un système permettant un décompte individuel des frais de chauffage devait alors être installé). Dans ce projet de loi, l'objectif est également, grâce à cet indice, de permettre de détecter les bâtiments qui gaspillent le plus l'énergie et, si l'on ne dispose pas des indices pour tous les bâtiments, ce travail deviendra difficile.

Un député PDC demande comment est effectué le calcul de cet indice. Il aimerait également savoir si l'indice énergétique concerne aussi la production

d'eau chaude et s'il est possible de faire des différences entre la consommation d'énergie liée au chauffage et celle qui concerne l'eau chaude.

Il lui est rappelé que le travail de calcul s'effectue sur simple relevé des données enregistrées pour l'année en cours, sans qu'il ne soit (pour l'instant) procédé à aucun développement normatif. Concernant le chauffage et l'eau chaude, il lui est répondu que les données disponibles ne permettent pas de faire la distinction ; l'indice concerne donc les deux globalement. Il est encore précisé que le calcul est effectué par l'entreprise qui contrôle les chaudières ou par les régies et que les logiciels existent déjà ; puisque les 10'000 indices calculés chaque année le sont par l'intermédiaire d'un site internet mis à disposition par l'Etat. Les propriétaires ont d'ailleurs l'obligation de communiquer l'indice à leurs locataires.

Le Président met aux voix l'amendement libéral :

« (...) pour tous les bâtiments chauffés d'au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central. »

L'amendement est **refusé**.

Pour : 1MCG, 1R, 3L, 2UDC

Contre : 3S, 2Ve, 2PDC

Le Président met alors aux voix l'alinéa 1, sans modification.

L'alinéa 1 est **accepté**.

Pour : 3S, 2Ve, 2PDC

Contre : 1R, 3L, 2UDC

Abst. : 1MCG

Article 15B, alinéa 2

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 2 est **accepté à l'unanimité**.

Article 15B, alinéa 3

Suite aux remarques faites lors de la première lecture, le département propose l'amendement suivant :

« (...) communique à l'autorité compétente les données permettant le calcul de l'indice de dépense de chaleur (...). »

L'amendement et l'alinéa 3, ainsi amendé, sont **acceptés à l'unanimité**.

Article 15B, alinéa 4

Cet alinéa prévoyant un audit si l'indice de dépense de chaleur dépasse un certain seuil, un député PDC aimerait savoir quel seuil sera adopté dans le cadre du règlement et si la commission du standard énergétique s'est déjà prononcée.

Il lui est répondu par l'affirmative. La commission du standard propose de retenir un seuil de 800 MJ/m² par an pour exiger un audit et la mise en œuvre des mesures d'optimisation des consommations d'énergie rentables en 3 ans (cela concerne environ 3% du parc immobilier). Au-delà de 900 MJ/m² par an, le dépassement est considéré comme significatif et des travaux devront être réalisés dans un délai de 5 ans pour baisser la consommation en dessous de ce seuil (cela concerne environ 1% du parc immobilier).

Aucune modification. L'alinéa 4 est **accepté à l'unanimité**.

Article 15B, alinéa 5

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 5 est **accepté à l'unanimité**.

Article 15B, alinéa 6

Pour les mêmes raisons, que celles qui ont été exposées pour l'art.14, al.6, une députée radicale propose à nouveau l'amendement suivant :

« (...) dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique. »

Un député socialiste dit ne pas comprendre la phrase concernant l'incapacité d'établir un plan de financement. Il trouve que la fin de cet alinéa n'est pas claire, qu'elle pourrait être de nature à induire en erreur et qu'il serait bon de la reformuler.

Il est précisé par le département que la LDTR comporte une clause de dérogation concernant la capacité de financement ; la commission du standard énergétique n'a toutefois pas encore établi dans quelle mesure un propriétaire est dans l'incapacité de financer ces travaux.

Un député libéral confirme que ces termes légaux sont repris dans la LCI et dans la LDTR, selon lui, les spécialistes du droit ou du domaine concerné savent de quoi il s'agit, même si cette phrase n'est pas très claire.

Le Conseiller d'Etat rappelle que la méthode choisie, pour la rédaction du ce projet de loi, consistait à toucher le moins possible aux lois existantes et à procéder par amendements pour les dispositions où les modifications qui s'imposaient.

Un député Vert considère que les véritables incapacités financières ne devraient pas être nombreuses, puisque l'on parle de travaux qui seront rentabilisés à plus ou moins brève échéance.

Le Président met aux voix l'amendement radical :

« (...) dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique. »

L'amendement radical est **accepté à l'unanimité**

Un député PDC, constatant qu'il est à nouveau fait allusion à la protection du patrimoine dans cet alinéa, propose, dans le même sens que ce qui a été accepté à l'art. 15, de supprimer la mention « pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine ».

Le Conseiller d'Etat relève que la situation est différente ici, puisqu'il s'agit d'une possibilité de dispense déjà prévue par la loi. L'amendement ne changerait rien à cette possibilité.

Un député radical affirme ne pas comprendre cette proposition d'amendement dans ce cas. Il considère que l'on ne se situe pas sur le même plan que pour l'art. 15. Ici, la protection du patrimoine n'est pas renforcée par cette mention, puisqu'il ne s'agit que d'une possibilité de dispense de financement.

Un autre député PDC pense que certains propriétaires, dont les immeubles sont protégés, désirent tout de même faire des efforts en matière d'économies d'énergie. Il rappelle que les autorisations de construire comprennent des dispositions permettant de concilier cette volonté d'économies d'énergie et la protection du patrimoine.

Le député radical relève que le texte mentionne la possibilité d'accorder des dispenses dans le cas de bâtiments protégés ; il ne s'agit pas d'une obligation. Cet aspect de la loi lui semble justifié.

Le Président met aux voix l'amendement PDC :

« (...) notamment - pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique. »

L'amendement PDC est **refusé**.

Pour : 3S, 2Ve, 2PDC

Contre : 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Le président met aux voix l'alinéa 6, tel que modifié par l'amendement radical :

« (...) notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique. »

L'alinéa 6, ainsi amendé, est **accepté**.

Pour : 3S, 2Ve, 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 2PDC

Article 15B, alinéa 7

Il est proposé par le département de renoncer à la nouvelle formulation de l'alinéa 7, tel qu'elle apparaît dans le projet de loi, et de rester à la teneur actuelle de la loi. Il est expliqué que la commission du standard énergétique s'est heurtée à une grande difficulté pour déterminer des seuils de consommation d'électricité et qu'elle souhaite avoir encore du temps pour poursuivre son travail. En fait, le département propose de remplacer les alinéas 7 à 11 par les alinéas 4 et 5 de la loi actuelle (qui deviendraient ainsi les alinéas 7 et 8).

Un député socialiste relève que les alinéas 7 à 11, qu'il est prévu de supprimer, comportaient des aspects contraignants. Il a l'impression qu'avec cette suppression, on rétrograde dans les ambitions de la nouvelle loi.

Un commissaire Vert pense que, plutôt que de tout reporter, il conviendrait d'ajouter au moins la mention d'objectifs de réduction de la consommation d'électricité dans les domaines où des mesures peuvent d'ores et déjà être prises (par exemple pour l'éclairage des communs d'immeuble).

Le Conseiller d'Etat comprend ces réactions mais explique que l'on ne sait pas, aujourd'hui encore, sur quelle base calculer l'indice de dépense d'électricité. De plus, il explique que, selon la commission du standard énergétique, l'argent nécessaire à mettre en œuvre ces nouvelles prescriptions pourrait être utilisé plus efficacement sur d'autres projets visant également une baisse de la consommation d'électricité. Par rapport à la proposition des Verts, il ne voit pas de problème à rajouter une mention spécifique concernant l'éclairage des communs d'immeuble. Il confirme que l'éclairage 24h sur 24h n'est plus indispensable quand les conditions de sécurité sont satisfaisantes. Il pense que l'on peut se baser sur les prescriptions y relatives prévues dans le règlement et considère que cette proposition est un bon compromis pour ceux que la suppression des alinéas 7 à 11 dérange.

Un député fait savoir que les Libéraux sont prêts à soutenir cette proposition mais qu'ils souhaiteraient pouvoir se déterminer sur une formulation précise.

Un député PDC propose de rajouter simplement à la fin de l'alinéa 8, la mention « notamment en ce qui concerne les communs d'immeuble. ». Cette proposition convient à la commission.

Le Président met aux voix l'amendement proposé par le département, soit de remplacer les alinéas 7 à 11 par les alinéas 4 et 5 de la loi actuelle (qui deviendront ainsi les alinéas 7 et 8) avec l'ajout, à la fin du texte actuel, de la mention suivante :

*« (...) ainsi que leur modalité d'application, **notamment en ce qui concerne les communs d'immeuble.** »*

L'amendement du département, l'ajout proposé et l'alinéa 7 ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Contre : 3S

Il est précisé que le département procédera à une nouvelle numérotation de l'article 15B.

Article 15B, alinéas 12 et 13

Aucune remarque, ni modification. Les alinéas 12 et 13 sont **acceptés à l'unanimité**.

Le Président met alors aux voix l'article 15B, tel qu'amendé, dans son ensemble.

L'**article 15B** ainsi amendé est **adopté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 3S

Article 15C (nouvelle teneur avec modification de la note)

Article 15C, alinéa 1

Aucune remarque, ni modification. L'article est **accepté à l'unanimité**.

Article 15C, alinéa 2

Concernant cet alinéa, fixant les conditions nécessaires à l'octroi d'une autorisation pour une installation productrice d'électricité, les Verts proposent deux amendements: l'ajout d'une lettre supplémentaire mentionnant que « le potentiel d'économie est réalisé » et le remplacement, à la lettre a), du mot « demande » par « besoin ».

Sur le fond, le Conseiller d'Etat se dit d'accord avec cette proposition, dans la mesure où la meilleure énergie est toujours celle qu'on ne consomme pas. En outre, s'il faut en consommer, il est nécessaire que les installations soient correctement dimensionnées. Toutefois, au niveau de la systématique de la loi, il rappelle que l'on se trouve ici à un stade où il est déjà admis qu'il n'y plus d'économies d'énergie possible et donc qu'une installation est nécessaire. Selon lui, c'est davantage l'article 14 qui précise cette volonté de vouloir économiser l'énergie avant de construire des installations.

Un député PDC ne peut pas s'empêcher de penser que cet amendement vise indirectement le projet de centrale chaleur-force des SIG et aimerait savoir si ces conditions pourraient s'appliquer à cette centrale.

Le Conseiller d'Etat relève que le fait de faire passer la production d'électricité indigène du canton à 35% grâce à cette centrale, n'empêche pas que Genève devrait encore trouver idéalement des économies d'énergie pour les 65% restant ...

Un député Vert explique que, dans le cas d'un immeuble sur lequel on a effectué d'importants travaux d'isolation (donc avec un faible besoin de chaleur), il devrait être possible de valoriser les rejets de chaleur pour produire de l'électricité. Il précise que ce que les Verts veulent éviter, c'est de construire une centrale chaleur-force comme un alibi à la mauvaise isolation des bâtiments.

Il est rappelé que cet alinéa reprend les dispositions du MOPEC. De plus, concernant les craintes des Verts, il est expliqué que dans le cas du projet Genève-Lac-Nations, les utilisateurs ont commencé par rénover et adapter leurs bâtiments avant de pouvoir bénéficier du raccordement à un réseau de chauffage à distance techniquement exigeant. Concernant la systématique de la loi, il est précisé que l'article 14 promeut la rénovation des bâtiments, l'article 15 fixe les standards pour les bâtiments neufs et pour les rénovations et ensuite une série d'articles (dont l'article 15C) visent plus particulièrement l'efficacité de certains types installations, afin de répondre aux besoins de bâtiments performants.

Un député PDC pense effectivement que la nouvelle lettre a, proposée par les Verts est inutile car déjà réglée dans les articles précédents. Concernant le second amendement il aimerait savoir quelle nuance font les Verts entre « besoin » et « demande ».

Un commissaire Vert lui répond en évoquant la subjectivité de la notion de demande. Il précise qu'il est possible, en gérant différemment un besoin, de réduire la demande en énergie. Il prend l'exemple de la salle de commission et explique que si le besoin consiste à éclairer la pièce, il est possible, en changeant les ampoules, de réduire la demande d'électricité pour satisfaire le même besoin.

Un député socialiste trouve également que, dans l'optique des économies d'énergie, la notion de besoin est plus pertinente que celle de demande.

Son collègue de parti complète en faisant remarquer qu'un besoin n'est pas réductible. Un besoin doit être satisfait alors qu'une demande peut être augmentée ou diminuée ... Mais, il reconnaît que ce terme de besoin fait forcément débat.

Conscient de ce problème, un député radical déclare qu'il est préférable que la commission maintienne le terme de « demande », car il est nettement moins polémique que celui de « besoin ».

Le Président met aux voix le premier amendement des Verts :

« (...) la preuve est apportée par le requérant que :

*a) le **besoin** d'énergie ne peut pas être (...). »*

Cet amendement est **refusé**.

Pour : 3S, 2Ve

Contre : 2PDC, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 1MCG

Le Président met aux voix le second amendement des Verts :

« (...) la preuve est apportée par le requérant que :

*e) le **potentiel d'économie** est réalisé. »*

Cet amendement est également **refusé**.

Pour : 3S, 2Ve

Contre : 2PDC, 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Le Conseiller d'Etat souhaite insister sur le fait, qu'aux yeux du département, il convient clairement de respecter la hiérarchie suivante : d'abord les économies d'énergie, puis l'installation de systèmes plus performants et enfin la construction de nouvelles unités de production. Malgré le rejet de ces deux amendements, il tient à préciser que l'esprit de la loi va dans ce sens.

Le Président met aux voix l'alinéa 2, sans modification.

L'alinéa 2 est **accepté**.

Pour : 2PDC, 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 3S, 2Ve

Article 15C, alinéas 3 à 6

Aucune remarque, ni modification. Les alinéas 3 à 6 sont **acceptés à l'unanimité**.

Le président met aux voix l'article 15C dans son ensemble.

L'article 15C est **adopté**.

Pour : 1PDC, 1MCG, 2R, 2L

Abst. : 3S, 2Ve

Article 16 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Le groupe Libéral propose un amendement qui consiste à soumettre les immeubles des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public aux mêmes standards énergétiques que ceux qui sont imposés aux bâtiments de l'Etat. Cela implique deux modifications : l'une dans la note marginale de l'article 16 et l'autre à l'alinéa 1 :

« *Art. 16 : Bâtiments et installations des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public, des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public.* »

1 « *Les constructions de bâtiments publics et des caisses de pension de l'Etat doivent être (...)* »

Le Conseiller d'Etat se dit satisfait de cette proposition, puisqu'elle élargit le champ des bâtiments concernés par les standards énergétiques. Selon lui, cela ne posera pas de problème pour les établissements de droit public, mais

il se demande si l'on est en droit de soumettre les immeubles appartenant aux caisses de pension à cette contrainte.

Un député libéral précise qu'il s'agit des caisses de pension de l'Etat, il n'y a donc, selon lui et à priori, pas de problème. Il précise encore que la commission du logement s'était montrée favorable à cette idée.

Un commissaire PDC, tout en soutenant la proposition d'amendement, pense qu'il s'agira de s'assurer de sa conformité avant le troisième débat.

Le Président met aux voix la première modification :

« *Art. 16 : Bâtiments et installations des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public, des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public.* »

Cet amendement est **accepté à l'unanimité**.

Article 16, alinéa 1

La seconde modification demandée par les Libéraux est mise aux voix.

« *Les constructions de bâtiments publics et des caisses de pension de l'Etat doivent être conçues (...).* »

Cet amendement est également **accepté à l'unanimité**.

Avec la référence faite à la LCI en fin d'alinéa, un député libéral croit déceler une coquille. Il propose de renvoyer au règlement, comme pour la plupart des autres dispositions :

« *Les constructions de bâtiments publics et des caisses de pension de l'Etat doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique, conforme aux prescriptions fixées par le règlement.* »

Cette nouvelle proposition d'amendement est mise aux voix.

L'amendement est **accepté**.

Pour : 2S, 2Ve, 2PDC, 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 1S

Le Président met aux voix l'alinéa 1 tel qu'amendé.

L'alinéa 1 ainsi amendé est **accepté à l'unanimité**.

Article 16, alinéa 2

Un député PDC aimerait avoir des précisions sur la notion de ce « coût externe de l'énergie » à laquelle il est fait allusion dans cet alinéa.

Il lui est répondu en prenant l'exemple d'une chaudière qui, en consommant des énergies fossiles, présente des inconvénients en terme de qualité de l'air et de santé publique. Cet alinéa précise donc que le calcul de rentabilité d'une installation doit intégrer les coûts engendrés par cette pollution sur la santé des citoyens.

Aucune modification. L'alinéa 2 est **accepté à l'unanimité**.

Article 16, alinéa 3

Une députée radicale considère que les certificats énergétiques doivent être développés plus activement. Au lieu de se contenter de les recommander, elle suggère de les « exiger ».

Un commissaire intervient également dans ce sens et propose que cet alinéa les rende « obligatoires ».

Le Conseiller d'Etat relève le fait que la commission consultative s'est longuement penchée sur la question. Il est précisé que le certificat énergétique est une exigence européenne et que, au niveau suisse, l'on se dirige vers la création d'une norme précisant le contenu d'un certificat énergétique et laissant aux cantons le soin de le rendre obligatoire ou non. Le point qui a fait polémique, dans la première mouture du texte, était l'obligation faite d'afficher ce certificat à l'entrée d'un bâtiment. Certaines communes genevoises sont montées au créneau pour empêcher la réalisation de cette mesure. Raison pour laquelle, il a été décidé de se limiter à une recommandation. Cela dit, dans la mesure où la plupart des communes sont légitimement fières de leurs actions ou de leurs réalisations dans le domaine de l'énergie, elles devraient afficher sans problème leurs certificats énergétiques. Par contre, si l'on allait dans les sens des propositions radicales et vertes, il est certain que l'on froisserait certaines sensibilités communales ...

Un commissaire vert pense qu'il faut imposer l'affichage des certificats énergétiques mais que l'on doit rester souple sur l'endroit exact où il devra être placé.

Un député PDC fait observer à ce sujet que le texte proposé parle d'un affichage recommandé « à l'entrée des bâtiments » ; ce qui laisserait la possibilité aux communes, réticentes à un affichage sur le mur extérieur de leur Mairie, de le faire à l'intérieur, dans le hall d'entrée.

Malgré cette possibilité, un député UDC considère que le fait de « recommander » aux communes d'afficher une information convient mieux que de l'« exiger ».

Pour un commissaire socialiste, l'affichage obligatoire fait sens. Pour lui, il s'agit d'attirer l'attention de la population sur les immeubles qui présentent un mauvais bilan énergétique. En revanche, il convient qu'il faut laisser aux communes le choix de la localisation du panneau.

Un député radical considère quant à lui que le fait, pour une commune, d'être tenue de préciser sur un panneau les efforts accomplis ou restant à accomplir en matière d'énergie est une bonne chose. Il explique qu'il y a un intérêt « pédagogique » à le faire et que cela permet aussi de valoriser les efforts des communes les plus actives dans ce domaine.

L'amendement suivant est donc proposé :

« (...) *L'affichage du certificat énergétique mesuré est **exigé** à l'entrée des bâtiments (...).* »

L'amendement est **accepté**.

Pour : 3S, 2Ve, 1MCG, 2R

Contre : 2PDC, 2L, 2UDC

Abst. : 1L

L'alinéa 3, tel qu'amendé, est mis aux voix.

L'alinéa 3 ainsi amendé est **accepté**.

Pour : 3S, 2Ve, 1MCG, 2R

Contre : 2PDC, 2L, 2UDC

Abst. : 1L

Article 16, alinéa 4

Concernant l'objectif « d'utilisation économe et rationnelle de l'énergie » dans le domaine de l'éclairage public, mis en évidence dans cet alinéa, une députée radicale aimerait savoir comment il est prévu de le concilier avec les exigences de sécurité publique.

Le Conseiller d'Etat lui répond que les questions liées à la sécurité ou au sentiment d'insécurité ont un lien avec un certain nombre de facteurs, dont l'éclairage public fait sans doute partie. En l'occurrence, il lui semble que les

deux exigences sont conciliables. Il précise que des innovations techniques permettent aujourd'hui d'avoir une meilleure luminosité en consommant moins d'énergie. Mais, selon lui, il serait tout de même envisageable de supprimer l'éclairage public, à certains endroits et/ou à certaines heures ; par exemple au bord des routes de campagne.

Un député PDC cite le cas d'une commune où certaines améliorations dans l'éclairage public ont permis une économie d'énergie de l'ordre de 30%.

Un commissaire Vert évoque la motion, déposée par son groupe concernant l'éclairage public (« plan lumière ») et acceptée par le Grand Conseil. Il pense qu'elle devrait amener des réponses aux inquiétudes liées à la sécurité.

Aucune modification. L'alinéa 4 est **accepté à l'unanimité**.

Article 16, alinéa 5

Un amendement libéral, qui va dans le même sens que celui qui a été accepté à l'al. 1, est également proposé pour cet alinéa. Il s'agit d'ajouter à nouveau la mention des « caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public ».

Un député PDC aimerait savoir qui fixe l'échéancier mentionné à la lettre g) et sur quelle base. Il lui est répondu que c'est à l'Etat de le faire, les délais accordés doivent permettre aux communes d'adapter progressivement leur parc de véhicules en tenant compte des durées d'amortissement.

A ce sujet, un député libéral demande à quelles normes les véhicules de l'Etat obéissent. Le Conseiller d'Etat lui répond que pour les TPG il s'agit de la norme Euro 5 (pour la flotte des véhicules thermiques). Il est précisé qu'une commission de l'Etat fixe les normes des véhicules avec des exigences relativement élevées et une directive est d'ailleurs en cours d'évaluation pour consolider le texte.

Le Président met aux voix l'amendement libéral :

« Le Conseil d'Etat peut prescrire (...) et fondations de droit public, caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public ainsi qu'aux organismes (...). »

L'amendement et l'alinéa 5 ainsi amendé sont **acceptés à l'unanimité**.

Article 16, alinéa 6

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 6 est **accepté à l'unanimité**.

Avant le vote sur cet article, un député PDC aimerait savoir si la formule « bâtiments des collectivités publiques », utilisée à plusieurs reprises dans l'article 16, signifie que les bâtiments du patrimoine financier des communes sont également concernés.

Le Conseiller d'Etat lui répond par l'affirmative et précise que, pour les communes ayant fait le choix de confier leurs immeubles à des fondations, ces immeubles sont également concernés comme « bâtiments et installations des établissements et de fondations de droit public ».

Le Président met aux voix l'article 16, tel qu'amendé, dans son ensemble
L'article 16 ainsi amendé est **adopté**.

Pour : 3S, 2Ve, 1MCG, 2R, 3L

Abst. : 2UDC

Au sujet de l'article 17 (qui ne figure pas dans le projet de loi et qui concerne la récupération et le recyclage des déchets), la commission s'interroge sur l'opportunité d'y apporter des modifications dans le sens de plus fortes incitations aux économies d'énergie. Après discussion, il est finalement décidé d'y renoncer pour se concentrer sur le PL 10258 ; considérant qu'il serait plus approprié d'agir dans ce sens sur d'autres lois.

Article 20, alinéa 1 (nouvelle teneur)

Aucune remarque, ni modification. Cet alinéa est **adopté à l'unanimité**.

Article 21 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Article 21, alinéa 1

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 1 est **accepté à l'unanimité**.

Article 21, alinéa 2

Afin de clarifier les choses à propos de cet alinéa, portant sur le renouvellement ou la transformation des chaufferies, le Conseiller d'Etat explique que, lors d'un changement de chaudière dans un bâtiment d'importance, il peut s'avérer qu'un raccordement sur une installation de chauffage extérieur serait très avantageux (sur le plan de la consommation d'énergie et de l'environnement). Cependant, il précise qu'il serait disproportionné de vouloir intervenir dans tous les cas ; raison pour laquelle il est prévu de fixer un seuil dans le règlement.

Un député radical ne comprend pas pourquoi l'alinéa mentionne des restrictions pour l'énergie renouvelable. Il lui est rappelé que le bois, par exemple, est un gros émetteur de particules fines.

Aucune modification. L'alinéa 2 est **accepté à l'unanimité**.

Article 21, alinéa 3

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 3 est **accepté**.

Pour : 2S, 2PDC, 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 2Ve

Article 21, alinéa 4

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 4 est **accepté**.

Pour : 2S, 2PDC, 1MCG, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 2Ve

Article 21, alinéas 5 et 6

Aucune remarque, ni modification. Ces deux alinéas sont **acceptés à l'unanimité**.

Le Président met aux voix l'article 21 dans son ensemble.

L'**article 21** est **adopté à l'unanimité**.

Article 21A (abrogé)

Un député Vert demande des explications sur les raisons de l'abrogation de cet article.

Le Conseiller d'Etat précise que cet article fixait les cas où les SIG étaient obligés de reprendre l'énergie produite par des indépendants. Des distinctions étaient faites, notamment sur les conditions dans lesquelles ces reprises devaient être effectuées.

Il explique qu'aujourd'hui les modifications apportées à la législation fédérale rendent cet article inadéquat. De plus, la révision de la loi sur les SIG, votée par cette commission, règle ces questions d'obligation de reprises (celles-ci font désormais l'objet d'un règlement d'application). Il rappelle que la législation fédérale oblige les entreprises d'électricité à reprendre

l'électricité produite dans le domaine des énergies renouvelables. Toutefois, le montant prévu pour ces reprises s'est vite avéré insuffisant, en particulier à Genève.

Il précise encore que le Conseil d'Etat a récemment édicté un règlement stipulant que l'énergie photovoltaïque sera reprise aux conditions déterminées par la norme fédérale pour les installations de moins de 20 KW. Au-delà de cette puissance, les conditions d'achats devront être agréées par le Service cantonal de l'énergie ; celles-ci seront fixées en fonction des normes fédérales mais légèrement en dessous (-10%, puisqu'à Genève le taux d'ensoleillement est supérieur de 10% à la moyenne suisse).

Pour conclure, il insiste sur le fait que l'obligation de reprise ne disparaît pas avec cette abrogation mais qu'elle est remplacée par les dispositions décrites ci-dessus et qui sont déjà appliquées.

Le Président met aux voix l'abrogation de l'**article 21A**.

L'abrogation de cet article est **acceptée à l'unanimité**.

Article 22 (nouvelle teneur de la note)

Article 22, alinéa 1 (nouvelle teneur)

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa est **accepté à l'unanimité**.

Article 22, alinéa 3 (nouveau)

Un député PDC aimerait des explications quant au début de phrase commençant par « A défaut d'accord ».

Le Conseiller d'Etat lui répond qu'il s'agit, dans un premier temps, de régler les problèmes entre privés (il donne l'exemple d'une entreprise produisant de la chaleur, susceptible de fournir son énergie à des bâtiments voisins). Si le département peut favoriser le dialogue, il existe toutefois des cas où l'opération est délicate ou trop coûteuse. Il précise que le coût d'un raccordement peut être trop élevé pour que les SIG y trouvent leur compte, ce qui explique la phrase « les Services industriels peuvent être tenus (...) ».

Les Verts proposent un amendement consistant à rajouter l'alinéa suivant en fin d'article :

« Il n'y a pas d'obligation de raccordement à un réseau d'énergie utilisant une énergie non renouvelable si une alternative recourant à une source renouvelable est envisagée ».

Un député Vert justifie cet amendement par le fait que, selon lui, il n'y a pas de raison d'obliger un privé à se raccorder au réseau alors qu'il possède une installation très performante en matière d'énergie renouvelable.

Un commissaire socialiste lui rappelle que la loi n'est pas contraignante et qu'un privé peut donc répondre aux SIG qu'il n'a pas besoin d'être raccordé.

Un autre député Vert n'en est pas convaincu et renvoi à l'alinéa 2 de cet article, qui fait au contraire mention d'une obligation.

Le député socialiste relève qu'il est tout à fait possible pour un utilisateur de fermer ses vannes de gaz, par exemple. Il évoque aussi l'intérêt public, qui devrait prévaloir pour éviter certains abus ; notamment avec le chauffage au bois qui induit une trop grande production de particules fines.

Le député Vert réplique que si l'on coupe la vanne après, il faut tout même payer le raccordement ... Quant à l'argument de l'intérêt public, il rappelle que, dans les situations évoquées, les besoins en chaleur seraient réduits grâce à la qualité de l'isolation des habitations et, par conséquent, les émissions de CO2 diminueraient également.

Le Conseiller d'Etat comprend la demande d'amendement des Verts mais pense qu'il convient de modifier la fin de la phrase proposée par « (...) *s'il existe une alternative recourant à une source renouvelable* ». Selon lui, on ne peut pas mettre sur un même plan une solution « envisagée » et une installation qui existe réellement. Il rappelle tout de même que certaines sources d'énergie renouvelable, comme le bois, ne sont pas utilisables partout et ne pourront pas répondre totalement à la demande avec la production genevoise (l'alternative bois ne peut donc être envisagée qu'à la campagne). Il conclut en expliquant que cette nouvelle formulation permet tout de même aux privés, désirant se montrer exemplaires dans leur production d'énergie (grâce au solaire, par exemple), de ne pas se voir imposer un raccordement peu utile. Il propose donc le sous-amendement suivant, qui deviendrait l'**alinéa 4** :

« Il n'y a pas d'obligation de raccordement à un réseau d'énergie utilisant une énergie non renouvelable, s'il existe une alternative recourant à une source renouvelable. »

Le sous-amendement est **accepté**.

Pour : 2S, 2Ve, 1PDC, 1R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1S, 1PDC, 1R

L'alinéa 3 et le nouvel alinéa 4 ainsi modifié sont **acceptés à l'unanimité**

Le Président met aux voix l'article 22, tel qu'amendé, dans son ensemble.
L'**article 22** ainsi amendé est **adopté à l'unanimité**.

Article 22B (*nouvelle teneur*)

Il est expliqué par le département que, suite à l'amendement voté à l'art. 6, al. 13 (définition des installations de climatisations), il est proposé deux nouvelles sections à l'article 22B ; à savoir « **Autorisation** » et « **Déclaration de conformité** ». Ainsi libellé, cet article cible mieux le type de régime auquel les installations sont assujetties. Sur le fond, l'esprit du projet de loi est préservé (seules les installations de climatisation de confort sont soumises à autorisation). En fait, seul l'alinéa 4 est modifié pour tenir compte des changements intervenus à l'article 6, al. 13. Si le département propose de modifier cet alinéa, c'est que la Constitution soumet à autorisation toutes les installations de climatisation dans le secteur immobilier.

Le Président met d'abord aux voix le nouveau découpage de l'article 22B, avec les deux intitulés des sections, tels que proposés :

Ce nouveau découpage est **accepté à l'unanimité**.

Article 22B, alinéas 1 à 3

Aucune remarque, ni modification. Les alinéas 3 à 4 sont **acceptés à l'unanimité**.

Article 22B, alinéas 4

L'amendement proposé à cet alinéa par le département est le suivant :
« (...) **pour les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, ainsi que pour les installations dont les rejets de chaleur sont valorisés dans leur intégralité, aux pertes de transport et de transformation près.** »

Un député Vert relève que cet alinéa ne fixe aucune limite aux pertes d'énergie.

Un député PDC regrette de ne pas connaître quels sont les cas (fixés par le règlement) qui permettront d'accorder des dérogations pour l'autorisation.

Le Conseiller d'Etat pense qu'il conviendrait en fait de s'arrêter au mot « intégralité », sans rentrer dans le détail. Il précise que l'on n'a jamais réussi à valoriser totalement des rejets de chaleur.

Le commissaire MCG pense également qu'il est préférable s'arrête à « rejets de chaleur valorisés dans leur intégralité. »

Un député socialiste comprend que l'on autorise une climatisation si l'on parvient à valoriser les rejets de chaleur, mais il rappelle que cela correspond tout de même à une consommation d'énergie.

Il lui est précisé que cela ne concerne que les valorisations « intégrales » de la chaleur dissipée. De plus, il y a un besoin de chaleur légitime qui est couvert par un dispositif particulier plus efficace (non pas le recours à une chaudière, mais à une pompe thermodynamique). Cela ne signifie donc pas que l'on accepte une consommation d'énergie uniquement pour permettre aux gens de se climatiser.

Un commissaire socialiste ne comprend pas pourquoi l'on accorderait des dérogations pour installer un système de climatisation dans un bâtiment bien isolé. Minergie devenant la norme de fait, les immeubles de haute performance devraient être soumis aux mêmes règles que les autres.

Un député PDC trouve que cette remarque a du sens pour les bâtiments neufs, mais il rappelle que cet article concerne également les rénovations.

Il est rappelé par le département quel est l'objectif de cet alinéa : il s'agit d'une incitation (valable effectivement aussi en cas de rénovation) à construire des bâtiments à haute performance énergétique. Il est précisé qu'un bâtiment Minergie climatisé ne consomme pas plus d'énergie que le même bâtiment Minergie non climatisé, car ce standard prend en compte toutes les consommations d'énergie nécessaires à la climatisation.

Un député UDC fait savoir qu'il souhaiterait que ce soit le règlement qui détermine si la valorisation est suffisante ou non.

Un commissaire Vert trouve quant à lui que le terme « valoriser » n'est pas très clair.

Un commissaire socialiste mentionne que l'alinéa 4 sous-entend que les critères sont différents que ceux de l'alinéa 2. Il n'aimerait pas que, sous le couvert d'une basse consommation et par le prétexte de Minergie, l'on donne la possibilité de faire n'importe quoi aux propriétaires. Les conditions de l'alinéa 2 lui semblent suffisantes pour y inclure également les bâtiments Minergie. Il propose donc de supprimer l'alinéa 4, car il pense que les bâtiments de haute performance énergétique sont couverts par l'alinéa 2.

Le Conseiller d'Etat explique que le règlement précisera la phrase « pour l'essentiel », et ceci aussi bien que la technologie concernée. Quant à la proposition de suppression de l'alinéa 4, il pense qu'elle incitera à étendre le standard Minergie à la rénovation.

Il est encore précisé par le département que, du fait que de nombreux bâtiments sont climatisés à Genève, la « chasse » aux installations illégales est très coûteuse et que cet article permet de mieux contrôler les bâtiments en cas de rénovation et d'inciter les propriétaires à accéder au standard Minergie.

Le député socialiste relève que cet alinéa ne traite pas seulement des rénovations et que les nouvelles constructions nécessitent toujours moins d'efforts pour atteindre le label Minergie (les méthodes de travail et les matériaux évoluent dans ce sens). Il redoute que l'on finisse par accorder une dérogation systématique pour toutes les nouvelles constructions ; les autorisant ainsi à être finalement toutes climatisées.

Le Président propose de mettre aux voix la suppression de l'alinéa 4.

La suppression de l'alinéa 4 est **refusée**.

Pour : 3S, 2Ve

Contre : 2PDC, 2R, 3L

Abst. : 1MCG, 2UDC

Le Conseiller d'Etat propose alors de rectifier la proposition d'amendement du département de la façon suivante :

« (...) *pour les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, ainsi que pour les installations dont les rejets de chaleur sont valorisés pour l'essentiel.* »

Le Président met aux voix la proposition d'amendement du département ainsi modifiée :

L'amendement ainsi que l'alinéa 4 tel, que modifié, sont **acceptés**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 3S

En conclusion sur ce point, le Conseiller d'Etat précise que l'on peut imaginer que, le jour où tous les bâtiments neufs seront labellisés Minergie, les exigences du standard de référence soient augmentées ; le but étant de favoriser celui qui fait mieux que les autres.

Article 22B, alinéas 5

Un député socialiste aimerait avoir des précisions quant au terme « déclaration » figurant dans le nouvel intitulé de la section. Le Conseiller

d'Etat lui répond qu'il s'agit d'une déclaration provenant d'une personne compétente.

Pour permettre de faire la différence entre ce qui correspond à la définition d'une « installation de climatisation » (art. 6, al. 13) ou d'une « installation de climatisation de confort » (art. 6, al. 14), le département propose l'amendement suivant :

« Le propriétaire d'une installation de climatisation non soumise à autorisation remet à l'autorité compétente (...) »

Un commissaire libéral demande quel est le sens du mot « installation » dans ce contexte. Il considère que cette précision est nécessaire pour le rapporteur. Le Conseiller d'Etat lui répond que la définition figurant à l'art. 6, al. 13 le définit précisément.

Un député socialiste souhaiterait que le règlement puisse préciser que la déclaration doit être produite par une autorité neutre.

Le Président met aux voix l'amendement du département.

Cet amendement est **accepté**.

Pour : 3S, 2Ve, 2PDC, 1R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1R

Un député socialiste se pose encore la question de savoir s'il n'est pas préférable de parler de standard de « très haute performance énergétique » à l'alinéa 4. Il lui est précisé que l'ancienne formulation parlait de standard Minergie ; or la formulation adoptée de « haute performance énergétique » permet déjà de prendre en compte le caractère évolutif des standards. Le député socialiste rappelle toutefois que deux standards (« haute (...) » et « très haute (...) ») ont été adoptés par la commission dans les définitions de l'art. 6. Il pense que seuls les immeubles exceptionnellement performants méritent des dérogations.

Le Président met alors aux voix l'article 22B, tel qu'amendé, dans son ensemble.

L'article 22B est ainsi amendé est **adopté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 1R, 2UDC, 1MCG

Abst. : 3S, 1R

Article 22E, sous note, alinéa 2 (nouvelle teneur)

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 2 et l'article 22^E dans son ensemble sont **adoptés**.

Pour : 1S, 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 1S, 1Ve, 1MCG

Article 22F, (nouvelle teneur)

Article 22F, alinéa 4, phrases 1 et 2 (nouvelle teneur)

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 4 est **accepté à l'unanimité**.

Article 22F, alinéa 5

Les Verts proposent un amendement à cet alinéa :

« (...) pour introduire le décompte individuel des frais de chauffage et ramener l'indice de dépense de chaleur à une valeur inférieure à celle fixée par le règlement. »

Un député Vert justifie cette modification par le fait que pour pouvoir abaisser la valeur moyenne des indices, il faut également installer les dispositifs qui permettront d'y parvenir. Il conviendrait donc d'imposer les deux mesures.

Le Conseiller d'Etat relève que cette proposition est en contradiction avec la logique de la législation en vigueur. Le règlement fixe des indices et il s'agit de distinguer ceux qui les respectent et les autres. La « sanction » est déjà précisée dans la loi. Il relève d'autre part que la loi est entrée en vigueur en 1993 ; dès lors, tous les bâtiments ont une obligation d'installer des décomptes individuels de frais de chauffage. Toutefois, avec la promotion des normes Minergie (et leur respect), un propriétaire peut désormais en être dispensé. Concernant les bâtiments d'avant 1993, soit le seuil n'est pas atteint et il n'y a pas besoin d'installer de décompte, soit le seuil est dépassé et il convient d'exécuter des travaux ou d'installer un compteur. Le décompte individuel est l'un des éléments du dispositif pour contraindre les gens à réduire leur consommation. Il précise encore que cette disposition essaie de tenir compte de la législation cantonale tout en permettant aux propriétaires d'échapper au décompte pour autant qu'ils fassent des efforts.

Suite à ces explications, les Verts déclarent qu'ils retirent leur amendement.

Aucune modification. L'alinéa est **accepté**.

Pour : 1S, 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 2S

Le Président met aux voix l'article 22F dans son ensemble.

L'**article 22F** est **adopté à l'unanimité**.

Article 22I, alinéa 2 (abrogé)

Aucune remarque. L'abrogation de l'article 22I est **adoptée à l'unanimité**.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires (nouvel intitulé)

Article 26 (nouveau)

Article 26, alinéa 1

Le département explique que cet alinéa précise que les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux requêtes pendantes lors de l'entrée en vigueur de la loi.

Aucune remarque, ni modification. L'alinéa 1 est **accepté à l'unanimité**.

Article 26, alinéa 2

Il est précisé que cet alinéa stipule que les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux projets de construction ou de rénovation pour lesquels une requête en autorisation de construire a déjà été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi.

Pour plus de clarté, le Président propose un amendement à l'alinéa 2 :

« (...) *pour lesquels une requête en autorisation de construire a - été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi.* »

Cet amendement et l'alinéa 2 ainsi amendé sont **acceptés à l'unanimité**.

Article 26, alinéa 3

Comme expliqué plus haut (voir p. 64), le département confirme qu'il est nécessaire de prévoir une nouvelle disposition transitoire afin de préciser à quels bâtiments s'applique l'article 14, al. 3.

Le Président met aux voix le nouvel alinéa 3 ainsi libellé :

« L'article 14, al. 3 de la modification du (date d'adoption à compléter) s'applique aux bâtiments pour lesquels une demande d'autorisation de construire ou de rénover a été déposée après son entrée en vigueur ou pour tout bâtiment au bénéfice d'un concept énergétique, quelle que soit la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire. »

Ce nouvel alinéa est **accepté à l'unanimité**.

Le Président met alors aux voix l'article 26, tel qu'amendé, dans son ensemble.

L'**article 26** ainsi amendé est **adopté à l'unanimité**.

La commission passe enfin aux dernières dispositions du projet de loi concernant les modifications à d'autres lois. Il est à relever qu'en plus des trois modifications figurant dans le PL 10258, plusieurs nouvelles propositions, émanant du groupe Libéral, sont également discutées.

Article 2

Les modifications proposées aux alinéas 1 et 2 sont les mêmes pour la LGZD et pour la LExt. Si la nouvelle lettre f, ajoutée aux articles 3, al. 1 des deux lois, ne fait l'objet d'aucune remarque, la nouvelle teneur des deux alinéas 5 suscite quant à elle un vif débat au sein de la commission ; ceci suite au dépôt par le groupe Libéral d'un amendement identique pour les deux lois :

« La haute performance énergétique, ainsi que la très haute performance énergétique, reconnues comme telles (...) la surface de plancher constructible peut excéder de 10%, respectivement de 20%, au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan. »

Un député libéral explique qu'il s'agit, suite à l'introduction de la « très haute performance énergétique », de pouvoir ajouter 20% de surface brute de plancher pour les projets qui respectent des standards de très haute performance énergétique (10% déjà prévu pour la « haute performance énergétique »).

Le Conseiller d'Etat informe la commission que les services en charge de l'aménagement du territoire sont défavorables à cette proposition libérale. Il en explique la raison : un PLQ est conçu au départ selon une certaine logique urbanistique et architecturale et l'image architecturale qui résulte d'une augmentation de 10% ou 20% de densité peut être fort différente de celle qui a été conceptualisée au départ. Toutefois, il rappelle qu'il est plutôt favorable à proposer des incitations en matière de haute performance énergétique et il considère que la densification en est clairement une. Il se dit donc favorable à l'amendement libéral, même s'il sera nécessaire de trouver des solutions à la problématique urbanistique qu'il pose. Ainsi, il pense qu'il conviendrait d'ajouter une phrase telle que : « les adaptations nécessaires seront apportées au plan localisé de quartier ».

Cette proposition suscite également de nombreuses réactions parmi les commissaires. Certaines d'entre elles sont plutôt positives :

- Le groupe PDC est favorable aux propositions des Libéraux, car une loi qui introduit plusieurs mesures contraignantes doit aussi comporter un volet incitatif. Il est rappelé que les normes fixant les degrés de performance énergétique vont évoluer, et que l'idée d'avoir deux niveaux de performance garde tout son sens. Selon un commissaire PDC, il est toutefois indispensable d'intégrer cet aspect dans les futurs PLQ.
- Les Radicaux considèrent que la règle des 10% est tout à fait raisonnable dans le cas d'un PLQ ; par contre ils pensent que les 20% risquent de poser problème (préavis communal, équipement...), malgré les avantages qu'offre apparemment cette idée.

D'autres réactions sont réservées, voire franchement négatives :

- Les Socialistes ne sont a priori pas opposés aux 20%, mais pensent qu'il convient de les anticiper au moment de l'élaboration des PLQ. Ils précisent encore que la question de la mobilité (notamment des voitures) doit être prise en compte afin d'éviter des nuisances trop importantes et qu'il s'agirait de clarifier les conditions donnant droit à la dérogation de 20%. La crainte est tout de même exprimée qu'avec 20% supplémentaire, on ne s'éloigne trop du plan initial.
- Les Verts se disent opposés à la proposition libérale et rappellent que l'article 15, al. 1, précise que tous les bâtiments neufs respectent les standards de haute performance énergétique. Ils considèrent donc que la possibilité d'augmenter de 10% la surface de plancher devrait se limiter à la très haute performance énergétique. D'autre part, le risque est grand, selon eux, qu'une augmentation de 20% dénature complètement un PLQ.

En réaction à la position des Verts, un député socialiste considère que l'exception de 10% doit être maintenue pour les propriétaires qui font un effort particulier, mais sans pour autant que cette dérogation ne devienne la norme.

Un député libéral pense qu'il devrait effectivement exister une différence, dans l'incitation, entre les nouveaux PLQ et les PLQ en force. Il se dit tout de même étonné que cette proposition suscite autant de réticences de la part de certains groupes et, se rendant compte que le contexte n'est pas suffisamment mûr, il annonce que l'amendement est retiré.

Le Conseiller d'Etat pense qu'il sera nécessaire de trouver une procédure qui permette de procéder à ces augmentations de surfaces de plancher, sans pour autant dénaturer complètement les PLQ. Il incite également les commissaires à continuer à travailler en évitant de trop forcer le trait en ce qui concerne la très haute performance énergétique

A ce sujet, un député socialiste pense qu'il serait judicieux, vu l'introduction de la « très haute performance énergétique » pour certaines dispositions et non pour d'autres, de vérifier la cohérence du texte de loi, avant le 3^e débat.

Article 2, alinéa 1

Les modifications de l'art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle) et de l'al. 5 (nouvelle teneur) de la LGZD, telles que figurant dans le projet de loi, sont **acceptées**.

Pour : 1S, 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC

Abst. : 2S

Le Président met aux voix l'alinéa 1 de l'art. 2.

L'alinéa 1 est **accepté à l'unanimité**.

Article 2, alinéa 2

Les modifications de l'art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle) et de l'al. 5 (nouvelle teneur) de la LExt, telles que figurant dans le projet de loi, sont **acceptées**.

Pour : 1S, 2Ve, 2R, 3L, 2PDC, 2UDC

Abst. : 2S

Le Président met aux voix l'alinéa 2 de l'art. 2.

L'alinéa 1 est **accepté à l'unanimité**.

Article 2, alinéa 3

Avant le vote de l'alinéa 3 de l'art. 2, modifiant dans la forme l'art. 59 de la LCI (remplacement de « haut standard énergétique » par « standard de haute performance énergétique »), quelques précisions sont encore apportées et une proposition d'amendement libérale est discutée.

Concernant l'alinéa 1 de l'art. 59, il est rappelé que s'il a été décidé, à l'époque, de faire passer le rapport de surface de 20% à 22%, en cas de respect d'un standard de haute performance énergétique, c'est que l'on a estimé qu'une construction de haute qualité énergétique avait le droit de bénéficier de 10% de surface de plancher supplémentaire. Il s'agit là clairement d'une mesure incitative.

Dans la même logique que pour les amendements précédemment discutés, le groupe Libéral propose d'introduire une référence de 24% pour les constructions de très haute performance énergétique. Il est précisé que cela permettrait une meilleure incitation, mais aussi de rendre possible un certains nombre de travaux énergétiques, difficiles à rentabiliser aujourd'hui.

Le Conseiller d'Etat rappelle que la loi pose une série d'exigences pour les nouvelles constructions et pour les rénovations mais qu'en parallèle, une « prime » est donnée à ceux qui utilisent des technologies très performantes et qui se montrent exemplaires dans leur consommation d'énergie. Il fait savoir qu'il est donc, d'une façon générale, favorable à ces incitations mais précise qu'il conviendrait d'évaluer l'impact de cette nouvelle possibilité de dérogation en termes d'aménagement du territoire.

Un député libéral explique qu'en ce qui concerne les hauteurs des bâtiments, la LCI s'applique invariablement ; seule la possibilité de construire un peu plus grand est envisageable.

Un député PDC craint que les 10% supplémentaires puissent induire des changements considérables dans un projet, s'ils ne sont pas pris en compte dès le départ.

Le Conseiller d'Etat rappelle que ces craintes étaient fondées pour les PLQ en zone de développement (LGZD) mais que cette disposition concerne essentiellement les villas. Pour lui, la seule conséquence de l'octroi de ces pourcentages supplémentaires serait de réduire quelque peu la surface des jardins. Dans le cas des villas, il ne voit donc aucun problème à proposer cette incitation supplémentaire.

Un député Vert craint tout de même que cet amendement induise une augmentation du nombre d'habitants dans un lotissement et puisse avoir des incidences en termes de mobilité et de parkings.

Son collègue se demande si la deuxième phrase de l'amendement, accordant également ces dérogations aux « constructions rénovées » est vraiment justifiée.

Le directeur de l'office des autorisations de construire (DCTI) explique qu'il rencontre des difficultés avec les autorisations délivrées pour les isolations périphériques. Il précise qu'après une première augmentation des rapports de surface, et une fois le maximum atteint, une nouvelle incitation serait utile pour atteindre un coefficient plus élevé.

Un commissaire radical confirme qu'un propriétaire de villa, voulant améliorer le rendement énergétique de son bien, n'a pas beaucoup de solutions devant lui. Soit il obtient l'autorisation d'« enrober » son bâtiment d'une isolation extérieure et va donc utiliser davantage de terrain. Soit il opte pour une isolation intérieure et les surfaces des pièces de la maison seront réduites. Raison pour laquelle l'accroissement de la surface de plancher lui semble parfaitement justifié pour les rénovations également.

Un député PDC rappelle enfin que la densification de la zone villa est souhaitable en cette période de pénurie de logements.

Le Président met aux voix la proposition d'amendement libérale.

« (...) Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards. »

L'amendement et l'alinéa 1 de l'art. 59 (LCI) ainsi amendé sont **acceptés**.

Pour : 3S, 1Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1Ve

Un nouvel amendement libéral est proposé à l'alinéa 4 de l'art. 59 (LCI). Il s'agit à nouveau de prévoir des incitations supplémentaires pour « la très haute performance énergétique », en donnant la possibilité, pour la lettre a, de porter le rapport de surface de 25% à 30% (sans délibération municipale) et, pour la lettre b, de 40% à 48% (après délibération municipale).

Au nom du DCTI, le directeur apporte son soutien à cette proposition d'amendement qui consiste en une aide ciblée aux propriétaires de villas qui veulent améliorer le rendement énergétique de leur bien. Il précise encore que l'esprit de la loi n'est pas modifié mais que l'amendement permet d'accorder un peu plus de surface lorsqu'un propriétaire isole particulièrement bien son bâtiment. Il rappelle que ces dérogations sont de deux ordres : jusqu'à 25%, la compétence d'autorisation relève de l'Etat, le département pouvant donner des autorisations malgré des préavis négatifs. Lorsqu'un projet dépasse les 25%, il faut une délibération de la municipalité concernée pour que le département délivre une autorisation.

Le Conseiller d'Etat relève le fait que les chiffres de départ (25% et 40%) existent depuis longtemps et que ce sont les discussions sur les rendements énergétiques qui ont entraînés les premières dérogations des rapports de surface. Il considère que la proposition des Libéraux va dans ce sens. En introduisant des références à la très haute performance énergétique, elle vise à donner encore un peu plus à ceux qui font des efforts particulièrement importants dans le domaine des économies d'énergie

Un commissaire radical pense que cette modification est essentielle, dans la mesure où, selon lui, ces régimes dérogatoires doivent également bénéficier aux propriétaires de villas.

Le Président met tout d'abord aux voix l'amendement libéral tel qu'il est proposé à la lettre a de l'alinéa 4 :

« a) (...) la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain, 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telles par le service compétent ;

Cet amendement est **accepté à l'unanimité**.

Le Président met ensuite aux voix l'amendement libéral tel qu'il est proposé à la lettre b de l'alinéa 4 :

b) (...) la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telles par le service compétent (...)

Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards. »

Cet amendement est **accepté à l'unanimité**.

Toujours pour la LCI, les Libéraux propose encore l'introduction d'un nouvel article 114, qui précise que l'épaisseur des isolations périphériques des constructions existantes n'est pas prise en compte dans le calcul des rapports de surface.

Le Conseiller d'Etat apporte son soutien à cette proposition. Concernant les constructions existantes, il explique qu'il existe plusieurs possibilités pour économiser de l'énergie, en particulier l'isolation périphérique d'un bâtiment par un élargissement du mur extérieur. Il relève que cette pratique entraîne un changement de gabarit du bâtiment et qu'il s'agit effectivement de ne pas pénaliser les propriétaires qui s'engagent dans ces travaux d'isolation et d'assouplir les règles de la construction pour rendre ces rénovations possibles.

Un député socialiste considère que cette mesure est utile et il précise que la pose d'isolations périphériques est monnaie courante dans certains pays et commence à se développer chez nous également.

Un commissaire radical fait remarquer que cet article concerne aussi les isolations de toiture, qui auront une incidence sur les gabarits. Selon lui, on ne peut pas se limiter au « calcul des rapports de surface » qui ne touche que la surface au sol. Il considère qu'il est également nécessaire de tenir compte de l'emprise de l'isolation de toiture dans le « calcul du gabarit ».

Considérant la numérotation des articles de la LCI, il apparaît qu'il s'agit de prévoir, pour cette nouvelle disposition, un nouvel article « 114 bis ».

Le Président met aux voix les trois alinéas de l'amendement libéral :

« Art. 114 bis Isolation périphérique de constructions existantes

1. En cas d'isolation périphérique de constructions existantes, celle-ci n'est pas prise en compte dans le calcul des rapports de surface.

L'alinéa est **accepté**.

Pour : 2S, 2Ve, 1PDC, 2UDC, 2R, 3L, 1MCG

Abst. : 1S

2. L'alinéa 1 n'est pas applicable si les constructions bénéficient de rapports de surface augmentés en raison de la reconnaissance de la haute performance énergétique selon l'article 59, al. 1 et 4.

L'alinéa est **accepté à l'unanimité**.

3. En cas d'isolation périphérique des constructions existantes, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte, ni dans le calcul du gabarit, ni dans celui des distances aux limites de propriété ou entre construction »

L'alinéa est **accepté à l'unanimité**.

Le Président met ensuite aux voix le nouvel article 114 bis (LCI), dans son ensemble.

Le nouvel **article 114 bis** (LCI) est **adopté à l'unanimité**.

Dans le cadre de l'art. 2, d'autres modifications sont proposées par le groupe libéral. Elles concernent deux lois fiscales : LIPP V et LCP.

La première proposition d'amendement porte sur l'art. 6, al. 4, 1^{ère} et 2^{ème} phrases (LIPP V – Impôt sur le revenu). Il est proposé de modifier la 1^{ère} phrase comme suit :

« Sont déduits du revenu :

Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles, les frais d'administration par des tiers ainsi que les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement. » et de supprimer la 2^e.

La seconde proposition d'amendement concerne l'art. 78, al. 2 (LCP - Impôt immobilier complémentaire) :

« Sont exonérés de cet impôt les sociétés coopératives d'habitation (...) ainsi que les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique. »

Avant de statuer sur ces propositions d'amendement, la commission souhaite entendre le Département des Finances ; en particulier sur les incidences de ces modifications. M. Alexandre Faltin, Directeur général adjoint de l'administration fiscale cantonale, fait part des éléments suivants :

- Il est tout d'abord rappelé quelles sont les possibilités existantes de déductions fiscales dans ce domaine. Il est rappelé en particulier, qu'aujourd'hui, une personne physique peut déduire ses frais d'entretien immobilier, mais pas les travaux à plus-value. Il est déjà fait une exception pour les travaux écologiques, pour lesquels l'on peut déduire la moitié des investissements écologiques faits dans les cinq ans qui suivent l'acquisition du bien immobilier (100% au-delà). Il est précisé que cette limite des cinq ans est une réminiscence de ce que l'on a nommé la « pratique Dumont ».

- S'agissant de l'art. 6, al. 4 (LIPP V), il est précisé que le droit genevois fait un renvoi direct à la législation fédérale et que la nouvelle ordonnance fédérale prévoit une pleine déduction, dès 2010 (fin de la « pratique Dumont »). Il considère que, si cet amendement vise à faire sauter la limitation partielle à 50% durant les cinq premières années, il n'est pas vraiment nécessaire ; sauf si l'on veut accélérer les choses, sachant que les cantons auront deux ans pour adapter leur législation. Si la commission souhaite déjà faire mention des 100% dans la loi, il conviendrait selon lui de laisser au Conseil d'Etat le soin d'en fixer les règles. Il précise encore que le droit fédéral limite ces déductions aux bâtiments existants et que si l'on envisage de les étendre aux nouvelles constructions, il conviendra de déterminer techniquement ce qui est considéré comme un investissement écologique.
- Au sujet de l'art. 78, al. 2 (LCP), il est rappelé que l'impôt complémentaire est appliqué aux immeubles sur leurs valeurs fiscales brutes ; il se monte à un pour mille pour les personnes physiques (deux pour mille pour les personnes morales) et qu'il a rapporté à l'État en 2008 131,5 millions de francs, au total. Il est fait remarquer que la modification proposée introduirait des valeurs juridiques indéterminées ou variables (« standard énergétique », « haute » ou « très haute performance énergétique ») et qu'il convient d'en tenir compte. Enfin, il est rappelé que la taxation des propriétaires immobiliers est difficile, que l'administration a connu récemment de gros retards dans ce service et qu'il serait souhaitable de ne pas compliquer encore davantage sa tâche...
- Concernant l'art. 82, al. 8 (LCP), il est rappelé que les travaux de l'administration fiscale se font essentiellement sur les frais d'entretien et les travaux à plus-value et que les investissements écologiques sont souvent requalifiés en frais d'entretien, puisqu'ils sont déduits de l'impôt sur le revenu (et non pris en compte pour l'impôt sur la fortune). Il précise que l'administration fiscale élabore aujourd'hui un tableau des travaux, avec les montants déductibles et non déductibles et considère qu'il serait possible d'imaginer à l'avenir un tableau à trois colonnes (travaux d'entretien, plus-value ordinaire et plus-value écologique).
- En conclusion, il apparaît que l'impact de ces nouvelles possibilités de déductions sur les recettes fiscales serait relativement limité mais qu'il importe surtout de s'assurer qu'elles ne soient pas en contradiction avec le droit fédéral.

Suite à certaines remarques ou questions des commissaires, les points suivants sont encore évoqués :

- Pour deux commissaires, il semble évident que la modification proposée à la LIPP V ne peut que concerner les bâtiments existants, dès lors que l’alinéa en question parle de l’« entretien » des immeubles. Pour le directeur général adjoint, il conviendrait tout de même d’éviter toute divergence d’interprétation de la loi entre les notions d’entretien et d’investissement.
- A la question de savoir comment l’administration fiscale différencie les travaux d’entretien, les travaux à plus-value ordinaire et les travaux à plus-value écologique, il est précisé qu’il existe une ordonnance du Département fédéral des finances qui dresse la liste des mesures admises (Ordonnance No 642.116).

Au terme de l’audition, le Conseiller d’Etat souhaite apporter une précision sur la problématique des pratiques administratives entre départements. Il précise que la règle veut que, si l’on se trouve confronté à des questions techniques, le département des finances consulte le service de l’énergie et que, si des investissements particuliers ont été engagés dans le domaine énergétique par un propriétaire, le ScanE le mentionne à l’administration fiscale. Il précise que cette pratique est fréquente dans le domaine des pompes à chaleur, par exemple.

Article 2, alinéa 4 (nouveau)

Concernant cette nouvelle modification à une autre loi, consistant à compléter l’art. 6, al. 4, 1^{ère} et 2^{ème} phrases (LIPP V – Impôt sur le revenu), le groupe libéral, auteur de la proposition, précise ce qui suit :

- Le parti libéral maintient ses amendements sur la fiscalité, car, selon ses représentants, il est nécessaire de prévoir également des incitations dans la loi.
- Si la « pratique Dumont » va effectivement être abandonnée, suite à l’entrée en vigueur de la nouvelle ordonnance fédérale, le texte proposé par les libéraux se justifie tout de même dans la mesure où il est indispensable d’afficher une volonté politique sur le plan cantonal, quant à ces nouvelles mesures incitatives.
- Suite aux remarques du Département des Finances et pour davantage de clarté, les Libéraux sont toutefois d’accord d’ajouter « concernant les bâtiments existants », à la fin de leur amendement.

Un député PDC considère qu’en parallèle aux nouvelles mesures coercitives introduites, il est normal de prévoir également des mesures incitatives, même en matière fiscale. Il précise que son groupe soutiendra

cette proposition, dès lors qu'elle ne semble pas entrer en contradiction avec le droit fédéral.

Un commissaire socialiste considère que cette proposition devrait être mise en lien avec la question de la répercussion du coût des travaux sur les loyers. Cela dit, il trouve la proposition libérale intéressante notamment en termes de stimulation de l'activité économique.

Un député Vert relève que ces investissements sont déjà inclus dans les frais d'entretien. Il précise que les Verts sont d'accords avec cette proposition, mais qu'ils aimeraient savoir quelles seraient les mesures qui viseraient « à ménager l'environnement ». Son collègue souhaiterait savoir comment l'on pourra prendre en compte cette disposition dans le cadre de la LDTR. Il précise que, selon la situation financière du propriétaire, l'incitation pourra être plus ou moins efficace.

Suite à ces interventions, un député libéral rappelle que cette proposition concerne les bâtiments privés et non les immeubles de rendement.

Le Conseiller d'Etat souhaite rappeler qu'il est très difficile de convaincre les propriétaires d'engager des travaux de rénovation ; ceux-ci voyant a priori davantage les inconvénients que les éventuelles économies futures. Or, pour que la rénovation soit intéressante sur le plan économique, il faut que les prix de l'énergie soient élevés. Aujourd'hui, par exemple, l'économie dont bénéficieraient les locataires sur leurs charges ne serait pas suffisante pour compenser les hausses de loyers nécessaires à couvrir les investissements nécessaires aux travaux d'assainissement énergétique. Ainsi, la solution passe par une utilisation plus appropriée de la LDTR, mais aussi par l'injection d'apports supplémentaires dans le système (aides publiques). Toutefois, il considère que les incitations fiscales ont toute leur place dans cette nouvelle loi, tout de même assez contraignante ... Selon lui, il s'agit de donner envie aux propriétaires de réaliser les travaux de rénovations énergétiques et cette disposition fiscale serait de nature à contenter tout le monde. Il pense que l'Etat pourrait même s'y retrouver en matière de revenus, puisqu'il pourrait gagner, via un développement significatif du secteur de la rénovation, ce qu'il perdrait du côté des taxes provenant des propriétaires de bâtiment. Il rappelle qu'un certain nombre d'installations auront un effet bénéfique sur l'environnement et que de telles incitations vont également dans le sens de la promotion des éco-quartiers. Enfin, il relève que ces nouvelles dispositions fiscales seront contrôlées par l'administration fiscale cantonale, en lien direct avec les services de l'énergie et de l'environnement.

Le Président met aux voix la proposition d'amendement libérale :

« *Sont déduits du revenu :*

Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles, les frais d'administration par des tiers, ainsi que les investissements, destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement, concernant les bâtiments existants. »

Cet amendement, incluant la suppression de la 2^e phrase, est **accepté à l'unanimité**.

Article 2, alinéa 5 (nouveau)

L'autre nouvelle modification à une autre loi, porte sur l'art. 78, al. 2 (LCP – Impôt immobilier complémentaire). Le groupe libéral, auteur de la proposition, rappelle que cet impôt ne frappe actuellement que les immeubles.

Un député socialiste fait savoir que, dans ce domaine, il est plus favorable à la logique des subventions et des demandes qu'aux exonérations fiscales. D'autre part, il considère que cette disposition pose problème, car l'amendement proposé gomme l'avantage relatif donné aux sociétés coopératives d'habitation qui sont sans but lucratif.

Un commissaire Vert, tout en affirmant être d'accord sur le fond de cet amendement, rappelle qu'il induirait des pertes sur les recettes fiscales.

Le Conseiller d'Etat considère que, s'il s'agit d'une mesure incitative, elle peut être limitée dans le temps. Il pense qu'il y a deux façons d'envisager son application : soit l'exonération tombe après un certain nombre d'année (quinze ou vingt ans, par exemple), soit l'administration s'assure chaque année du bien fondé de l'exonération ; ce qui semble un peu compliqué.

Suite à cette remarque un député libéral propose de préciser dans l'amendement « pour une période de vingt ans ».

Un député socialiste pense qu'il se peut qu'un immeuble à haut standard énergétique ne soit plus conforme aux normes exigées en moins de vingt ans et qu'il ne serait pas normal d'accorder des avantages fiscaux pour des bâtiments qui ne les méritent plus.

Le Conseiller d'Etat lui répond qu'un immeuble fait, en moyenne, l'objet d'une rénovation importante tous les cinquante ans et d'une rénovation partielle tous les vingt ans. La durée de vingt ans lui paraît donc pertinente ;

le but étant d'inciter les propriétaires à engager des investissements en matière énergétique qu'ils devront amortir sur une durée équivalente.

Un commissaire PDC considère qu'il conviendrait de dissocier clairement dans cet alinéa ce qui concerne les coopératives d'habitation, d'une part, et les promoteurs privés, d'autre part.

Le Président met aux voix l'amendement libéral, complété de la limitation à vingt ans de la durée d'exonération et reformulé ainsi :

« Sont exonérées de cet impôt les sociétés coopératives d'habitation (...). Les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique sont exonérés pour une durée de vingt ans. »

L'amendement ainsi modifié est **accepté**.

Pour : 1Ve, 1PDC, 2UDC, 2R, 3L, 1MCG

Contre : 2S

Abst. : 1Ve

Un député libéral fait savoir que le second amendement, proposé par son groupe, à la LCP (art. 82, al. 8), est retiré.

Article 2, alinéa 6 (nouveau)

La dernière nouvelle modification à une autre loi, porte sur l'art. 6, al. 3 et l'art. 9, al 6 (LDTR).

Ces modifications à la LDTR constituent l'un des piliers du compromis élaboré par le groupe de travail (voir p. 133) et reprennent, sur le fond, l'amendement voté par la Commission du logement dans le cadre de son préavis (voir p. 35). Sur la forme, ces nouvelles dispositions son calquées (à la différence de numérotation près) sur les alinéas 11 à 13 de l'article 15 de la loi sur l'énergie, telle qu'elle ressort des travaux de la commission (voir p. 82).

Le texte proposé est le suivant :

Art. 6, al. 3, par. 4 (abrogation des tirets 3 et 4) et par. 5 à 7 (nouveaux)

« Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990:

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;

- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :

- a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire :
- b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.

Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois. »

Art. 9, al. 5, lettres b et c (abrogées), al. 6 (nouveau)

«⁶Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le

montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :

a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire :

b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.

Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois. »

Ces nouvelles dispositions ayant déjà été largement discutées, tant sur le fond que sur la forme, elles ne font pas l'objet de remarques particulières.

Pour l'alinéa 3 de l'article 6 (LDTR), le Président met aux voix l'abrogation des tirets 3 et 4 au 4^e par. et les nouveaux par. 5 à 7.

Ces modifications et l'**article 6** ainsi amendé sont **adoptés**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 1MCG, 1UDC

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1UDC

Pour l'article 9 (LDTR), le Président met aux voix l'abrogation des lettres b et c à l'alinéa 5 et le nouvel alinéa 6.

Ces modifications et l'**article 9** ainsi amendé sont **adoptés**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 1MCG, 1UDC

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1UDC

7. Recherche d'une solution acceptable

Le Conseiller d'Etat relève avec satisfaction que l'ambition de positionner Genève dans le peloton de tête des cantons suisses en matière énergétique est partagée par l'ensemble des groupes politique genevois. Toutefois, il constate qu'un point de divergence important, lié aux contraintes fixées par la LDTR, subsiste. Conscient de l'importance du problème, tant sur le plan économique

(pour les milieux immobiliers) que sur le plan social (pour les milieux de défense des locataires), il rappelle que le Conseil d'Etat a pris ses responsabilités en proposant une disposition permettant aux propriétaires, suite à l'engagement de travaux liés aux économies d'énergie, d'augmenter les loyers à hauteur des économies faites par le locataire sur les charges (amendement du Conseil d'Etat / voir p. 35).

Sachant que la commission du logement a considéré qu'il convenait d'aller plus loin dans les possibilités de répercussion du coût des travaux énergétiques sur les loyers, mais que l'option choisie est clairement rejetée par les défenseurs des locataires, le Conseiller d'Etat indique à la commission que trois voies sont désormais possibles, quant à la suite des travaux sur ce projet de loi :

- la première verrait l'émergence d'une solution consensuelle trouvée directement entre les parties concernées ;
- en cas d'échec de la première voie, la commission de l'énergie serait alors appelée à trouver elle-même une solution de compromis ;
- la troisième voie, la plus regrettable, serait qu'une impasse politique entraîne un vote serré au Grand Conseil, puis, sans doute, un échec en votation populaire.

Le Conseiller d'Etat souhaiterait, dans un premier temps, que les milieux concernés travaillent de concert de façon à trouver un accord. Selon lui, en effet, le projet de loi touche des aspects très techniques, parfois difficiles à appréhender pour les commissaires. Il s'engage à tout faire pour offrir un cadre adéquat aux milieux concernés, afin qu'ils puissent se rencontrer dans les meilleures conditions ; en bénéficiant notamment des compétences des services du département. Il précise enfin que la commission du standard énergétique, dans laquelle sont désormais représentés tous ces milieux, lui semble le cadre le plus approprié.

Un député libéral pense aussi qu'il est nécessaire, avant de reprendre les travaux législatifs, de laisser travailler la commission du standard énergétique ; d'abord pour préciser les nombreux aspects normatifs de la loi, dont les détails devraient figurer dans le règlement, puis pour tenter de trouver une solution acceptable. Il précise que, si les résultats des travaux de la commission du standard énergétique ne satisfont pas son parti (trop de mesures coercitives par rapport aux mesures incitatives, par ex.), le groupe libéral n'exclut pas de procéder à des amendements du projet de loi.

Un commissaire socialiste déclare que son groupe est d'accord avec cette façon de procéder mais souhaiterait que Genève s'inspire de la politique

européenne en matière d'économies énergétique et d'assainissement des bâtiments.

L'ensemble de la commission accepte de suspendre les travaux afin de laisser la commission du standard énergétique avancer dans ses réflexions.

7.1. Réflexions et propositions de la Commission du standard énergétique

Il convient de rappeler tout d'abord que la « commission du standard énergétique », composée de représentants des services de l'Etat, des associations professionnelles et des milieux concernés, a été constituée dans le but de déterminer les différentes normes, conditions ou exceptions liées à certaines dispositions du PL 10258. Dans un second temps, avec l'introduction de représentants des milieux immobiliers et des locataires, il a également été demandé à cette commission de faire des propositions en vue de trouver une solution susceptible de débloquer la situation.

La secrétaire générale adjointe, qui a présidé les travaux de la commission, explique la démarche suivie et présente (à l'aide d'un diaporama / voir annexe 5) les conclusions auxquelles la commission est arrivée :

- concernant la question centrale du report du coût des travaux énergétiques sur les loyers, il est précisé d'emblée que la commission n'a pas pu se mettre d'accord sur une solution qui convienne à tous. Toutefois, l'important travail réalisé devrait aider la commission de l'énergie, en lui apportant des éléments techniques qui lui seront utiles pour se positionner plus clairement par rapport à cette problématique ;
- il est expliqué que trois cas de figure très différents ont été étudiés, afin d'évaluer les hausses de loyers et les baisses des charges, en particulier avec la solution préconisée par la commission du logement. Pour chacun des trois cas concrets analysés, des graphiques montrant l'impact des différentes solutions sur les loyers ont été réalisés (voir annexe 5).
- il est encore précisé que ce travail a été long, puisqu'il a fallu se mettre d'accord sur la façon d'évaluer les économies d'énergie liées aux baisses de charges, sur la nature des travaux concernés, sur le cadre de la répercussion du coût des travaux sur les loyers ainsi que sur les effets des subventions dans les calculs. A ce sujet, il est très vite apparu que le coût de l'énergie (combustibles en particulier) était un paramètre déterminant.

- les travaux de la commission du standard énergétique ont abouti à un certain nombre de conclusions. En particulier, un consensus a été trouvé sur les points suivants :
 - la méthode de calcul ;
 - la pérennisation du niveau de subvention pris en compte dans les calculs (globalement 20% du coût des travaux en 2009) avec une préférence pour :
 - un fonds conjoncturel dédié (locataires et milieux écologiques),
 - une pérennisation des subventions énergétiques existantes (propriétaires et milieux économiques) ;
 - **le caractère temporaire de l'écart entre le report des coûts des travaux sur les loyers et la baisse de charges, en raison de l'augmentation inéluctable du prix de l'énergie.**

Il est à relever que, même si la commission du standard énergétique n'a pas sorti de son chapeau la solution miracle pour débloquer la situation, elle a bel et bien fourni des éléments d'analyse et de réflexion très utiles à la suite des travaux. Les graphiques élaborés ainsi que sa position unanime sur l'évolution du prix de l'énergie ont été au cœur de la solution élaborée par la commission de l'énergie (voir p. 133).

Au moment de prendre acte de l'échec partiel de la « première voie » et de ses propres tentatives d'amener les milieux concernés à proposer eux-mêmes une solution de compromis pour sortir de l'ornière, le Conseiller d'Etat tient à apporter les éléments de réflexion suivants :

- Selon lui, le débat politique autour de la nouvelle loi sur l'énergie comporte deux paradigmes distincts : le débat technique, qui précise les mesures à prendre pour progresser sur le plan des économies d'énergie, et le débat social et économique, qui cherche à démontrer la légitimité des uns et des autres à en assumer les coûts. Les mesures techniques proposées par le Conseil d'Etat, après de nombreuses discussions avec les professionnels concernés, apparaissent comme réalistes, sont appliquées également dans d'autres cantons et sont généralement bien acceptées. En revanche, sur l'autre volet, on est confronté au contexte tendu entre les milieux des locataires et les milieux immobiliers ; ce qui explique en grande partie les difficultés rencontrées autour des modifications à la LDTR.
- Il souhaite également rendre attentive la commission au fait que Genève est dans une situation qui lui semble paradoxale. D'un côté, on y rénove

deux fois moins vite que dans les autres cantons, tout en sachant qu'il faudra bien rénover un jour ou l'autre ... Et, dans le même temps, il y a une volonté politique de construire 40'000 à 50'000 logements de plus à Genève, d'ici une vingtaine d'années. Les propriétaires considèrent ainsi qu'ils ont intérêt à investir dans des nouvelles constructions Minergie et à les louer un bon prix, plutôt que dans la rénovation des immeubles existants. La difficulté va donc être de trouver une solution suffisamment incitative pour que les milieux immobiliers investissent aussi dans les rénovations énergétiques, mais qui soit également acceptable pour les milieux de défense des locataires. Il s'agirait de parvenir à concilier ces deux réalités dans une logique « gagnant-gagnant » ; en sachant que de nombreux secteurs de l'économie en bénéficieront également.

- Il considère qu'il revient maintenant à la commission de l'énergie d'effectuer les arbitrages nécessaires et de finaliser le projet de loi, en choisissant les options qui permettront de rendre cette loi opérationnelle. Concernant les modifications à apporter à la LDTR, il pense qu'il faudra faire preuve de pragmatisme, sachant que son application actuelle repose déjà sur un certain *modus vivendi*.
- Enfin, il aimerait que la commission de l'énergie se donne du temps pour explorer certaines pistes de réflexion et pour trouver une solution équilibrée. Il rappelle tout de même que les milieux concernés se sont déclarés prêts à contribuer à la recherche d'une solution de compromis ; chacun étant conscient de l'importance de cette nouvelle loi sur l'énergie.

C'est sur cette base, que la solution de compromis s'est progressivement dessinée, sous l'impulsion de quelques députés (toutes tendances confondues) ; tous convaincus qu'il était nécessaire d'éviter à tout prix que cette nouvelle loi sur l'énergie ne soit prise en otage par ceux qui ont pris l'habitude de s'affronter sur le terrain du logement, à Genève.

Il également est à relever qu'un certain nombre de contributions écrites, émanant d'associations concernées (la Coordination énergie, notamment), sont parvenues aux commissaires durant cette période. Elles ont également contribué à alimenter la réflexion.

7.2. Solution consensuelle élaborée par la Commission de l'énergie

Un groupe de travail, composé d'une demi-douzaine de députés de « tous bords politiques », s'est réuni à trois reprises durant l'été 2009 afin de jeter les bases d'un compromis politique. Il est à relever que les réflexions et les

travaux de ce groupe se sont déroulés dans un état d'esprit particulièrement constructif qui a permis d'aboutir à un texte consensuel soumis, à la fin du mois d'août, à l'approbation de la commission de l'énergie.

Il est important de préciser sur quelles bases le compromis a pu se construire :

- Sachant que l'assainissement énergétique du parc immobilier genevois bénéficiera, d'une manière ou d'une autre, à tous, il est apparu juste que l'« effort » soit **partagé entre propriétaires, locataires et collectivité**.
- Il s'est agi ensuite de trouver **une solution qui tienne compte des attentes des milieux concernés** :
 - Pour la Société des régisseurs : la nécessité de déplafonner la LDTR afin de permettre un report du coût des travaux énergétiques sur les loyers, de façon à rentabiliser les investissements consentis. Idéalement : une application libre, sans contrainte et sans limitation du droit fédéral (Art. 14 OBLF / voir p. 44).
 - Pour l'ASLOCA : la nécessité d'éviter toute hausse de loyer allant au-delà de la baisse des charges et la création d'un fonds conjoncturel, mettant à contribution la collectivité, pour combler la différence. Idéalement : une solution évitant un déplafonnement de la LDTR (voir p. 50).
- Il aura également été **nécessaire de prendre en considération les enjeux liés aux particularités du contexte genevois** :
 - Un important retard dans la rénovation du parc immobilier, largement dû aux restrictions imposées par la LDTR, et une quasi certitude que les travaux d'assainissement énergétique des bâtiments ne se feront pas si l'on renonce au déplafonnement de la LDTR ; vidant ainsi en bonne partie la nouvelle loi de sa substance ...
 - Des loyers déjà relativement élevés à Genève, impliquant de limiter les éventuelles hausses, liées au report partiel du coût des travaux énergétiques sur les locataires, et, dans le cas contraire, un risque non négligeable d'un refus de la nouvelle loi en votation populaire...
- Il aura enfin fallu **prendre en compte la capacité actuelle et les nouvelles perspectives en matière de financements publics** dans ce domaine (possibilités de subventions, fonds existants ou à créer et nouvelles subventions fédérales / voir p. 133).

C'est sur cette base, qu'en juin 2009, l'ensemble du groupe de travail a admis que les nouvelles dispositions devraient se fonder sur le postulat suivant :

- a) La participation des locataires doit être raisonnable et limitée (montant maximal en francs/pièce/mois).
- b) Un compromis incluant la mise à disposition de moyens supplémentaires par l'Etat doit être trouvé (la part des coûts non reportée sur les loyers pourrait faire l'objet d'une demande de subvention par le biais d'un fonds conjoncturel énergétique, institué par la nouvelle loi sur l'énergie et fonctionnant sur le modèle du fonds conjoncturel à la rénovation (Art. 16 et ss - LDTR).

En s'appuyant sur ces principes, les services du département du territoire ont travaillé durant l'été afin d'en évaluer les implications financières et de proposer une reformulation des articles concernés (tant pour la loi sur l'énergie que pour la LDTR).

A la fin du mois d'août, au terme de trois séances du groupe de travail, une solution de compromis, élaborée en collaboration avec le département et sur la base de ce qui précède, est trouvée. Cette solution consensuelle comprend les trois volets suivants :

- un **déplafonnement de la LDTR** pour permettre une **répercussion partielle du coût des travaux d'assainissement énergétique sur les loyers** ;
- une **limitation des éventuelles hausses de loyer** (au-delà des baisses de charge) à un maximum de 10 francs par pièce, par mois ;
- la **constitution d'un nouveau fonds** (« Bonus conjoncturel à l'énergie »), destiné à contribuer au financement de ces travaux et permettant de compenser auprès des propriétaires les effets de la limitation des hausses de loyer.

8. Subventions fédérales : nouvelles perspectives

Durant les 15 mois de travaux sur le PL 10258, le Conseiller d'Etat a informé régulièrement la commission des nouvelles perspectives de subventions fédérales. Les nouvelles possibilités, qui se sont progressivement confirmées, ont été prises en compte dans l'élaboration de la solution de compromis.

Dans un premier temps, il a été fait mention de l'existence d'un montant de 100 millions de francs rajouté au budget fédéral en 2009, concernant les

subventions accordées aux cantons pour les travaux liés aux économies d'énergie. Il a été précisé que 80 millions seront alloués directement aux cantons, alors que les 20 millions restants seront consacrés aux certificats énergétiques. Pour l'attribution des 80 millions, la Confédération se déterminera en fonction de ce qui est prévu dans les budgets cantonaux en matière d'engagements pour les économies d'énergie. Dans ce sens, la commission a été informée du lancement de l'action « chèque énergie 2009 » mise sur pieds en collaboration avec différents partenaires (services énergétiques, milieux immobiliers, etc.). Cette opération, qui a porté notamment sur les changements de fenêtres, a pu être mise sur pieds rapidement, car le contexte s'y prêtait (législation favorable, accord avec la CMNS, pas d'autorisation de construire pour ce type de travaux) ; ainsi, le département a pu obtenir de la commission des finances un dépassement de crédit de 4 millions de francs. Il est précisé que ces actions ciblées n'empêchent pas le département de continuer à promouvoir les actions d'économies d'énergie habituelles, et à préparer les mesures à prendre en 2010 (plus ambitieuses et avec des autorisations de construire en jeu).

Dans un second temps, le Conseiller d'Etat a informé la commission de l'évolution de la situation à Berne. Il est expliqué que de nouvelles perspectives se sont ouvertes. En effet, les montants prévus par la Confédération pour les cantons ont doublé et devraient s'élever à 200 millions de francs par année, dès 2010. En outre, il est précisé qu'une motion a été acceptée par le Conseil national et le Conseil des Etats ; celle-ci demande qu'un investissement de 1 milliard de francs soit consenti pour développer l'énergie solaire thermique (un tiers par un montant prélevé sur le transport des énergies et deux tiers assumés par la Confédération) d'ici 2012-2013. Il est enfin précisé que, dans le domaine des énergies renouvelables, il est également possible que la Confédération soulève prochainement le couvercle des subventions, en augmentant les sommes à disposition pour les achats d'énergies vertes.

Suite à ces informations, la commission a pris bonne note des nouvelles perspectives offertes par l'accroissement des subventions fédérales ; tout en ayant à l'esprit que celles-ci dépendront en bonne partie de la capacité du canton à lancer des projets d'envergure dans le domaine des économies d'énergie et des énergies renouvelables.

9. Troisième débat

Le Président procède au vote article par article du PL 10258, tel qu'il ressort du 2^e débat.

Art. 3, al. 2 (nouveau)

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 6, al. 1 à 18 (nouvelle teneur)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 6A, al. 3 et 4 (abrogé)

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 11, al. 1 à 3 (nouvelle teneur)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 13 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 14, al. 1 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Tout en remerciant le département d'avoir fourni les seuils applicables pour cette disposition, un député libéral rappelle que, pour les définitions et les standards, il avait été décidé de se baser sur les normes SIA. Il aimerait que cela soit mentionné et qu'un document du département, précisant ces normes, soit joint au rapport. Le Conseiller d'Etat lui répond que le département prend l'engagement de fournir au rapporteur une note précisant cette référence aux normes SIA, avec les détails du travail de la commission du standard énergétique.

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 14, al. 2 à 9

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 15, al. 1 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Un député Vert propose à nouveau un amendement, refusé lors du 2^e débat, concernant la pondération de l'électricité. Il demande de compléter la fin de l'alinéa de la façon suivante :

« (...) Ils respectent des standards de haute performance énergétique.

Dans le calcul du bilan énergétique, l'électricité est pondérée avec un facteur de 3,5. »

Il explique que ce facteur est d'autant plus élevé que la quantité d'énergie primaire nécessaire est faible. Il précise que pour obtenir un kWh d'énergie électrique, on utilise en moyenne environ trois kWh d'énergie primaire (facteur 2,9). Un facteur 3,5 permettrait de promouvoir des systèmes plus efficaces, en particulier pour les pompes à chaleur. Il rappelle enfin le caractère politique de ce débat autour des facteurs ; notamment alimenté par certains lobbys.

Un député PDC demande si ce débat a eu lieu au sein de la commission du standard énergétique et quel en a été le résultat. Le Conseiller d'Etat répond par l'affirmative et précise qu'actuellement le label Minergie exige que l'électricité soit pondérée avec un facteur 2, alors que les fabricants de pompes à chaleur militent pour des chiffres plus bas. Il rappelle que l'enjeu est de savoir quelle utilisation faire de l'électricité avec, en toile de fond, la question du nucléaire.

Deux députés interviennent pour demander s'il ne serait pas plus judicieux de faire figurer ce facteur dans le règlement, sachant qu'il est appelé à évoluer.

Le Conseiller d'Etat répond qu'il est envisageable de renvoyer au règlement pour le coefficient de pondération, mais que la loi le mentionne déjà indirectement en demandant le respect de standards de haute performance énergétique (Minergie = facteur de 2).

Le député Vert explique que l'objectif de sa proposition est de diminuer la consommation d'énergie primaire. Il pense que le facteur 3,5 est le plus à même d'y parvenir en rendant les immeubles moins gourmands en consommation de chaleur. Il pense que si le facteur est trop faible, cela pourrait inciter certains à économiser dans le domaine des isolations, en achetant des pompes à chaleur bon marché et peu efficaces.

Un député PDC aimerait savoir quelles seraient les conséquences techniques d'une mise en pratique de cet alinéa avec un facteur 3,5.

Le département rappelle que les pompes à chaleur doivent respecter la norme SIA en vigueur. Si l'on augmente ce facteur de pondération à 3,5 (au lieu de 2), une personne qui prévoyait de construire du Minergie devra choisir un modèle de pompe à chaleur plus performant. Il est rappelé qu'aujourd'hui une grande majorité de nouveaux bâtiments sont déjà construits selon les normes Minergie. Logiquement, si des objectifs plus élevés étaient fixés, avec une méthode de calcul différente, les réalisations devraient être améliorées pour respecter le même budget Minergie. Dans ce cas, Genève se retrouverait en porte-à-faux avec le reste de la Suisse.

Un député socialiste relève qu'en définitive, moins l'on consomme d'énergie, mieux cela vaut ... Il considère que cette proposition des Verts va dans le sens des objectifs du projet de loi.

Le Président met aux voix la proposition d'amendement des Verts.

L'amendement est **refusé**.

Pour : 3S, 2Ve, 1PDC

Contre : 3L, 2R, 2UDC

Abst. : 1PDC, 1MCG

L'alinéa 1 est **adopté** sans modification.

Art. 15, al. 2 à 14

Un commissaire socialiste rappelle son opposition aux quatre nouveaux alinéas 11 à 14.

Les alinéas 2 à 14 sont **adoptés**.

Art. 15A, al. 1 à 3 (nouveau)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 15B (ancien. 15A), al. 1 à 8 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 15C (ancien. 15B), al. 1 à 10 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 15D (ancien. 15C), al. 1 à 6 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 16, al. 1 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Un député relève qu'un amendement dans le titre, accepté en 2^e débat, amène une répétition malvenue qu'il s'agit de supprimer. Après discussion avec le département, il propose la formulation suivante : « *Bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension.* »

Le Conseiller d'Etat fait remarquer que le texte de l'**alinéa 1** ne correspond plus tout à fait au nouveau titre. Il apparaît qu'il s'agit de l'adapter à la nouvelle formulation du titre : « ¹ *Les constructions de bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements de droit public et de leurs caisses de pension doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique (...).* »

Un député aimerait savoir ce que l'on entend par « maintenues ». Il lui est répondu qu'il s'agit d'une reprise de ce qui avait été voté par le peuple lors du débat sur Minergie. L'idée est de construire selon les normes Minergie et de « maintenir » ces nouvelles installations de façon à répondre au standard. Cela ne concerne pas les anciens bâtiments.

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 16, al. 2 à 4

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 16, al. 5

Il s'agit là aussi d'adapter le texte de cet alinéa au nouveau titre de l'article : « ⁵ *Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités publiques, aux établissements et fondations de droit public et leurs caisses de pension ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment : (...).* »

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 16, al. 6

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 20, al. 1 (nouvelle teneur)

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 21, al. 1 à 6 (nouvelle teneur avec modification de la note)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 21A (abrogé)

Pas d'opposition, **adopté**.

Art. 22, al. 1 (nouvelle teneur), 2, puis 3 et 4 (nouveaux)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 22B, al. 1 à 5 (nouvelle teneur)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 22E, sous-note et al. 2 (nouvelle teneur)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 22F, al. 4, phrases 1 et 2, et al. 5 (nouvelle teneur)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 22I, al. 2 (abrogé)

Pas d'opposition, **adopté**.

Chapitre V (nouvel intitulé)

Pas d'opposition, **adopté**

Art. 26, al. 1 à 3 (nouveau)

Pas d'opposition, **adoptés**.

Art. 2

(LGZD)

Art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)

Pas d'opposition, **adoptés**.

(LExt)

Art. 3, al. 1 lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)

Pas d'opposition, **adoptés**.

(LCI)

Art. 59, al. 1 et al. 4, lettre a et lettre b (nouvelle teneur)

Un député socialiste fait part de sa préoccupation face cette volonté de densifier toujours davantage les zones à bâtir. Il n'estime pas judicieux d'accorder de nouvelles dérogations de surface et **demande de revenir au texte initial**, qui permet déjà une certaine densification ; ceci d'autant plus si ces modifications sont soumises à votation populaire.

Tout en confirmant que, dans le cadre du PL 10258, l'ensemble des modifications sera soumis à votation populaire, le Conseiller d'Etat répond qu'il ne voit pas vraiment pourquoi ces dérogations de surface seraient problématiques, lorsque l'on sait qu'elles permettent déjà de construire un

peu plus de logements et que les constructions qui répondront aux standards de très haute performance énergétique seront minoritaires.

Le député socialiste explique que ce qui l'inquiète en fait, c'est que les milieux immobiliers prennent prétexte de cette loi pour construire davantage de parkings. Il pense que les bâtiments seront effectivement plus économes en énergie mais que le bilan sera péjoré par les nuisances et la consommation des automobiles.

Le Conseiller d'Etat répond qu'il ne voit pourquoi l'on n'accepterait pas une voiture par logement lorsqu'il y en a soixante alors que l'on accepte ce même coefficient lorsqu'il y en a cinquante. Selon lui, ce qui importe surtout lorsque l'on densifie un périmètre, c'est de s'assurer, au moment de l'élaboration du PLQ, que les dessertes en transports publics et privés soient suffisantes et adaptées. Si ce n'est pas le cas, il rappelle que les services spécialisés seront amenés à émettre des restrictions. De plus, il constate que les mentalités sont en train d'évoluer dans le domaine de la mobilité et ne partage donc pas les craintes du groupe socialiste.

Un député PDC rappelle que Genève manque de logements, même en zone villa, et que cette disposition incitera à en construire davantage. Pour lui, la préoccupation du groupe Socialiste relève du domaine des comportements individuels et il considère qu'il n'y a pas lieu de les lier au texte de cet article.

Un commissaire Vert déplore le fait que ces augmentations de surfaces visent surtout à construire des logements plus grands et non pas à en construire davantage. Selon lui, il conviendrait au moins de s'assurer que l'amélioration de l'efficacité énergétique soit en rapport avec l'augmentation de surface accordée.

Un député libéral conteste le postulat qui consiste à dire que seule la surface des logements augmentera. Il peut démontrer que les dérogations proposées permettront sans problème, dans un lotissement d'une dizaine de villas, de construire une ou deux habitations supplémentaires

Concernant la préoccupation des Verts, le Conseiller d'Etat précise que, pour les situations envisagées, l'expérience montre que le gain énergétique est proportionnellement supérieur à l'augmentation de surface accordée.

Le Président met aux voix la **proposition socialiste de revenir au texte initial des alinéas 1 et 4.**

Cet amendement est **refusé.**

Pour : 3S

Contre : 2Ve, 2PDC, 3L, 2R, 2UDC, 1MCG

Le Président met aux voix les alinéas 1 et 4, tels qu'amendés en 2^e débat.
L'**article 59**, ainsi amendé, est **adopté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Contre : 3S

(LCI)

Art. 114 bis (nouveau)

Le nouvel **article 114 bis** est **adopté**.

Pour : 2S, 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Abst. : 1S

(LIPP-V)

Art. 6, al. 4, 1^{ère} phrase (nouvelle teneur) et 2^{ème} phrase supprimée

L'**article 6**, ainsi amendé, est **adopté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Contre : 3S

(LCP)

Art. 78

Un député socialiste réitère sa demande de supprimer cette disposition qu'il considère comme scandaleuse. Il précise qu'il n'admet pas que l'on étende à tous les immeubles une mesure créée à l'origine pour favoriser les sociétés coopératives d'habitation. Il considère que ces coopératives ne sont pas assez encouragées à Genève et qu'il est choquant que l'un des rares avantages dont elles bénéficient soit ainsi annulé. Il propose donc de revenir au texte initial et de supprimer les modifications introduites lors du 2^e débat.

L'**amendement socialiste** est **refusé**.

Pour : 3S, 2Ve

Contre : 2PDC, 2R, 3L, 1MCG, 2UDC

Considérant que tous les nouveaux bâtiments seront labellisés Minergie, les Verts pensent que l'exonération doit se limiter à la « très haute performance énergétique » et proposent de supprimer, dans cet article, la référence à la « haute performance énergétique » :

« (...) *Les immeubles qui respectent un standard de - très haute performance énergétique sont exonérés pour une durée de vingt ans.* »

L'amendement Vert est refusé.

Pour : 1S, 2Ve

Contre : 2PDC, 1R, 3L, 1MCG, 2UDC

Abst. : 2S, 1R

Le Président met alors aux voix l'article 78, tel qu'amendé en 2^e débat.

L'article 78, ainsi amendé, est **adopté**.

(LDTR)

Art. 6, al. 3, par. 4 (abrogation des tirets 3 et 4) et par. 5 à 7 (nouveaux)

L'article 6, tel qu'amendé en 2^e débat, est **adopté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 1UDC, 1MCG

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1UDC

(LDTR)

Art. 9, al. 5, lettres b et c (abrogées), al. 6 (nouveau)

L'article 9, tel qu'amendé en 2^e débat, est **adopté**.

Pour : 2Ve, 2PDC, 2R, 3L, 1UDC, 1MCG

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1UDC

10. Déclarations finales et vote d'ensemble

Pour le groupe Socialiste, deux avis différenciés sont exprimés :

- L'un des commissaires socialistes se déclare partagé sur le résultat final : d'une part, les articles issus du compromis du groupe de travail (auquel il a pris une part active) ne lui semblent pas pleinement satisfaisants ; d'autre part, il considère que certaines dispositions ne sont pas en lien direct avec l'énergie, mais qu'il s'agit plutôt de cadeaux faits aux milieux immobiliers (suppression de l'impôt complémentaire, taux d'utilisation du sol, etc.). Il se pose également la question de savoir s'il ne serait pas judicieux d'attendre encore avant le vote final et de prévoir une dernière rencontre entre tous les partenaires. Selon lui, certaines personnes, dans le milieu des locataires, pensent que d'autres solutions pourraient être envisagées.
- Son collègue de parti déclare, quant à lui, qu'il votera contre ce projet de loi. Il rappelle qu'il y était plutôt favorable au début des travaux, mais il se dit désormais convaincu que ce projet est socialement injuste. Il se demande si le Conseil d'Etat n'a pas été victime d'un chantage des milieux de propriétaires, en acceptant, comme préalable à la suite des travaux, le principe du déplafonnement de la LDTR. Il pense que les gains énergétiques devraient compenser les investissements dans les travaux et que peu de locataires seront capables de comprendre pourquoi ils devraient mettre de l'argent via leurs charges. Il rappelle que, pour chaque bâtiment, des sommes sont allouées à la maintenance et que celles-ci devraient également être mises à profit pour faire des progrès en matière de gestion énergétique. Il fait remarquer qu'il y a eu des baisses de taux hypothécaires qui n'ont pas été suivies des baisses de loyers correspondantes et il considère que la LDTR permet d'utiliser cet argent pour amortir les travaux énergétiques. Il laisse entendre pour terminer que de nombreuses propositions de l'ASLOCA auraient été refusées et conclut en rappelant que ce sera finalement au peuple de se prononcer sur cette nouvelle loi.

Le commissaire du MCG fait tout d'abord part de son intérêt d'avoir suivi les débats de la commission de l'énergie et regrette que le compromis trouvé ne soit pas soutenu par tous. Il relève l'intérêt du projet de loi qui permettra de combler le retard de Genève en matière de rénovation. Il pense aussi que les caisses de prévoyance en auront besoin pour assurer leurs rendements, l'immobilier représentant pour elles le secteur le plus dynamique. Tout en partageant l'avis de son collègue socialiste sur la répercussion insuffisante de la baisse des taux hypothécaires sur les loyers, il considère que la limite de 10

francs par pièce, par mois, est correcte et devrait être de nature à rassurer le milieu des locataires. Pour lui, il représente un instrument positif pour l'avenir, en matière de gestion énergétique, et il déclare que son groupe le soutiendra.

Au nom du groupe UDC, un député se dit convaincu que tout le monde doit faire un effort pour assainir enfin le parc immobilier genevois, dont la vétusté entraîne un gaspillage d'énergie inacceptable. Il relève que l'effort qui est demandé aux locataires est modeste et qu'il sera rapidement compensé. Il déclare que son groupe soutiendra cette loi

Un commissaire PDC annonce que son groupe soutiendra également la nouvelle loi et tient à faire part des remarques suivantes :

- Contrairement à ce que certains souhaitaient, on ne réglera pas l'ensemble des problèmes du logement à travers ce projet de loi. Ce n'est pas sa fonction et l'on ne doit pas perdre de vue l'essentiel : les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables.
- Le compromis trouvé n'a rien à voir avec une volonté de faire des cadeaux aux propriétaires (suite à un chantage auquel certains auraient cédé ...). Il s'agissait simplement, à côté de nombreuses dispositions contraignantes, d'être également suffisamment incitatif pour que les propriétaires commencent à investir dans les travaux d'assainissement énergétique ; faute de quoi, le coût des logements (loyers + charges) va exploser du fait de l'augmentation inéluctable du coût de l'énergie.
- Contrairement à ce qui a été dit par un député socialiste, des demandes importantes de l'ASLOCA ont été prises en compte. En particulier, un nouveau fonds conjoncturel dédié a été créé ; ce qui permet de limiter de façon stricte les possibles hausses de loyer. L'effort demandé aux locataires lui semble supportable, d'autant plus qu'il sera limité dans le temps.
- Il conclut en faisant part de son impression que, malgré l'effort louable de certains de ses membres, l'ASLOCA n'a pas vraiment envie de trouver un compromis (le contenu des derniers courriers reçus semble l'attester). Raison pour laquelle il ne peut accepter de reporter le vote final, comme le propose un député socialiste.

Au nom du groupe libéral un commissaire déclare ne pas comprendre la position des représentants des locataires. Ceux-ci savent parfaitement que des travaux d'assainissement doivent être entrepris, afin d'éviter une explosion des loyers ces prochaines années. Pourtant ils choisissent la politique du pire ; misant sur un pourrissement généralisé de la situation sociale en imaginant pouvoir changer les règles du jeu. Cette attitude lui paraît

irresponsable, sachant que les partis politiques doivent impérativement se mettre au diapason pour lutter en faveur des économies d'énergie. Il souhaite également rappeler à son collègue socialiste de l'ASLOCA que la LDTR est inopérante lorsque les travaux sont obligatoires. Il relève que, sous l'impulsion de son groupe, un changement d'optique a pu s'opérer en faveur de l'introduction dans la loi de la très haute performance énergétique. Il conclut en rappelant que, si quelques mesures incitatives nécessaires à l'engagement des travaux ont pu être obtenues, de nombreuses dispositions contraignantes seront dorénavant imposées aux propriétaires ; ce qui lui fait dire que la loi est à peine acceptable pour les Libéraux, mais qu'ils ne s'y opposeront vraisemblablement pas.

Un député radical rappelle que si Genève a autant de retard dans la rénovation de son parc immobilier, cela résulte incontestablement des effets pervers de la LDTR. Il considère que ce projet de loi est bon, même si idéalement ils auraient souhaité pouvoir aller plus loin dans la direction des propriétaires. Il précise que les Radicaux acceptent cette proposition de texte, bien qu'elle leur semble insuffisante pour véritablement inverser la vapeur sur le plan des rénovations.

Au nom des Verts, un commissaire mentionne la tenue à Genève de la conférence sur le climat, qui enjoint les pays développés à réduire drastiquement leurs émissions de CO₂. Pour lui, Genève, dont la situation est confortable, devrait pouvoir réduire ses émissions de 40% d'ici 2020 et craint que la nouvelle loi, malgré ses améliorations, ne le permette pas. Même si les Verts auraient souhaité que les exigences aillent plus loin, il annonce qu'ils soutiendront ce projet de loi puisqu'il est essentiel de s'engager dans le sens des économies d'énergie et des énergies renouvelables, dès maintenant. Enfin, il se dit sceptique quant à la proposition de son collègue socialiste de reporter la décision finale ; sachant qu'aucune proposition concrète n'a été formulée dans le dernier courrier de l'ASLOCA. Il se dit toutefois prêt à repousser le vote final de deux semaines.

Un commissaire libéral propose au contraire que la commission vote le projet de loi sans attendre, doutant de la capacité et de la volonté de l'ASLOCA de trouver des compromis.

Un député socialiste profite de rappeler qu'il siège dans cette commission en tant que député et non comme membre de l'ASLOCA. Il relève enfin (contredisant en cela les conclusions de la commission du standard énergétique) que personne ne sait si les énergies vont coûter plus cher dans l'avenir et que, selon lui, il manque des données techniques fondamentales pour ce débat.

Son collègue de parti déplore que ces questions importantes sur l'énergie soient autant liées à la LDTR. Il rappelle que le compromis trouvé en commission ne résout pas tout, puisque la loi doit encore passer en votation. Il considère que si des solutions sont proposées par l'ASLOCA dans les deux semaines à venir, elles mériteraient d'être examinées. Les loyers ont toujours été chers à Genève et il comprend que les locataires ne souhaitent pas passer à nouveau à la caisse.

Le Conseiller d'Etat tient à remercier les commissaires pour la qualité des travaux menés autour d'un sujet difficile. Il se dit convaincu que sans la problématique de la LDTR, un projet commun se serait facilement dégagé dans le cadre de cette loi importante pour Genève. Toutefois, il précise que le Conseil d'Etat a été sollicité de toute part afin de ne pas ignorer cette problématique sensible ; ceci afin d'éviter un recours, à l'issue improbable, au Tribunal fédéral. Selon lui, deux préoccupations majeures ont mené les débats : trouver des incitations pour les propriétaires afin qu'ils s'engagent dans les rénovations et réduire au maximum les reports des coûts sur les loyers. Les propriétaires vont pouvoir bénéficier d'un nouveau fonds pour engager des travaux sans répercussions importantes sur les loyers et les locataires bénéficieront, *in fine*, de la baisse des charges. En outre, le dispositif conçu permet de distinguer clairement deux types d'augmentations de loyers qui peuvent, dans des conditions bien particulières, se cumuler : une augmentation de loyer à hauteur des économies de charges réalisées par le locataire (calcul sans doute favorable dans l'avenir pour celui-ci) ; une éventuelle hausse de loyer supplémentaire (contribution énergétique du locataire) de 10 francs par pièce et par mois, fixées chaque année dans le règlement. Il rappelle que cette somme, qui représente un maximum et qui ne pourra être exigée qu'en cas de nécessité, va progressivement diminuer au gré des augmentations du coût de l'énergie. Il insiste tout particulièrement sur le fait que, compte tenu de l'augmentation prévisible du coût de l'énergie, le dispositif imaginé dans ce projet de loi est plus favorable aux locataires que la situation actuelle. Enfin, il précise que le fait de voter cette loi aujourd'hui est bienvenu, puisqu'elle aura sans nul doute des effets de relance économique, plus que nécessaire en ces temps de crise. Cette nouvelle loi permet également à Genève d'assumer ses responsabilités de collectivité publique soucieuse de prendre des mesures toujours plus rigoureuses pour lutter contre les gaz à effet de serre. S'il comprendrait que la commission ne souhaite pas reporter le vote final, il informe qu'il se tient à disposition, le cas échéant, via son département, pour mener encore des discussions dans l'éventualité d'un amendement qui serait déposé en séance plénière.

Le député socialiste maintient sa proposition de repousser le vote final de deux semaines pour permettre une réunion entre des représentants des locataires, des propriétaires, de la commission et du département.

Le Président met aux voix cette proposition de report.

La proposition est **refusée**.

Pour : 3S, 2Ve

Contre : 2PDC, 2R, 3L, 2UDC, 1MCG

Tous les groupes qui le souhaitaient ayant pu s'exprimer, le Président procède au **vote final du projet de loi 10258**, tel qu'il ressort des travaux de la Commission de l'énergie.

Le projet de loi 10258 est adopté.

Pour : 2Ve, 2PDC, 3L, 2R, 1UDC, 1MCG

Contre : 1S

Abst. : 2S, 1UDC

11. Conclusion

Mesdames et Messieurs les députés, permettez-moi de conclure ce rapport en citant l'une des personnalités politiques romandes les plus au fait des problématiques liées à ce projet de loi :

« Face à la stagnation de la production du pétrole, nous nous retrouvons obligés de trouver des solutions qui incitent les locataires à diminuer leurs charges en isolant mieux leurs logements. (...) En 2008, le prix du pétrole a atteint un niveau jamais égalé en culminant à 146 dollars le baril. Après une phase de chute due à la crise, le prix du baril est remonté très rapidement. (...) Pour l'avenir, tout laisse penser que la hausse va se poursuivre : la demande mondiale est très forte, alors que la production stagne. (...) La hausse du prix de l'or noir se répercute intégralement sur les décomptes de chauffage. Les locataires sont touchés de plein fouet, car les propriétaires ont le droit de répercuter l'intégralité de la hausse du mazout ou du gaz sur les frais accessoires de chauffage. Pour un ménage, la hausse représente facilement plusieurs centaines de francs par an. (...)

Face à cette situation, le locataire est largement démuné car il n'a aucune influence sur le système de chauffage ou sur l'isolation de son logement. Tout au plus, les locataires peuvent-ils essayer de limiter le gaspillage (...). Il est

évident que la seule solution structurelle est d'assainir les bâtiments en les isolant et en chauffant par les énergies renouvelables pour réduire l'exposition des locataires à la hausse des prix du mazout et du pétrole. Le problème, c'est que les propriétaires n'ont pas forcément intérêt à investir, car c'est finalement le locataire qui voit sa facture de chauffage allégée. Le propriétaire, lui, n'a aucun retour direct sur son investissement. Il n'a donc pas beaucoup d'intérêt à entreprendre les travaux, même si l'isolation augmente la valeur du bâtiment.

Pour surmonter ce problème, deux principales mesures ont été prises :

- 1. L'adaptation au 1^{er} janvier 2008 de l'art. 14 OBLF de manière à ce que les surcoûts d'amortissement et d'intérêt, découlant de l'assainissement énergétique de la chose louée, puissent être répercutés sur les loyers. L'idée est que le locataire s'y retrouve grâce à la baisse des coûts accessoires de chauffage et à l'accroissement du confort qui résulte d'une meilleure isolation.*
- 2. Le programme d'encouragement de l'assainissement énergétique des bâtiments, en utilisant à cet effet une partie du produit de la taxe CO₂, pour un maximum de 200 millions par an. (...)*

Ces mesures constituent deux premiers pas concrets dans la bonne direction. Elles ont été approuvées par les représentants des locataires et des propriétaires. Elles s'inscrivent aussi dans le sens d'une politique climatique responsable, qui vise à réduire les émissions de CO₂, pour limiter le réchauffement de la planète et ses conséquences désastreuses. »

CQFD ... Le moins que l'on puisse dire est que la démonstration est convaincante. Sans nul doute, s'agit-il là de la voie à suivre. Partout en Suisse, les représentants des locataires et des propriétaires le reconnaissent. Partout en Suisse ... sauf à Genève ! Ici, il aura fallu des mois de travaux pour parvenir à trouver un compromis satisfaisant. Un compromis qui prenne en compte les attentes des uns et des autres, sans pour autant vider la loi de sa substance.

Mais, pour revenir à la citation qui précède, sans doute vous demandez-vous quel représentant des milieux immobiliers a bien pu se fendre d'un tel plaidoyer en faveur du droit légitime des propriétaires à répercuter le coût des travaux d'assainissement énergétique sur les loyers ? Et bien ... détrompez-vous ! Il s'agit de M. Roger Nordmann, éminent conseiller national socialiste vaudois, qui s'exprimait en ces termes dans une récente publication de l'ASLOCA ! (voir annexe 8) Il apportait ainsi son soutien aux solutions

adoptées au plan national et agréées par les milieux immobiliers, comme par les associations de défense des locataires.

En dépit du rapport de minorité déposé par Monsieur Velasco, permettez-moi de former le vœu que les Socialistes, dont la sensibilité de la plupart de leurs représentants pour les questions environnementales n'est plus à démontrer et dont l'apport en commission est à saluer, s'associent aux autres groupes pour soutenir cette nouvelle loi sur l'énergie, telle qu'elle ressort des travaux de notre commission.

Soyons clairs ! Il ne s'agit pas, à travers les nouvelles dispositions de cette loi, de régler tous les problèmes qui agitent le monde immobilier genevois. Il ne s'agit pas non plus d'attribuer des bons ou des mauvais points aux uns et aux autres. Il s'agit, par contre, d'éviter à tout prix que le bénéfice d'une loi ambitieuse, indispensable tant sur le plan environnemental qu'économique, ne soit réduit à néant par des attitudes dogmatiques renforcées par l'envie irrépressible de certains d'en découdre ... En définitive, il serait infiniment regrettable qu'une fois encore, par la faute d'une de ces querelles dont Genève a le secret, l'on se prive d'une loi qui nous permettrait d'entrer de pleinement dans le 21^e siècle, en positionnant clairement Genève dans le peloton de tête des cantons suisses en matière énergétique, tout en donnant une bouffée d'oxygène à notre économie qui en a bien besoin !

Considérant ce qui précède, la majorité de la commission de l'énergie ne peut que vous recommander, Mesdames et Messieurs les députés, d'adopter sans réserve le projet de loi 10258, tel qu'il ressort des travaux de notre commission et de lui apporter votre soutien lorsqu'il sera soumis à votation populaire, probablement au printemps 2010.

ANNEXES :

1. *Présentation du PL 10258 par le ScanE, commission de l'énergie du 16 mai 2008;*
2. *Préavis de la commission du logement;*
3. *Exemple de calcul de la répercussion admissible sur les loyers de travaux de rénovation ainsi que de travaux d'économies d'énergie selon l'article 14 OBLF (document distribué en commission par la société des régisseurs);*
4. *Présentation de la position de l'ASLOCA à la commission de l'énergie (9 janvier 2009);*
5. *Présentation des travaux de la commission du standard relatifs au report des coûts d'investissement sur les loyers (LDTR) dans le cas d'investissements d'amélioration énergétique;*
6. *Tableau comparatif PL 10258;*
7. *Tableau des dispositions réglementaires traitées par la commission du standard énergétique ;*
8. *Copie d'un article de M. Roger Nordmann publié dans le journal de l'ASLOCA.*

Projet de loi (10258)

modifiant la loi sur l'énergie (L 2 30)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, est modifiée comme suit :

Art. 3, al. 2 (nouveau)

² L'autorité compétente peut confier à des personnes physiques ou morales de droit public ou de droit privé la réalisation de tâches d'exécution de la présente loi ou de son règlement d'application (ci-après : le règlement).

Art. 6 Définitions (nouvelle teneur)

Energies renouvelables

¹ Sont considérées comme des énergies renouvelables l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante, l'énergie éolienne ainsi que l'énergie tirée de la biomasse et des déchets de biomasse.

Energies de réseau

² Par énergies de réseau, on entend l'énergie amenée à l'utilisateur par les réseaux de transport de gaz, d'électricité ou d'énergie thermique des Services industriels ou d'un autre gestionnaire de réseau.

Energie finale

³ Par énergie finale on entend l'énergie destinée à la consommation finale après transformation, telle que l'essence à la pompe, les énergies de réseau, le mazout et les pellets de bois.

Exergie

⁴ On entend par exergie la quantité maximale de travail, c'est-à-dire d'énergie fournie par l'action d'une force, qui peut être tirée d'une ressource énergétique.

Utilisation rationnelle de l'énergie

⁵ Par utilisation rationnelle de l'énergie, on entend une utilisation caractérisée par un rendement exergétique optimisé qui minimise la consommation d'énergie pour un besoin donné.

Coût externe de l'énergie

⁶ Par coût externe de l'énergie, on entend le coût des conséquences de la consommation d'énergie telle que l'émission de polluants qui n'est pas pris en charge par le responsable de ladite consommation et est assumé par la collectivité.

Indice de dépense d'énergie et indice partiel de dépense d'énergie

⁷ L'indice de dépense d'énergie représente la consommation annuelle d'énergie finale de tout ou partie d'un bâtiment nécessaire à la couverture des besoins de ses occupants divisée par la surface de référence énergétique, définie par le règlement. Il est basé sur la somme pondérée des quantités mesurées d'énergie finale consommée et exportée. Cet indice peut être établi sur la base de relevés de consommation d'énergie d'un bâtiment en exploitation (indice mesuré de dépense d'énergie), ou sur la base d'hypothèses et d'une méthode de calcul prédéfinies (indice calculé de dépense d'énergie). L'indice partiel de dépense d'énergie est un indice de dépense d'énergie dans lequel seule une partie des besoins en énergie des occupants d'un bâtiment est prise en compte (par exemple le besoin de chaleur).

Indice de dépense de chaleur

⁸ L'indice de dépense de chaleur d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif au besoin d'énergie pour la production de chaleur dans ce dernier. Le calcul de l'indice est corrigé en fonction des données climatiques de l'année considérée.

Indice de dépense d'électricité

⁹ L'indice de dépense d'électricité d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif à la demande d'électricité.

Certificat énergétique

¹⁰ Par certificat énergétique on entend une évaluation de la performance énergétique de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un projet de bâtiment qui le classe dans une catégorie selon une méthode de calcul ou de mesure prédéfinie :

- a) un certificat calculé est établi sur la base d'indices calculés de dépense d'énergie;
- b) un certificat mesuré est établi sur la base d'indices mesurés de dépense d'énergie.

Standard énergétique et standard de haute performance énergétique

¹¹ Par standard énergétique, on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale. Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique. Par standard de très haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs très élevés en matière de performance énergétique.

Concept énergétique de bâtiment et concept énergétique territorial

¹² Par concept énergétique de bâtiment, on entend le produit d'une démarche systématique incluant l'élaboration de variantes qui vise à limiter les besoins en énergie d'une construction et de ses installations et à minimiser le recours aux énergies non renouvelables. Il repose sur l'élaboration d'un concept architectural et technique cohérent en fonction du besoin des utilisateurs, des opportunités et des contraintes que présente l'environnement du projet.

Le concept énergétique territorial est une approche élaborée à l'échelle du territoire ou à celle de l'un de ses découpages qui vise à :

- a) organiser les interactions en rapport avec l'environnement entre les acteurs d'un même territoire ou d'un même découpage de ce dernier, notamment entre les acteurs institutionnels, professionnels et économiques;
- b) diminuer les besoins en énergie notamment par la construction de bâtiments répondant à un standard de haute performance énergétique et par la mise en place de technologies efficaces pour la transformation de l'énergie;
- c) développer des infrastructures et des équipements efficaces pour la production et la distribution de l'énergie;
- d) utiliser le potentiel énergétique local renouvelable et les rejets thermiques.

Installation de climatisation

¹³ On entend par installation de climatisation une installation utilisée pour évacuer des charges thermiques comprenant des machines frigorifiques à compression de vapeur ou à sorption.

Installation de climatisation de confort

¹⁴ On entend par installation de climatisation de confort une installation qui sert à améliorer le confort thermique.

Grand consommateur

¹⁵ On entend par grand consommateur un consommateur qui, sur un site donné, a une consommation annuelle de chaleur supérieure à 5 GWh ou une consommation annuelle d'électricité supérieure à 0,5 GWh.

Bâtiment d'importance

¹⁶ On entend par bâtiment d'importance un bâtiment reconnu comme tel du fait de l'importance de sa surface de référence énergétique ou de la puissance énergétique de ses installations.

Contrat à la performance

¹⁷ On entend par contrat à la performance un contrat rémunéré en tout ou partie en fonction de l'atteinte d'objectifs de performance énergétique.

Ecologie industrielle

¹⁸ Par écologie industrielle on entend la prise en compte de synergies possibles entre activités économiques en termes de flux énergétiques et de matières en vue de minimiser leur impact sur l'environnement.

Art. 6A, al. 3 et 4 (abrogés)

Art. 11 Coordination des plans directeurs (nouvelle teneur)

¹ Les autorités compétentes veillent à ce que les divers plans directeurs tels que le plan directeur cantonal d'aménagement du territoire tiennent compte de la conception générale en matière d'énergie et du plan directeur des énergies de réseau.

² En matière d'aménagement du territoire, les plans directeurs de quartier, les plans localisés de quartier, les plans localisés agricoles et les plans visés à l'article 13, alinéa 1, lettre b, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, comportent un concept énergétique territorial. Ces deux dernières catégories de plans répondent aux principes de l'écologie industrielle.

³ L'autorité compétente peut décider en cas de besoin qu'une portion de territoire particulière fasse l'objet d'un concept énergétique territorial selon les conditions définies dans le règlement.

Art. 13 Qualités énergétiques (nouvelle teneur avec modification de la note)

Sur la base d'études, et à titre de recommandation, l'autorité compétente définit des mesures techniques et économiques visant la qualité énergétique des bâtiments et des installations, ainsi que des normes de consommation spécifique pour le domaine bâti.

Art. 14 Prescriptions et standards énergétiques applicables (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ Le règlement fixe les prescriptions et les standards énergétiques applicables notamment en matière :

- a) d'isolation thermique et de protection thermique estivale;
- b) de préparation d'eau chaude sanitaire;
- c) d'aération;
- d) d'éclairage;
- e) de chauffage et de climatisation;
- f) d'indice de dépense d'énergie.

² Lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments ou d'installations, l'autorité compétente peut prescrire au cas par cas la prise de dispositions constructives et techniques pour permettre l'intégration future d'installations techniques contribuant à une plus grande efficacité énergétique ou recourant aux énergies renouvelables. Tel est notamment le cas s'agissant d'un système de distribution de chaleur pour le chauffage à basse température ou de dispositifs permettant un raccordement ultérieur à une conduite à distance.

³ L'autorité compétente peut contrôler la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation. En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèce dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables, au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de la gestion énergétique du bâtiment ou de l'installation concernés. S'il n'y a pas de dépassement des prescriptions applicables, les frais de contrôle ne peuvent pas être mis à la charge du propriétaire.

⁴ Les grands consommateurs réalisent à leurs frais des audits énergétiques utiles de leur consommation d'énergie thermique, d'eau et d'électricité et prennent des mesures raisonnables d'optimisation de leur consommation.

⁵ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées aux alinéas 3 et 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement

prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.

⁶ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations visés à l'alinéa 3 ainsi que les grands consommateurs visés à l'alinéa 4 sont dispensés de réaliser les mesures prévues s'ils justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.

⁷ L'alinéa 4 ne s'applique pas aux grands consommateurs qui s'engagent, de façon individuelle ou au sein d'un groupe, à atteindre un objectif d'évolution spécifique de leur consommation agréé par l'autorité compétente. Cette dernière peut les dispenser du strict respect de certaines exigences prévues par la présente loi et le règlement, dont la liste figure dans ledit règlement.

⁸ Les grands consommateurs concluent des contrats à la performance pour l'entretien des installations techniques consommatrices d'énergie ou exploitent leurs propres installations selon les principes qui régissent lesdits contrats.

⁹ Les autorités compétentes subordonnent la délivrance de l'autorisation de construire ou de l'autorisation de raccordement à des réseaux publics de distribution d'énergie au respect des normes légales et réglementaires visées à l'alinéa 1.

Art. 15 Prescriptions en matière de construction et de rénovation (nouvelle teneur avec modification de la note)

Bâtiments neufs

¹ Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont respectées lors de la construction, de l'équipement et de l'exploitation d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant. Ils respectent des standards de haute performance énergétique.

² Tout nouveau bâtiment ou toute extension d'un bâtiment existant sont en principe équipés de capteurs solaires thermiques lesquels couvrent au minimum 30% des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire. Le règlement prévoit des exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables ou en cas de toiture mal orientée, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.

³ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2.

Rénovation de bâtiments

⁴ Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont applicables à toute rénovation de bâtiments et d'installations.

⁵ Lors de rénovation de toitures de bâtiments, des capteurs solaires thermiques sont posés, lesquels couvrent au minimum 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire.

⁶ Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 4 et 5, notamment lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée, notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble ou en cas de toiture mal orientée, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble. Dans de tels cas des solutions de remplacement sont cherchées chaque fois que c'est possible.

Construction ou rénovation de bâtiments d'importance

⁷ Tout projet de construction ou de rénovation de bâtiments d'importance fait l'objet d'un concept énergétique.

⁸ Le règlement fixe la surface de référence énergétique d'un bâtiment et/ou la puissance énergétique de ses installations à partir desquelles ce dernier est considéré d'importance.

⁹ Le règlement fixe des prescriptions particulières pour les rénovations desdits bâtiments dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

¹⁰ Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 7 à 9, notamment lorsqu'une rénovation n'est pas susceptible de présenter un impact énergétique sensible.

Répercussion du coût des travaux sur les loyers

¹¹ Les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

¹² Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de

la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :

- a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire:
- b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.

¹³ Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.

¹⁴ Le Conseil d'Etat détermine une fois l'an le prix moyen du kilojoule, par agent énergétique, utile à la détermination du montant de la baisse prévisible des charges énergétiques dont la méthode de calcul est précisée par voie réglementaire.

Art. 15A Bonus conjoncturel à l'énergie (nouveau)

¹ Un crédit de 10 millions de F par an au plus, est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement, dès 2011, pour couvrir la partie du coût des travaux énergétiques qui ne pourront pas être répercutés, en vertu des articles 15 alinéas 11 à 14 de la présente loi et 6 alinéa 3 et 9 alinéa 6 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 23 mars 1996.

Ayant droits

² Les propriétaires d'immeubles d'habitation qui ont déposé une demande d'autorisation de construire pour des travaux de rénovation fondée sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) peuvent demander l'octroi d'une telle subvention.

Commission d'attribution

³ La commission instituée par la LDTR, dans le cadre de l'attribution des subventions liées au bonus conjoncturel à la rénovation, est chargée de préavisier l'attribution des subventions liées au présent bonus conjoncturel à l'énergie. Les conditions ainsi que la procédure détaillée de la présente subvention sont fixés dans le règlement d'application de la présente loi.

Art. 15B Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments (nouvelle teneur avec modification de la note)***Chauffage***

¹ Le raccordement au réseau public d'électricité d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance neuve, modifiée ou qui renouvelle un chauffage électrique existant est soumis à autorisation exceptionnelle de l'autorité compétente.

² Le remplacement d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance qui alimente un système de distribution à eau par un chauffage électrique fixe à résistance est interdit.

³ Il est interdit d'utiliser une installation fixe de chauffage électrique à résistance en complément d'une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est supérieure ou égale à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur.

⁴ L'autorisation ne peut être délivrée que si le bâtiment intégrant l'installation raccordée ainsi que les installations de ce dernier satisfont aux prescriptions techniques fixées dans le règlement et si :

- a) l'usage d'un autre agent énergétique n'est pas adapté aux conditions locales ou exige un investissement disproportionné ou
- b) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont justifiés par des exigences de sécurité ou
- c) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance complètent une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est inférieure à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur ou
- d) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont destinés à maintenir des locaux hors-gel lorsque l'absence prolongée des utilisateurs de ces locaux a pour conséquence que l'installation principale de chauffage ne peut pas remplir cette fonction.

⁵ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 3 pour des installations d'une puissance inférieure à un certain seuil ou en fonction de leur affectation.

Production d'eau chaude sanitaire

⁶ Dans les bâtiments neufs dont la consommation d'eau chaude sanitaire est importante, soit notamment les bâtiments d'habitation, le montage d'une installation électrique fixe à résistance de production d'eau chaude sanitaire respecte les prescriptions spécifiques à ce type d'installation fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

⁷ Dans les bâtiments existants dont la consommation d'eau chaude sanitaire est importante, soit notamment les bâtiments d'habitation, le renouvellement ou la modification d'une installation électrique fixe à résistance de production d'eau chaude sanitaire respectent les prescriptions spécifiques à ce type d'installation fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi. Le règlement peut prévoir des exceptions ou des délais de mise en conformité.

⁸ Le propriétaire d'une telle l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité auxdites prescriptions.

Art. 15C Indice de dépense d'énergie et certificats énergétiques (nouvelle teneur avec modification de la note)

Chaleur

¹ Le calcul annuel de l'indice de dépense de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés.

² Le règlement prévoit des dispenses à la fréquence annuelle dudit calcul, notamment pour des bâtiments d'habitation alimentés par une seule centrale de chauffe et comprenant moins de cinq preneurs de chaleur.

³ Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente les données permettant le calcul de l'indice de dépense de chaleur, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.

⁴ Les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique thermique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures d'amélioration sont réalisées à leurs frais. En cas de dépassement significatif dudit seuil, l'autorité compétente peut leur ordonner de procéder à leurs frais à l'exécution de travaux permettant de baisser l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire en dessous d'une valeur maximale définie par le règlement.

⁵ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées à l'alinéa 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.

⁶ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés à l'alinéa 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.

Electricité

Objectif

⁷ Le Conseil d'Etat établit un concept de détermination et d'utilisation d'un indice de dépense d'électricité. Cet indice devrait permettre :

- a) une évaluation de la consommation et de l'utilisation de l'énergie électrique pour les bâtiments existants;
- b) d'éviter pour les bâtiments existants que le non-assujettissement au décompte conduise à une augmentation à cette fin de la consommation d'électricité;
- c) de fixer des objectifs pour les bâtiments à construire.

⁸ Chaque fois que cela est possible, les autorités compétentes fixent, par voie législative ou réglementaire, pour les divers types de bâtiments, neufs ou déjà construits, les indices de dépense d'électricité, ainsi que leur modalité d'application, notamment en ce qui concerne les communs d'immeuble.

Certificats énergétiques

⁹ Lors d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension de bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, le requérant en autorisation de construire remet à l'autorité compétente avant l'ouverture des travaux un certificat énergétique calculé. Ce dernier est actualisé et remis à l'autorité compétente lors de la réception de l'ouvrage et des installations.

¹⁰ Pour les bâtiments et installations ayant fait l'objet d'un contrôle conformément à l'article 14, alinéa 3, de la présente loi, un certificat énergétique mesuré est établi aux frais du propriétaire et est fourni à l'autorité compétente en même temps que les documents permettant à cette dernière de contrôler le respect des prescriptions énergétiques applicables.

Art. 15D Installation productrice d'électricité (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ La mise en place, la transformation ou l'exploitation d'une installation productrice d'électricité, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

² L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen d'énergies renouvelables;
- b) l'installation présente un haut degré d'efficacité électrique et
- c) les rejets de chaleur sont valorisés.

³ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) l'installation présente un haut degré d'efficacité énergétique et
- b) la majeure partie des rejets de chaleur est valorisée.

⁴ Le règlement peut prévoir des cas de dispense d'autorisation pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable.

⁵ L'alinéa 1 n'est pas applicable aux installations de secours et aux installations non raccordées au réseau dont la durée de fonctionnement ou d'essais est inférieure à 50 heures par an.

⁶ Lorsque l'alinéa 1 n'est pas applicable, le propriétaire de l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

Art. 16 Bâtiments et installations des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ Les constructions de bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique, conforme aux prescriptions fixées dans le règlement.

² Les constructions nouvelles et les rénovations de bâtiments desdites entités font l'objet d'un concept énergétique et respectent les prescriptions fixées par la présente loi et le règlement pour les bâtiments d'importance. Le calcul de la rentabilité intègre le coût externe de l'énergie.

³ Les bâtiments existants desdites entités font l'objet d'une certification énergétique dans les conditions définies par le règlement. L'affichage du certificat énergétique mesuré est exigé à l'entrée des bâtiments desdites entités. Les données ayant permis d'établir le certificat énergétique desdits bâtiments sont communiquées à quiconque en fait la demande

⁴ Les éclairages et illuminations publics sont conçus, réalisés et exploités de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ainsi qu'à privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

⁵ Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités publiques, établissements et fondations de droit public et leurs caisses de pension ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment:

- a) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour les bâtiments en exploitation;
- b) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour l'acquisition d'équipements;
- c) une échéance et un taux de réduction de la consommation énergétique des bâtiments qu'ils utilisent;
- d) la réalisation d'audits obligatoires pour les consommations d'énergie thermique, d'eau et d'électricité avec réalisation de travaux d'amélioration;
- e) la conclusion de contrats à la performance pour les installations consommatrices d'énergie;
- f) des travaux d'assainissement des installations de chauffage les plus polluantes;
- g) un remplacement selon échancier des véhicules lourds et de toutes les machines sans filtre à particules.

⁶ Le présent article est applicable aux constructions bénéficiant de lois de subventionnement votées par le Grand Conseil

Art. 20, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ En collaboration avec les communes, le canton peut favoriser, par des subventions, des dégrèvements fiscaux ou des prêts, l'utilisation rationnelle de l'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable.

Art. 21 Installation productrice de chaleur (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ Afin d'éviter le gaspillage d'énergie lors de la production de chaleur, l'autorité compétente encourage les systèmes chaleur-force, lorsque les conditions techniques et économiques sont réunies.

² La mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable telle qu'une chaudière est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

³ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen d'énergies renouvelables ou de rejets de chaleur;
- b) l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité exergetique et
- c) l'installation répond aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14 alinéa 1 lettre e de la présente loi.

⁴ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen de rejets de chaleur;
- b) l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité exergetique et
- c) l'installation répond aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, lettre e, de la présente loi.

⁵ Le règlement peut prévoir des cas de dispense d'autorisation pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable.

⁶ Lorsqu'une autorisation n'est pas requise, le propriétaire de l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

Art. 21A (abrogé)

Art. 22 Réseaux énergétiques et raccordement (nouvelle teneur de la note) al. 1 (nouvelle teneur), al. 3 et 4 (nouveaux)

¹ Le Conseil d'Etat peut prescrire, conformément au plan directeur des énergies de réseau et aux concepts énergétiques territoriaux issus de la coordination des planifications cantonales, la création d'un réseau de distribution d'énergie thermique alimentant :

- a) les nouveaux bâtiments;
- b) les bâtiments existants lorsque :
 - 1° le bâtiment fait l'objet de transformations importantes ou
 - 2° les installations thermiques et notamment celles de chauffage, de production d'eau chaude ou de climatisation sont renouvelées ou modifiées.

³ A défaut d'accord direct ou d'autres solutions, les Services industriels peuvent être tenus d'assurer la réalisation et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux énergétiques prescrits par le Conseil d'Etat.

⁴ Il n'y a pas d'obligation de raccordement à un réseau d'énergie utilisant une énergie non renouvelable, s'il existe une alternative recourant à une source renouvelable.

Art. 22B Climatisation (nouvelle teneur)

Autorisation

¹ Le montage, la modification ou le renouvellement d'installations de climatisation de confort sont soumis à autorisation de l'autorité compétente.

² L'autorisation peut être accordée si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le besoin de climatisation est démontré conformément à l'alinéa 3 ci-dessous;
- b) une partie des rejets de chaleur est valorisée conformément à l'article 22C de la présente loi;
- c) l'eau de refroidissement est valorisée à sa sortie si l'installation est alimentée par le réseau d'eau potable;
- d) l'installation respecte les prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

³ Le besoin de climatiser est établi si, malgré le respect des prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi, des conditions de confort thermique ne sont pas garanties.

⁴ L'autorisation peut également être accordée dans des cas fixés par le règlement pour les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, ainsi que pour les installations dont les rejets de chaleur sont valorisés pour l'essentiel.

Déclaration de conformité

⁵ Le propriétaire d'une installation de climatisation non soumise à autorisation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant la conformité de l'installation aux prescriptions fixées par l'article 22C ainsi que par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

Art. 22E, sous-note et al. 2 (nouvelle teneur)

Dispense haute performance énergétique

² Les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique sont dispensés de l'installation du décompte individuel des frais de chauffage.

Art. 22F, al. 4, phrases 1 et 2, et al. 5 (nouvelle teneur)

⁴ L'alinéa 1 n'est pas applicable lorsqu'il en résulterait des coûts disproportionnés par rapport au résultat obtenu, notamment lorsque l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des bâtiments concernés est inférieur à celui fixé par le règlement. A cette fin, l'autorité compétente calcule, conformément à l'article 15B de la présente loi et au règlement, l'indice de dépense de chaleur pour tous les bâtiments visés à l'alinéa 1 et avise le propriétaire de chaque bâtiment du résultat de ce calcul.
(...)

⁵ L'autorité compétente notifie une décision d'assujettissement au propriétaire de tout bâtiment dont la valeur moyenne des indices de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des deux dernières années est supérieure à celle fixée dans le règlement. Le propriétaire du bâtiment assujetti dispose d'un délai de 2 ans pour installer les dispositifs prévus à l'alinéa 1 et pour introduire le décompte individuel des frais de chauffage ou ramener l'indice de dépense de chaleur à une valeur inférieure à celle fixée par le règlement.

Art. 22I, al. 2 (abrogé)**Chapitre V Dispositions finales et transitoires (nouvel intitulé)****Art. 26 Dispositions transitoires (nouveau)*****Modification du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement>***

¹ Les dispositions de la modification du ... (*date d'adoption, à compléter*) ne s'appliquent pas aux requêtes en autorisation énergétique ou en octroi d'un soutien financier qui sont pendantes lors de son entrée en vigueur.

² Les dispositions de la modification du ... (*date d'adoption à compléter*) ne s'appliquent pas aux projets de construction ou de rénovation de bâtiments pour lesquels une requête en autorisation de construire a déjà été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi.

³ L'article 14 alinéa 3 de la modification du ... (*date d'adoption à compléter*) s'applique aux bâtiments pour lesquels une demande d'autorisation de construire ou de rénover a été déposée après son entrée en vigueur ou pour tout bâtiment au bénéfice d'un concept énergétique, quelle que soit la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

¹ La loi générale sur les contributions publiques (LCP), du 9 novembre 1887 (D 3 05), est modifiée comme suit:

Art. 78 Exonération (nouvelle teneur)

Sont exonérées de cet impôt les sociétés coopératives d'habitation, régies par le titre XXIX du code des obligations, dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres. Les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique sont exonérés pour une durée de vingt ans.

* * *

² La loi sur l'imposition des personnes physiques – Détermination du revenu net – Calcul de l'impôt et rabais d'impôt – Compensation des effets de la progression à froid (LIPP-V), du 22 septembre 2000 (D 3 16), est modifiée comme suit:

Art. 6, al. 4 (nouvelle teneur)

Sont déduits du revenu :

⁴ Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles, les frais d'administration par des tiers, ainsi que les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants. Pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes. Le Conseil d'Etat arrête ces déductions forfaitaires.

* * *

³ La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit:

Art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

⁵ La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

* * *

⁴ La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 1 40), est modifiée comme suit:

Art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

⁵ La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

* * *

⁵ La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05), est modifiée comme suit:

Art. 59, al. 1 et 4, lettres a et b (nouvelle teneur)

¹ La surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

⁴ Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

- a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain, 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 30 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent;
- b) peut autoriser exceptionnellement, avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale, et après consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupe dont la surface de plancher habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48 % lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Si le projet de construction est instruit sous forme de demande préalable, les préavis et la délibération municipale font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

Art. 114A Isolation périphérique de constructions existantes (nouveau)

¹ En cas d'isolation périphérique de constructions existantes, celle-ci n'est pas prise en compte dans le calcul des rapports de surface.

² L'alinéa 1 n'est pas applicable si les constructions bénéficient de rapports de surface augmentés en raison de la reconnaissance de la haute performance énergétique selon l'article 59, alinéas 1 et 4.

³ En cas d'isolation périphérique des constructions existantes, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte, ni dans le calcul du gabarit, ni dans celui des distances aux limites de propriété ou entre constructions.

* * *

⁶ La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR), du 25 janvier 1996 (L 5 20), est modifiée comme suit :

Art. 6, al. 3, par. 4 (abrogation des tirets 3 et 4) et par. 5 à 7 (nouveaux)

Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990:

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :

- a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire:
- b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 F par pièce, par mois.

Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si

nécessaire un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 F par pièce, par mois.

Art. 9, al. 5, let. b et c (abrogées) et al. 6 (nouveau)

⁶Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 :

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :

- a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire :
- b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 F par pièce, par mois.

Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 F par pièce, par mois.

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

Projet de loi modifiant la loi sur l'énergie L2 30

Olivier Ouzilou, Directeur
Myriam Garbely, adjointe scientifique
Service cantonal de l'énergie

Commission de l'Energie et des Services Industriels
Séance du 16 mai 2008



Département du territoire
Service cantonal de l'énergie

16.05.2008 - Page 1

LE CONTEXTE

Un projet phare du **plan directeur de l'énergie**

- Les limites des mesures incitatives
- La volonté d'ancrer dans la loi des mesures dont l'efficacité a été démontré
- L'intégration de modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) révisé du 4.4.2008
- La nécessité de simplifier les procédures administratives

Le projet de loi n'est pas une révolution mais le changement dans la continuité issue d'une **démarche concertée** avec les professionnels et la commission consultative sur les questions énergétiques



Département du territoire
Service cantonal de l'énergie

16.05.2008 - Page 2

LES PRINCIPALES MODIFICATIONS

1. la construction et la rénovation de bâtiments;
2. l'exploitation de bâtiments;
3. les installations soumises à autorisation;
4. la planification énergétique territoriale;
5. l'exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

Département du territoire
Service cantonal de l'énergie

18.05.2008 - Page 3

1.Construction et rénovation de bâtiments

Tous les bâtiments neufs :

- Installation obligatoire de **panneaux solaires** thermique
(loi actuelle : pas d'obligation)
- 20 % des besoins admissibles de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire)
 - soit satisfaits par des **énergies renouvelables**
 - soit réduits par des **isolations** supplémentaires
(loi actuelle : disposition en vigueur uniquement pour les bâtiments d'importance)



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

Département du territoire
Service cantonal de l'énergie

18.05.2008 - Page 4

1. Construction et rénovation de bâtiments

Bâtiments neufs d'importance :

Surface de plus de: 3000 m² (logements),
2000m² (administratif et artisanal), 1000 m² (commerces, hôtels)

- conformes à un standard de **haute performance énergétique** (p.ex. Minergie)

(loi actuelle : concept énergétique exigé et interdiction de couvrir plus de 80 % des besoins admissibles de chaleur par des énergies fossiles.)

1. Construction et rénovation de bâtiments

Rénovations:

- **Exigences renforcées**, en particulier pour les bâtiments d'importance
- **Nouvelles matières** visées par les prescriptions :

Eclairage (communs d'immeubles)

Indice de dépense d'énergie

(loi actuelle : prescriptions moins strictes, concernant uniquement l'isolation thermique, chauffage et climatisation, aération et préparation d'eau chaude sanitaire)

1. Construction et rénovation de bâtiments

Rénovations:

- Installation obligatoire de **panneaux solaires** thermiques lors de rénovations de toitures

(loi actuelle : pas d'obligation)

Exemple

Rénovation de l'hôtel Intercontinental



2. Exploitation de bâtiments et installations

Ensemble du parc (sans projet de rénovation) :

- **Suivi systématique** de tous les bâtiments (indices de dépense de chaleur et d'électricité)

(Loi actuelle : Consommation de chaleur de 10'000 bâtiments de plus de 5 preneurs d'avant 1993 suivie par le ScanE)

Pour un bâtiment de la base de données:

*transmettre la consommation d'énergie thermique de l'année -
une pratique connue des régies et concessionnaires
transmettre la consommation d'électricité de l'ensemble d'un
bâtiment – une donnée connue des SIG*

2. Exploitation de bâtiments et installations

- Obligation de réaliser un **audit** si la performance n'est pas satisfaisante

Un diagnostic qui permet aussi de détecter des mauvaises gestions (p.ex. chauffage ou climatisation de locaux inoccupés ou ouverts; éclairages injustifiés ...) et d'y remédier

- Obligation de réaliser **des travaux** si le dépassement des consommations est significatif

sous réserve de pouvoir établir un plan financier avec les subventions en vigueur et d'autres aides (contributions fédérales, fondation centime climatique, eco21, tiers investisseurs, centrale à Négawatt etc.)

2. Exploitation de bâtiments et installations

Grands consommateurs

Plus de 5 GWh de chaleur ou plus de 0,5 GWh d'électricité par an

- obligation de faire des **audits** énergétiques et de réaliser les travaux rentables
- obligation de conclure des **contrats à la performance** (ou de fixer des objectifs équivalents) pour la gestion de parcs de bâtiments.

(loi actuelle : pas d'obligation)

Certification énergétique des bâtiments

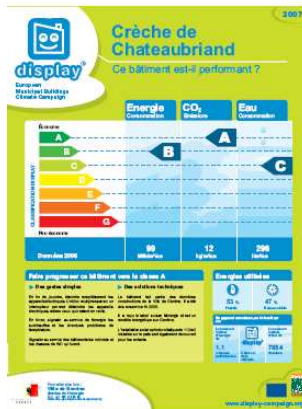
de haute performance ou ayant fait l'objet d'un contrôle



Département du territoire
Service cantonal de l'énergie

16.05.2008 - Page 11

Exemple Certificat énergétique



Département du territoire
Service cantonal de l'énergie

16.05.2008 - Page 12

3. Installations soumises à autorisation

Grandes installations productrices de chaleur

- soumises à autorisation pour les grandes puissances
garantir l'efficacité des installations
explorer prioritairement les solutions renouvelables ou d'utilisation de rejets
(loi actuelle : pas d'autorisation nécessaire)

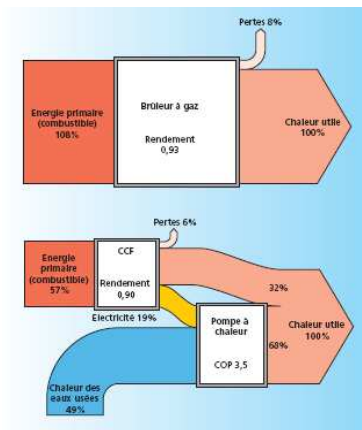
Climatisations

- pour le confort: soumises à autorisation (maintenu)
- pour une activité économique: respect des prescriptions, déclaration obligatoire, dispensées d'autorisation



Exemple

Une alternative efficace aux chaudières à haute température



3. Installations soumises à autorisation

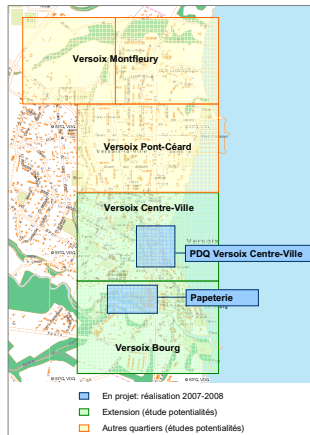
Installations électriques à résistance

- Prescriptions d'usage, conditions d'autorisations exceptionnelles
 - pour la production d'eau chaude sanitaire (nouveau)
 - pour la production de chaleur (maintenu)
- Interdiction de remplacer une installation de chauffage lorsqu'elle alimente un système de distribution à eau

4. Planification énergétique territoriale

- **Coordination** des divers plans directeurs cantonaux avec la conception générale de l'énergie et le plan directeur des énergies de réseau.
- Obligation pour **tous** les plans directeurs localisés de contenir un **concept énergétique territorial**.
- Possibilité pour l'Etat d'imposer la **création** d'un **réseau d'énergie thermique**
(Loi actuelle : obligation de raccordement)

Exemple
Projet
Versoix- Centre



5. Exemplarité de l'Etat et des collectivités

Bâtiments publics + bâtiments des établissements et fondations de droit public

- **Bâtiments neufs :**
tous de haute performance énergétique
- **Bâtiments existants:**
certification énergétique obligatoire (nouveau)
- **Coûts externes** de l'énergie intégrés dans les calculs de rentabilité des mesures

5. Exemplarité de l'Etat et des collectivités

- **Eclairage public et illuminations:**
exigences d'efficacité
- **l'acquisition d'équipements**
catégories d'efficacité minimale

(loi actuelle: pas de dispositions)

Exemple **Eclairage public efficace**



Secrétariat du Grand Conseil**PL 10258
Préavis**

Date de dépôt : 30 septembre 2008

Préavis

de la Commission du logement à la Commission de l'énergie sur le projet de loi du Conseil d'Etat modifiant la loi sur l'énergie (L 2 30)

Rapport de M. Christophe Aumeunier

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission du logement a été chargée, par le Grand Conseil, d'émettre un préavis sur le projet de loi modifiant la loi sur l'énergie (L 2 30).

Cet objet a été traité sous la présidence de Madame Mathilde Captyn à l'occasion de 7 séances échelonnées entre le 16 juin 2008 et le 22 septembre 2008.

Les travaux ont été suivis par Messieurs Robert Cramer et Mark Muller, Conseillers d'Etat, Madame Christine Hilaire, Secrétaire adjointe DT, Madame Myriam Garbelly, adjointe scientifique SCANE, Madame Saskia Dufresne, Service juridique du service des autorisations de construire DCTI, Madame Marie-Christine Dulon, OLO, tandis que les procès-verbaux ont été fidèlement retranscrits par Madame Marianne Cherbuliez, Madame Nathalie Bessard, Madame Isabelle Coral et Monsieur Cédric Chatelanat.

Ils sont chaleureusement remerciés de leurs contributions.

A. Présentation du projet de loi

L'exposé des motifs à l'appui du projet de loi 10258 est très complet, il s'agit de s'y référer.

L'idée principale est de compléter la loi sur l'énergie pour émettre des directives afin d'économiser l'énergie à l'usage de l'ensemble des bâtiments genevois.

En cela, le projet de loi est très large puisqu'il touche tous les types de bâtiments et tous les types de propriétaires. Il s'agit, essentiellement, d'immeubles voués aux logements, aux activités commerciales, aux activités de bureau. Le projet de loi émet des normes tant pour ce qui est de la construction d'immeubles neufs que la rénovation des immeubles existants. Il s'agit également des immeubles propriété de l'Etat de Genève, des caisses de pension de l'Etat ou des fondations immobilières de droit public.

Messieurs les Conseillers d'Etat Robert Cramer et Mark Muller ont indiqué qu'il s'agit ainsi de marquer une volonté politique forte de l'Etat d'obtenir des économies d'énergie dans un secteur qui, selon les études menées par l'Etat, est consommateur de près de la moitié de l'énergie du canton. Dès lors, le projet de loi contient aussi bien des normes à caractère incitatif que des règles obligatoires et coercitives. En outre, au regard de l'intérêt qu'il y a à économiser l'énergie, le Conseil d'Etat indique avoir le souhait que ce projet de loi soit traité rapidement.

B. Auditions

I. Audition de la Société des régisseurs de Genève

La Commission a entendu Monsieur Léonard Vernet, Président, et Monsieur Andreas Fabjan, Secrétaire général.

Après avoir rappelé que la Société des régisseurs de Genève a été fondée en 1879 et qu'elle regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière, il est aussi mis en lumière que ses membres gèrent 75% du parc locatif au moins, occupants ainsi plus de 1'300 employés et 3'200 concierges.

D'emblée, la Société des régisseurs de Genève se dit favorable au projet de loi qui lui est présenté pour autant qu'une solution relative au financement des travaux soit trouvée et, singulièrement, la question relative à l'adaptation des loyers suite à l'amélioration du confort et la diminution des charges induites par ces travaux.

En outre, la Société des régisseurs de Genève a fait une étude détaillée du projet de loi. Il est, dès lors, d'emblée, relevé qu'un nombre très important d'éléments normatifs seraient renvoyés au règlement d'application. L'importance de ces renvois est telle qu'il apparaît que la densité normative est insuffisante. Cette question est tellement importante que la Société des régisseurs de Genève ne peut même pas, pour certaines dispositions, se déterminer sans connaître les seuils d'application qui pourraient être retenus. A son avis, les députés devraient remédier à la délégation trop importante faite par le projet de loi au Conseil d'Etat par le biais réglementaire.

Enfin, après la présentation de diverses réflexions et solutions techniques, il apparaît que le projet de loi présente un défaut majeur en traitant peu ou pas de dispositions incitatives visant à générer des économies d'énergie.

Ainsi, la Société des régisseurs de Genève, consciente du fait que la construction ou la rénovation d'immeubles a un impact au moins pour les 30 prochaines années, souhaite que l'Etat mette en place un système incitatif permettant aux propriétaires qui le souhaitent d'adopter les normes et les mesures constructives les plus avant-gardistes de sorte que les travaux réalisés permettent des économies d'énergie qui s'inscrivent dans le long terme.

Les représentants de la Société des régisseurs insistent sur le fait que leur soutien au projet de loi est conditionné au fait que les propositions formulées répondent aux impératifs d'efficacité, de rationalité et de proportionnalité. En outre, ils répètent que ce soutien est aussi conditionné à la nécessité de prévoir un aménagement à la LDTR simultanément à l'adoption du projet de loi pour permettre une adaptation des loyers suite aux travaux.

Une prise de position détaillée de la Société des régisseurs et datée du 17 juillet 2008 est parvenue à la Commission. Il s'agit de s'y rapporter. L'on y découvre une quinzaine d'amendements.

En outre, un chapitre complet est consacré aux mesures incitatives qui pourraient permettre aux propriétaires genevois d'adopter les standards et les normes constructives les plus élevées.

II. Audition de l'Association des promoteurs constructeurs genevois

La Commission a entendu Monsieur Patrick Pillet, Président, et Monsieur Andreas Fabjan, Secrétaire général, de l'Association des promoteurs constructeurs genevois. Celle-ci regroupe une trentaine de membres qui sont les principaux acteurs de la mise en valeur de la zone de développement et des périmètres nouvellement déclassés. Il s'agit tant de bureaux de pilotage que de grandes entreprises générales ou de professionnels de l'immobilier qui mêlent la promotion et la gestion d'immeubles.

Les représentants de l'Association des promoteurs constructeurs genevois relèvent que le projet de loi présente moins d'inconvénients à la construction que pour la rénovation. Toutefois, ils attirent expressément l'attention de la Commission sur le fait que les normes proposées engendrent des renchérissements. Ils se posent dès lors la question de savoir comment seront pris en charge ces surcoûts.

Les questions relatives aux notions imprécises reviennent de manière récurrente et l'Association des promoteurs constructeurs considère, elle aussi, que la densité normative du projet est insuffisante et qu'elle présente une insécurité juridique. Elle conditionne son soutien au fait que les propositions formulées répondent aux impératifs d'efficacité, de rationalité et de proportionnalité, ce qui, relève-t-elle, n'est pas tout à fait le cas. A cette fin, elle présente les mêmes amendements que la Société des régisseurs ayant formé un groupe de travail commun avec elle.

L'Association des promoteurs constructeurs genevois a transmis une prise de position détaillée à la Commission. Il s'agit de s'y référer.

III. Audition de la Fédération des architectes et des ingénieurs

La Commission a entendu Madame Dana Dordea, Secrétaire permanente de la Fédération des architectes et ingénieurs, ainsi que Monsieur Carmelo Stendardo, Président de la Fédération.

Après avoir rappelé que la FAI regroupe la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), l'Association genevoise des architectes (AGA), la section genevoise de la Fédération des architectes suisses (FAS), l'Association genevoise des ingénieurs (AGI) et l'Association genevoise des ingénieurs géomètres officiels et géomaticiens (AGG), ils rappellent que la FAI intervient en tant qu'organe faîtière et représentatif des mandataires de la construction dans le canton de Genève.

Monsieur Carmelo Stendardo indique que la FAI est globalement favorable au projet de loi tout en relevant que celui-ci génèrera des surcoûts.

Il s'agit d'obtenir la modification de certaines dispositions pour s'assurer de rendre obligatoires que les travaux dont on est sûrs qu'ils soient efficaces au niveau des économies d'énergie.

La FAI a, elle aussi, procédé à une analyse très détaillée et fouillée du projet de loi. Elle fait plusieurs remarques d'ordre technique et pose plusieurs questions au Département relatives à des choix pour lesquels il n'est pas toujours donné des réponses très claires.

En outre, la FAI produit une prise de position très détaillée qui présente une dizaine d'amendements. Il s'agit de s'y référer.

IV. Audition de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment

Messieurs Jean-François Mino, membre du comité, et Nicolas Rufener, Secrétaire général adjoint, ont rappelé que la Fédération représente dix-huit associations professionnelles représentant plus de 1'400 entreprises qui

emploient 11'000 travailleurs qualifiés. La Fédération marque son approbation avec le projet de loi tout en indiquant qu'un nombre trop important de renvois sont faits au règlement d'application ce qui paraît discutable. En outre, la Fédération indique que le volet coercitif a tendance à prendre le pas sur les mesures incitatives qui ne sont pas assez nombreuses.

Une clarification serait nécessaire s'agissant des dispositions relatives à l'exigence de calcul des différents indices de dépense (chaleur, électricité) par rapport à la certification énergétique prévue au niveau fédéral. Il est aussi mis le doigt sur les problématiques relatives à la séparation des services dans différents départements qui devront traiter des dispositions de ce projet (SCANE et Police des constructions) en regrettant le manque de communication entre services et les retards qui pourraient en résulter.

Enfin, il est relevé qu'une "invention" de solution genevoise pour répercuter le coût des travaux sur les loyers paraît tout à fait inappropriée et qu'il s'agit, dans ce domaine, d'appliquer le droit fédéral.

La Fédération genevoise des métiers du bâtiment a envoyé sa prise de position écrite, le 15 septembre 2008, qui confirme son audition.

V. Audition du Groupement des coopératives d'habitations genevoises

Messieurs Rivaz, Käser et Yonnides indiquent que le Groupement a conduit des réflexions en matière d'économies d'énergie. Il trouve le projet de loi très rigide quant à la volonté de codifier certains éléments, par exemple, l'obligation de poser des capteurs solaires. Il pense, qu'il s'agirait de parler de moyens à atteindre plutôt que d'imposer des solutions techniques toutes faites, sans pouvoir envisager des alternatives plus opportunes.

Dans ce domaine, le Groupement est également partisan de permettre aux propriétaires d'aller plus loin lorsque des incitations seront proposées.

Enfin, le Groupement insiste sur l'aspect relatif aux comportements des locataires qui est déterminant dans le succès que peut rencontrer l'assainissement d'un bâtiment au niveau des économies d'énergie.

La préoccupation des membres du Groupement est relative à l'absorption des surcoûts induits par le projet de loi, raisons pour lesquelles il préfère des réponses adaptées à chaque cas d'espèce. Selon lui, le surcoût relatif à Minergie P est de l'ordre de 15% et il s'agirait, pour permettre à un propriétaire de réaliser des constructions de ce standard, de disposer de moyens incitatifs forts. Toutefois, il s'agit de ne pas entrer dans une logique

du subventionnement mais de faire en sorte que les projets développés le soient avec originalité pour atteindre ces objectifs.

Les moyens techniques devraient être au choix des maîtres d'ouvrages et non imposés dans un texte législatif trop rigide qui ne tiendra pas compte de l'évolution de la technologie.

VI. Audition de la Commission énergie de la CAFI

Monsieur Gaumann, Président de la Commission énergie de la CAFI, indique s'exprimer en son nom au regard du fait qu'il a reçu cette convocation le vendredi soir pour une audition le lundi soir.

Il indique que de manière générale la CAFI voit d'un bon œil les dispositions de ce projet de loi, elle se pose toutefois des questions relatives à l'application de la loi aux immeubles des fondations et notamment de savoir si celles-ci sont tenues par les dispositions spécifiques qui traitent des bâtiments publics.

Il détaille les contrats à la performance qui incitent les chauffagistes à avoir une nouvelle vision de leur mission ne se limitant plus à la maintenance de l'installation mais traitant également de la gestion de l'énergie. La question est largement détaillée et débattue. Monsieur Gaumann insiste enfin sur la nécessité d'imposer des travaux qui soient efficaces et proportionnés. A cet endroit, il rappelle que les panneaux solaires représentent des coûts élevés sans être toujours efficaces, à l'inverse des contrats à la performance n'induisent pas un niveau d'investissement mais consiste uniquement en de meilleurs réglages.

VII. Audition de l'Asloca

Monsieur Sommaruga, agissant en qualité des membres de l'Asloca Genève, a été entendu par la Commission le 8 septembre 2008.

Il indique que l'Association des locataires est favorable aux économies d'énergie et constate que celles-ci ont un coût qui devrait être pris en charge par l'ensemble de la population et non seulement par les locataires et les bailleurs. La collectivité devrait les prendre en charge.

Dès lors, l'Asloca évoque l'idée d'un subventionnement de l'Etat qui permettrait de compenser le surcoût relatif aux travaux générant des économies d'énergie.

Il relève, ensuite, la nécessité d'être assuré que les travaux effectués seront efficaces et proportionnés.

Les mesures relatives à la construction d'immeubles neufs semblent, dit-il, poser beaucoup moins de problèmes puisque la répartition des coûts serait moindre que dans les cas de rénovations.

A cet égard, Monsieur Sommaruga déclare que l'Asloca est tout à fait opposée à une modification de la LDTR qui permettrait de répercuter une partie des travaux générant des économies d'énergie sur les loyers et ce, dans la proportion autorisée par l'ordonnance sur le bail à loyer. Dans ce contexte, il se dit conscient de la nécessité de trouver des mécanismes permettant de répartir les coûts des rénovations équitablement et mentionne à ce titre l'idée qui consiste à partager les charges entre le locataire et le propriétaire afin de motiver ce dernier à engager des travaux.

A cet endroit, Monsieur Robert Cramer, Conseiller d'Etat, expose l'amendement que le Conseil d'Etat entend déposer pour permettre une répercussion des coûts générés par les travaux économisant l'énergie sur les loyers.

Monsieur Sommaruga indique à Monsieur Cramer qu'il n'avait pas fait la même lecture que lui de l'amendement proposé par le Conseil d'Etat et qu'ainsi il n'avait pas perçu la possibilité de compenser les diminutions de charges par des augmentations de loyer en franc pour franc. Il s'interroge sur la faisabilité de cette démarche.

En complément et pour informer les commissaires, Madame Dufresne rappelle qu'au-delà de la proposition d'amendement du Conseil d'Etat, la LDTR continuera à s'appliquer dans son ensemble en exigeant que les projets de rénovation soient proportionnés et que les travaux soient efficaces.

Enfin, Monsieur Sommaruga regrette profondément qu'un document comprenant les objectifs à atteindre en terme d'économies d'énergie ne soit pas distribué à l'ensemble des locataires genevois. Il relève ici que les aspects comportementaux des locataires sont déterminants dans les économies d'énergie à réaliser.

VIII. Audition du RPSL

Madame Carole-Anne Kast, Secrétaire générale, a été reçue par la Commission et indiquent d'emblée être favorable aux travaux générant des économies d'énergie.

Rejoignant une partie des associations de professionnels de l'immobilier, le RPSL relève que le projet de loi permet d'atteindre certains standards mais regrette vivement que les propriétaires ne soient pas incités à aller plus loin.

Le manque de propositions incitatives est relevé et l'éventualité d'une aide de l'Etat évoquée.

La problématique relative à la densité normative et au fait qu'une délégation de compétences trop importante soient accordée au Conseil d'Etat, qui pourrait régler des dispositions très importantes par voie réglementaire, est jugée inappropriée. Le RPSL voit dans ce projet de loi une occasion pour Genève de tenter de rattraper son retard en matière de rénovation ce qui est déterminant pour le confort des locataires et singulièrement pour éviter une hausse des charges.

Le RPSL se montre défavorable à une modification de la LDTR visant à permettre une répercussion des coûts d'investissements liés à des travaux générant des économies d'énergie sur les loyers quand bien même l'ordonnance sur le bail à loyer a été modifiée au niveau fédéral au mois de janvier 2008.

Les représentants du RPSL soutiennent plutôt l'idée de permettre aux propriétaires d'accéder aux fonds à mettre à disposition par le canton.

C. Discussions

A l'initiative de la présidence, les commissaires ont été invités à découper la discussion par chapitres selon leurs propositions. Dès lors, les quatre thèmes suivants ont été évoqués :

- 1) Dispositions techniques et financières
- 2) Les mesures incitatives
- 3) Les fondations de droit public
- 4) L'amendement du Conseil d'Etat quant à la répercussion des travaux sur les loyers et les fonds de solidarité environnementale.

1) Dispositions techniques et financières

Plusieurs groupes rappellent les prises de position et les amendements souhaités par les associations professionnelles. Ils indiquent leur soutien à ces propositions.

Un député (PDC) insiste sur l'utilité de viser plutôt des objectifs que de réglementer de manière stricte les moyens de les atteindre. Il évoque l'efficacité et la proportionnalité qui devraient présider, en particulier, en cas de rénovation.

Une députée (V) explique se satisfaire des exigences minimales qui sont proposées dans le projet de loi tel que présenté, il s'agirait, ensuite, d'être plus ambitieux puisque cette première étape est fort modeste. Elle préconise en outre de clarifier la distinction à faire entre les constructions nouvelles et les rénovations. Enfin, il lui semble qu'un contrôle a posteriori de l'efficacité des travaux serait opportun.

Le représentant du MCG indique être en faveur d'une écologie intelligente qui soit conciliable avec l'économie.

2) Les mesures incitatives

Une députée (L) indique avoir rédigé un projet de loi relatif aux incitations en matière d'économies d'énergie. Elle évoque ensuite le très grand succès remporté par les normes incitatives qui octroient des surfaces brutes de plancher supplémentaires aux propriétaires qui réalisent des travaux générant des économies d'énergie.

Une députée (V) émet un point de vue plus restrictif en indiquant que les normes permettant d'octroyer des surfaces brutes de plancher supplémentaires devraient, maintenant, être réservées au très haut standard énergétique et non plus au haut standard énergétique. Pour le reste, elle se montre favorable aux incitations évoquées par la députée (L) visant à alléger la fiscalité.

Un député (S) dit qu'il est essentiel qu'il y ait des mesures incitatives pour générer des économies d'énergie. Il se montre cependant dubitatif quant aux allègements fiscaux, il souhaiterait voir un fonds mis à disposition des propriétaires.

Madame Garbely indique, pour le SCANE, que deux fonds sont incorporés dans la loi. Le premier est strictement réservé aux collectivités publiques et le second au privé. Le fonds privé atteint la somme de 20 millions. Cette somme n'est actuellement pas réalimentée. Il est convenu qu'à partir de ce fonds, plusieurs mesures de soutien peuvent être octroyées. En outre, s'ajoute à cela les subventions de la Confédération qui, selon le SCANE, sont variables.

Poursuivant la discussion, la Commission semble très partagée entre représentants (UDC), (L), (R), (PDC), (MCG), qui souhaitent maintenir et augmenter les incitations relatives à une possibilité d'octroyer plus de surfaces brutes de plancher pour les propriétaires qui respectent les normes d'économies d'énergie respectivement des normes de très haute performance énergétique et les représentants (VE) et (S) qui semblent s'y opposer.

Un député (L) s'étonne du fait que ce soient les seules mesures incitatives discutées alors que l'on peut imaginer d'autres solutions telles que celles préconisées par les associations auditionnées.

3) Les fondations de droit public

La Commission est unanime quant à relever l'opportunité qu'il y a d'assimiler les fondations immobilières de droit public à des propriétés des l'Etat au sens du projet de loi sur l'énergie.

De même, l'unanimité de la Commission est favorable à assimiler l'ensemble des caisses de pension de l'Etat de Genève aux propriétés de l'Etat.

4) Amendements du Conseil d'Etat quant à la répercussion des travaux sur les loyers et les fonds de solidarité environnementale

Un député (L) revient sur l'amendement proposé par le Conseil d'Etat et indique que son groupe a procédé à des simulations qui démontrent que l'interprétation selon laquelle des hausses de loyer pourraient avoir lieu en fonction des diminutions de charges et ce, en franc pour franc pourraient, dans certains cas, être très favorables aux propriétaires. En outre, il relève que cette interprétation est simplement inapplicable d'une part parce qu'elle supposerait que l'on fasse un bilan sur l'évolution des charges deux ans après les travaux avec la difficile prise en compte de l'évolution du coût de l'énergie et, d'autre part, pour des questions de financement desdits travaux. En effet, il est inconcevable qu'un établissement financier puisse financer les travaux souhaités par les propriétaires alors même que ceux-ci seraient incapables de présenter un plan financier, ne connaissant pas le montant des loyers auxquels ils pourraient prétendre.

En outre, si l'on raisonnait par l'absurde, cette interprétation pourrait amener les locataires à gaspiller l'énergie de sorte, qu'en définitive, aucune économie de charges ne soit réalisée et qu'ainsi, ils bénéficient des travaux sans avoir à supporter des hausses de loyer.

Pour l'ensemble de ces raisons, le groupe libéral souhaite que le droit fédéral puisse s'appliquer. Il revient sur l'explication fournie au sujet de l'article 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer (OBLF). Le calcul prévu par l'OBLF permet, en l'état, uniquement aux propriétaires de prétendre à une hausse de loyer maximale de CHF 4.-- pour un investissement de CHF 100.-- (rendement net admis par le code des obligations de 4% se fondant sur un taux hypothécaire de 3,5%). Il assure, ainsi, qu'il s'agit d'une répercussion qui est extrêmement raisonnable et équitable même si l'ensemble des milieux

immobiliers ne semblent pas s'en satisfaire. Diminuer ce rendement, c'est rendre impossible la réalisation des travaux. Les propriétaires ne trouveraient plus aucun intérêt à investir pour les réaliser. Genève n'est pas une île éloignée de la Suisse, les dispositions légales adoptées au niveau fédéral doivent pouvoir s'appliquer de sorte que l'ensemble des investisseurs puisse considérer Genève comme une place immobilière attractive en laquelle ils peuvent avoir confiance et investir de sorte que le parc puisse se développer, qu'il puisse être rénové et que les Genevois disposent de plus de logements.

Un député (PDC) revient également sur l'amendement du Conseil d'Etat et fournit une analyse technique fine. Il relève que cet amendement ne prévoit pas expressément que les plafonds des loyers puissent être dépassés lorsque des travaux qui génèrent des économies d'énergie sont réalisés. Il se pose dès lors la question de l'utilité de l'amendement si celui-ci n'est pas complet. S'agissant du fonds destiné à financer les travaux qui génèrent des économies d'énergie, les commissaires (PDC) se montrent extrêmement perplexes et relèvent que de nombreux fonds existent déjà tant au niveau cantonal que fédéral.

Madame Dufresne, représentante de l'Administration, souhaite rassurer les députés et indique que la volonté du Conseil d'Etat est évidemment de dé plafonner la LDTR pour les travaux qui génèrent des économies d'énergie. Elle annonce que le Conseil d'Etat déposera un amendement à son amendement pour spécifier cette question.

Une députée (V) trouve étrange que l'on ne puisse pas évaluer les économies de charges réalisées par les locataires avant la réalisation des travaux. Elle pense que l'amendement du Conseil d'Etat peut être accepté en l'état même si elle l'aurait préféré plus simple. S'agissant de fonds pour financer les travaux, elle trouve que c'est une bonne idée.

Un député (S) revient sur la volonté de son groupe de voir les économies d'énergie être prises en charge par la collectivité et non pas par les propriétaires ou les locataires. Ainsi, il suggère la création de fonds pour encourager les rénovations.

Un autre député (S) pense que l'amendement proposé par le Conseil d'Etat est trop caricatural et qu'il s'agirait de trouver une meilleure formulation qui soit plus favorable aux locataires. Il trouve que le dé plafonnement LDTR n'est pas une bonne idée et qu'il est essentiel de trouver un compromis faute de quoi, on risquerait d'aboutir à un vote négatif sur ce projet de loi.

A l'occasion de la dernière séance de la Commission du logement consacrée à cet objet, le Conseil d'Etat, par la bouche de Madame Hislaire,

précise l'amendement qu'il a déposé et propose une rédaction qui, techniquement, permet, effectivement, de déplaçonner les loyers LDTR :

« Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers et justifier un dépassement de la fourchette prévue à l'alinéa 3, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer, le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, et dans la mesure où elles entraînent une baisse de charge du locataire :

... »

Plusieurs députés posent la question de savoir quelle est la volonté du Conseil d'Etat pour la dernière phrase de l'amendement qui posait également des problèmes. A cet endroit, le Département répond qu'en l'état cette phrase n'est pas modifiée.

Un député (R) rappelle que son groupe est favorable à la révision de la loi sur l'énergie. Il indique que son groupe reprend volontiers les amendements et notamment ceux présentés par la FAI. Il relève l'importance de se mettre d'accord sur le financement et de déplaçonner les loyers LDTR.

D. Votes

La présidente met aux voix l'amendement présenté par le groupe socialiste à l'amendement du Conseil d'Etat libellé comme suit

article 15 alinéa 13 : "les mesures incitatives peuvent être répercutées sur les loyers aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990 et dans la mesure où elles entraînent une baisse des charges du locataire au moins équivalente à la répercussion sur les loyers du coût des travaux envisagés."

Pour : 5 (3 S, 2 V)

Contre : 9 (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC)

L'amendement est refusé.

La présidente met aux voix l'amendement présenté par les libéraux

article 15 alinéa 13 : " les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers et justifier un dépassement de la fourchette prévue à l'alinéa 3, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer, le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 et pour autant qu'elles soient de nature à entraîner une baisse des charges du locataire."

Pour : 15 (3 S, 2 V, 2 PDC, 3 L, 2 R, 2 UDC, 1 MCG)

L'amendement est accepté à l'unanimité.

Il est mis aux voix la création d'un fonds de solidarité environnemental.

Pour : 5 (3 S, 2 V)

Contre : 10 (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC)

La proposition est refusée.

La présidente met aux voix la proposition d'introduire la défiscalisation dans le projet de loi.

Pour : 10 (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 1 V)

Contre: 3 (S)

Abstention : 1 (V)

La proposition est acceptée.

Préavis de la Commission du logement sur le projet de loi modifiant la loi sur l'énergie.

Pour : 12 (2 UDC, 3 L, 2 R, 2 PDC, 2 V, 1 S)

Contre : 1 (MCG)

Absentions : 2 (S)

La Commission donne un préavis favorable à la Commission de l'énergie.

Version issue des travaux de la Commission du logement**Projet de loi
(10258)****modifiant la loi sur l'énergie (L 2 30)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, est modifiée comme suit :

Art. 3, al. 2 (nouveau)

² L'autorité compétente peut confier à des personnes physiques ou morales de droit public ou de droit privé la réalisation de tâches d'exécution de la présente loi ou de son règlement d'application (ci-après : le règlement).

Art. 6 Définitions (nouvelle teneur)***Energies renouvelables***

¹ Sont considérées comme des énergies renouvelables l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante, l'énergie éolienne ainsi que l'énergie tirée de la biomasse et des déchets de biomasse.

Energies de réseau

² Par énergies de réseau, on entend l'énergie amenée à l'utilisateur par les réseaux de transport de gaz, d'électricité ou d'énergie thermique des Services industriels ou d'un autre gestionnaire de réseau.

Energie finale

³ Par énergie finale on entend l'énergie destinée à la consommation finale après transformation, telle que l'essence à la pompe, les énergies de réseau, le mazout et les pellets de bois.

Exergie

⁴ On entend par exergie la quantité maximale de travail, c'est-à-dire d'énergie fournie par l'action d'une force, qui peut être tirée d'une ressource énergétique.

Utilisation rationnelle de l'énergie

⁵ Par utilisation rationnelle de l'énergie, on entend une utilisation caractérisée par un rendement exergetique optimisé qui minimise la consommation d'énergie pour un besoin donné.

Coût externe de l'énergie

⁶ Par coût externe de l'énergie, on entend le coût des conséquences de la consommation d'énergie telle que l'émission de polluants qui n'est pas pris en charge par le responsable de ladite consommation et est assumé par la collectivité.

Indice de dépense d'énergie et indice partiel de dépense d'énergie

⁷ L'indice de dépense d'énergie représente la consommation annuelle d'énergie finale de tout ou partie d'un bâtiment nécessaire à la couverture des besoins de ses occupants divisée par la surface brute de plancher chauffé. Il est basé sur la somme pondérée des quantités mesurées d'énergie finale consommée et exportée. Cet indice peut être établi sur la base de relevés de consommation d'énergie d'un bâtiment en exploitation (indice mesuré de dépense d'énergie), ou sur la base d'hypothèses et d'une méthode de calcul prédéfinies (indice calculé de dépense d'énergie). L'indice partiel de dépense d'énergie est un indice de dépense d'énergie dans lequel seule une partie des besoins en énergie des occupants d'un bâtiment est prise en compte (par exemple le besoin de chaleur).

Indice de dépense de chaleur

⁸ L'indice de dépense de chaleur d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif au besoin d'énergie pour la production de chaleur dans ce dernier. Le calcul de l'indice est pondéré en fonction des données climatiques de l'année considérée.

Indice de dépense d'électricité

⁹ L'indice de dépense d'électricité d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif à la demande d'électricité.

Certificat énergétique

¹⁰ Par certificat énergétique on entend une évaluation de la performance énergétique de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un projet de bâtiment qui le classe dans une catégorie parmi sept échelonnées de A à G selon une méthode de calcul ou de mesure prédéfinie :

- a) est un certificat calculé le certificat énergétique établi sur la base d'indices calculés de dépense d'énergie;
- b) est un certificat mesuré le certificat établi sur la base d'indices mesurés de dépense d'énergie.

Standard énergétique et standard de haute performance énergétique

¹¹ Par standard énergétique, on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale. Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique.

Concept énergétique de bâtiment et concept énergétique territorial

¹² Par concept énergétique de bâtiment, on entend le produit d'une démarche systématique incluant l'élaboration de variantes qui vise à limiter les besoins en énergie d'une construction et de ses installations et à minimiser le recours aux énergies non renouvelables. Il repose sur l'élaboration d'un concept architectural et technique cohérent en fonction du besoin des utilisateurs, des opportunités et des contraintes que présente l'environnement du projet.

Le concept énergétique territorial est une approche élaborée à l'échelle du territoire ou à celle de l'un de ses découpages qui vise à :

- a) organiser les interactions en rapport avec l'environnement entre les acteurs d'un même territoire ou d'un même découpage de ce dernier, notamment entre les acteurs institutionnels, professionnels et économiques;
- b) diminuer les besoins en énergie notamment par la construction de bâtiments répondant à un standard de haute performance énergétique et par la mise en place de technologies efficaces pour la transformation de l'énergie;
- c) développer des infrastructures et des équipements efficaces pour la production et la distribution de l'énergie;
- d) utiliser le potentiel énergétique local renouvelable et les rejets thermiques.

Installation de climatisation

¹³ On entend par installation de climatisation une installation utilisée pour évacuer des charges thermiques comprenant des machines frigorifiques à compression de vapeur ou à sorption et dont les rejets de chaleur ne sont pas valorisés dans leur intégralité.

Installation de climatisation de confort

¹⁴ On entend par installation de climatisation de confort une installation qui sert à améliorer le confort thermique de personnes.

Grand consommateur

¹⁵ On entend par grand consommateur un consommateur qui, sur un site donné, a une consommation annuelle de chaleur supérieure à 5 GWh ou une consommation annuelle d'électricité supérieure à 0,5 GWh.

Bâtiment d'importance

¹⁶ On entend par bâtiment d'importance un bâtiment reconnu comme tel du fait de l'importance de sa surface brute de plancher chauffé ou de la puissance énergétique de ses installations.

Contrat à la performance

¹⁷ On entend par contrat à la performance un contrat rémunéré en tout ou partie en fonction de l'atteinte d'objectifs de performance énergétique.

Ecologie industrielle

¹⁸ Par écologie industrielle on entend la prise en compte de synergies possibles entre activités économiques en termes de flux énergétiques et de matières en vue de minimiser leur impact sur l'environnement.

Art. 6A, al. 3 et 4 (abrogés)

Art. 11 (nouvelle teneur)

¹ Les autorités compétentes veillent à ce que les divers plans directeurs tels que le plan directeur cantonal d'aménagement du territoire tiennent compte de la conception générale en matière d'énergie et du plan directeur des énergies de réseau.

² En matière d'aménagement du territoire, les plans directeurs de quartier, les plans localisés de quartier, les plans localisés agricoles et les plans visés à l'article 13, alinéa 1, lettre b, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, comportent un concept énergétique territorial. Ces deux dernières catégories de plans répondent aux principes de l'écologie industrielle.

³ L'autorité compétente peut décider en cas de besoin qu'une portion de territoire particulière fasse l'objet d'un concept énergétique territorial selon les conditions définies dans le règlement.

Art. 13 Qualités énergétiques (nouvelle teneur avec modification de la note)

Sur la base d'études, et à titre de recommandation, l'autorité compétente définit des mesures techniques et économiques visant la qualité énergétique des bâtiments et des installations, ainsi que des normes de consommation spécifique pour le domaine bâti.

Art. 14 Prescriptions et standards énergétiques applicables (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ Le règlement fixe les prescriptions et les standards énergétiques applicables notamment en matière :

- a) d'isolation thermique et de protection thermique estivale;
- b) de préparation d'eau chaude sanitaire;
- c) d'aération;
- d) d'éclairage;
- e) de chauffage et de climatisation;
- f) d'indice de dépense d'énergie.

² Lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments ou d'installations, l'autorité compétente peut prescrire au cas par cas la prise de dispositions constructives et techniques pour permettre l'intégration future d'installations techniques contribuant à une plus grande efficacité énergétique ou recourant aux énergies renouvelables. Tel est notamment le cas s'agissant d'un système de distribution de chaleur pour le chauffage à basse température ou de dispositifs permettant un raccordement ultérieur à une conduite à distance.

³ L'autorité compétente peut contrôler la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation. En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèce dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables, au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de leur consommation. En cas de dépassement significatif desdites prescriptions, elle peut lui ordonner de procéder à ses frais à l'exécution de travaux permettant de ramener la consommation du bâtiment ou de l'installation en dessous d'une valeur fixée par le règlement.

⁴ Les grands consommateurs réalisent à leurs frais des audits énergétiques utiles de leur consommation d'énergie thermique, d'eau et d'électricité et prennent des mesures raisonnables d'optimisation de leur consommation.

⁵ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées aux alinéas 3 et 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.

⁶ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations visés à l'alinéa 3 ainsi que les grands consommateurs visés à l'alinéa 4 sont dispensés de réaliser les mesures prévues s'ils justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement.

⁷ L'alinéa 4 ne s'applique pas aux grands consommateurs qui s'engagent, de façon individuelle ou au sein d'un groupe, à atteindre un objectif d'évolution spécifique de leur consommation agréé par l'autorité compétente. Cette dernière peut les dispenser du strict respect de certaines exigences prévues par la présente loi et le règlement, dont la liste figure dans ledit règlement.

⁸ Les grands consommateurs concluent des contrats à la performance pour l'entretien des installations techniques consommatrices d'énergie ou exploitent leurs propres installations selon les principes qui régissent lesdits contrats.

⁹ Les autorités compétentes subordonnent la délivrance de l'autorisation de construire ou de l'autorisation de raccordement à des réseaux publics de distribution d'énergie au respect des normes légales et réglementaires visées à l'alinéa 1.

Art. 15 Prescriptions en matière de construction et de rénovation (nouvelle teneur avec modification de la note)

Bâtiments neufs

¹ Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont respectées lors de la construction, de l'équipement et de l'exploitation d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant.

² Tout nouveau bâtiment ou toute extension d'un bâtiment existant sont construits, équipés et exploités de manière à ce que les énergies non renouvelables ne couvrent pas plus de 80 % des besoins de chaleur admissibles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

³ Tout nouveau bâtiment ou toute extension d'un bâtiment existant sont en principe équipés de capteurs solaires thermiques, lesquels couvrent au minimum 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire. Le règlement prévoit des exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables.

⁴ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2.

Rénovation de bâtiments

⁵ Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont applicables à toute rénovation de bâtiments et d'installations.

⁶ Lors de rénovation de toitures de bâtiments, des capteurs solaires thermiques sont posés, lesquels couvrent au minimum 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire.

⁷ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 5 et 6. Dans de tels cas, des solutions de remplacement sont cherchées chaque fois que c'est possible.

Construction ou rénovation de bâtiments d'importance

⁸ Tout projet de construction ou de rénovation de bâtiments d'importance fait l'objet d'un concept énergétique.

⁹ Le règlement fixe la surface brute de plancher chauffé d'un bâtiment et/ou la puissance énergétique de ses installations à partir desquelles ce dernier est considéré d'importance.

¹⁰ Les constructions nouvelles de tels bâtiments sont conformes à un standard de haute performance énergétique.

¹¹ Le règlement fixe des prescriptions particulières pour les rénovations desdits bâtiments dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

¹² Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 8 à 11.

¹³ Les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers et justifier un dépassement de la fourchette prévue à l'alinéa 3, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer, le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 et pour autant qu'elles soient de nature à entraîner une baisse des charges du locataire.

Art. 15A Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments (nouvelle teneur avec modification de la note)

Chauffage

¹ Le raccordement au réseau public d'électricité d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance neuve, modifiée ou qui renouvelle un chauffage électrique existant est soumis à autorisation exceptionnelle de l'autorité compétente.

² Le remplacement d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance qui alimente un système de distribution à eau par un chauffage électrique fixe à résistance est interdit.

³ Il est interdit d'utiliser une installation fixe de chauffage électrique à résistance en complément d'une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est supérieure ou égale à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur.

⁴ L'autorisation ne peut être délivrée que si :

- a) l'usage d'un autre agent énergétique n'est pas adapté aux conditions locales ou exige un investissement disproportionné ou
- b) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont justifiés par des exigences de sécurité ou
- c) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance complètent une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est inférieure à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur ou
- d) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont destinés à maintenir des locaux hors-gel lorsque l'absence prolongée des utilisateurs de ces locaux a pour conséquence que l'installation principale de chauffage ne peut pas remplir cette fonction et
- e) le bâtiment intégrant l'installation raccordée ainsi que les installations de ce dernier satisfont aux prescriptions techniques fixées dans le règlement.

⁵ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 3 pour des installations d'une puissance inférieure à un certain seuil ou en fonction de leur affectation.

Production d'eau chaude sanitaire

⁶ Dans les bâtiments neufs dont la consommation d'eau chaude sanitaire est importante, soit notamment les bâtiments d'habitation, le montage d'une installation électrique fixe à résistance de production d'eau chaude sanitaire respecte les prescriptions spécifiques à ce type d'installation fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

⁷ Dans les bâtiments existants dont la consommation d'eau chaude sanitaire est importante, soit notamment les bâtiments d'habitation, le renouvellement ou la modification d'une installation électrique fixe à résistance de production d'eau chaude sanitaire respectent les prescriptions spécifiques à ce type d'installation fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi. Le règlement peut prévoir des exceptions ou des délais de mise en conformité.

⁸ Le propriétaire d'une telle installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité auxdites prescriptions.

Art. 15B Indice de dépense d'énergie et certificats énergétiques (nouvelle teneur avec modification de la note)

Chaleur

¹ Le calcul annuel de l'indice de dépense de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés.

² Le règlement prévoit des dispenses à la fréquence annuelle dudit calcul, notamment pour des bâtiments d'habitation alimentés par une seule centrale de chauffe et comprenant moins de cinq preneurs de chaleur.

³ Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente l'indice de dépense de chaleur, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.

⁴ Les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique thermique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures d'amélioration sont réalisées à leurs frais. En cas de dépassement significatif dudit seuil, l'autorité compétente peut leur ordonner de procéder à leurs frais à l'exécution de travaux permettant de baisser l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire en dessous d'une valeur maximale définie par le règlement.

⁵ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées à l'alinéa 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.

⁶ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés à l'alinéa 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement.

Electricité

⁷ Le calcul annuel de l'indice de dépense d'électricité est obligatoire pour tous les bâtiments dont l'utilisation génère une demande en électricité.

⁸ Le règlement prévoit des dispenses à la fréquence annuelle dudit calcul.

⁹ Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente l'indice de dépense d'électricité, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.

¹⁰ Les bâtiments dont l'indice de dépense d'électricité dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique électrique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures de mise en conformité pour les installations qui ne respectent pas les prescriptions applicables dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont ordonnées par l'autorité compétente et réalisées à leurs frais.

¹¹ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des obligations mentionnées à l'alinéa 10, notamment pour les bâtiments d'habitation.

Certificats énergétiques

¹² Lors d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension de bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, le requérant en autorisation de construire remet à l'autorité compétente avant l'ouverture des travaux un certificat énergétique calculé. Ce dernier est actualisé et remis à l'autorité compétente lors de la réception de l'ouvrage et des installations.

¹³ Pour les bâtiments et installations ayant fait l'objet d'un contrôle conformément à l'article 14, alinéa 3, de la présente loi, un certificat énergétique mesuré est établi aux frais du propriétaire et est fourni à l'autorité compétente en même temps que les documents permettant à cette dernière de contrôler le respect des prescriptions énergétiques applicables.

Art. 15C Installation productrice d'électricité (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ La mise en place, la transformation ou l'exploitation d'une installation productrice d'électricité, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

² L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen d'énergies renouvelables;
- b) l'installation présente un haut degré d'efficacité électrique et
- c) les rejets de chaleur sont valorisés.

³ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) l'installation présente un haut degré d'efficacité énergétique et
- b) la majeure partie des rejets de chaleur est valorisée.

⁴ Le règlement peut prévoir des cas de dispense d'autorisation pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable.

⁵ L'alinéa 1 n'est pas applicable aux installations de secours et aux installations non raccordées au réseau dont la durée de fonctionnement ou d'essais est inférieure à 50 heures par an.

⁶ Lorsque l'alinéa 1 n'est pas applicable, le propriétaire de l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

Art. 16 Bâtiments et installations des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ Les constructions de bâtiments publics doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique arrêté par le Conseil d'Etat, conformément à la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988.

² Les constructions nouvelles et les rénovations de bâtiments desdites entités font l'objet d'un concept énergétique et respectent les prescriptions fixées par la présente loi et le règlement pour les bâtiments d'importance. Le calcul de la rentabilité intègre le coût externe de l'énergie.

³ Les bâtiments existants desdites entités font l'objet d'une certification énergétique dans les conditions définies par le règlement. L'affichage du certificat énergétique mesuré est recommandé à l'entrée des bâtiments desdites entités. Les données ayant permis d'établir le certificat énergétique desdits bâtiments sont communiquées à quiconque en fait la demande.

⁴ Les éclairages et illuminations publics sont conçus, réalisés et exploités de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ainsi qu'à privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

⁵ Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités, établissements et fondations de droit public ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment :

- a) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour les bâtiments en exploitation;

- b) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour l'acquisition d'équipements;
- c) une échéance et un taux de réduction de la consommation énergétique des bâtiments qu'ils utilisent;
- d) la réalisation d'audits obligatoires pour les consommations d'énergie thermique, d'eau et d'électricité avec réalisation de travaux d'amélioration;
- e) la conclusion de contrats à la performance pour les installations consommatrices d'énergie;
- f) des travaux d'assainissement des installations de chauffage les plus polluantes;
- g) un remplacement selon échéancier des véhicules lourds et de toutes les machines sans filtre à particules.

⁶ Le présent article est applicable aux constructions bénéficiant de lois de subventionnement votées par le Grand Conseil.

Art. 20, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ En collaboration avec les communes, le canton peut favoriser, par des subventions, des dégrèvements fiscaux ou des prêts, l'utilisation rationnelle de l'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable.

Art. 21 Installation productrice de chaleur (nouvelle teneur avec modification de la note)

¹ Afin d'éviter le gaspillage d'énergie lors de la production de chaleur, l'autorité compétente encourage les systèmes chaleur-force, lorsque les conditions techniques et économiques sont réunies.

² La mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable telle qu'une chaudière est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

³ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen d'énergies renouvelables ou de rejets de chaleur;
- b) l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité exergétique et
- c) l'installation répond aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14 alinéa 1 lettre e de la présente loi.

⁴ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen de rejets de chaleur;
- b) l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité énergétique et
- c) l'installation répond aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, lettre e, de la présente loi.

⁵ Le règlement peut prévoir des cas de dispense d'autorisation pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable.

⁶ Lorsqu'une autorisation n'est pas requise, le propriétaire de l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

Art. 21A (abrogé)

Art. 22 Réseaux énergétiques et raccordement (nouvelle teneur de la note) al. 1 (nouvelle teneur), al. 3 (nouveau)

¹ Le Conseil d'Etat peut prescrire, conformément au plan directeur des énergies de réseau et aux concepts énergétiques territoriaux issus de la coordination des planifications cantonales, la création d'un réseau de distribution d'énergie thermique alimentant :

- a) les nouveaux bâtiments;
- b) les bâtiments existants lorsque :
 - 1° le bâtiment fait l'objet de transformations importantes ou
 - 2° les installations thermiques et notamment celles de chauffage, de production d'eau chaude ou de climatisation sont renouvelées ou modifiées.

³ A défaut d'accord direct ou d'autres solutions, les Services industriels peuvent être tenus d'assurer la réalisation et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux énergétiques prescrits par le Conseil d'Etat.

Art. 22B Climatisation (nouvelle teneur)***Installation de climatisation de confort***

¹ Le montage, la modification ou le renouvellement d'installations de climatisation de confort sont soumis à autorisation de l'autorité compétente.

² L'autorisation peut être accordée si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le besoin de climatisation est démontré conformément à l'alinéa 3 ci-dessous;
- b) une partie des rejets de chaleur est valorisée conformément à l'article 22C de la présente loi;
- c) l'eau de refroidissement est valorisée à sa sortie si l'installation est alimentée par le réseau d'eau potable;
- d) l'installation respecte les prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14 alinéa 1 de la présente loi.

³ Le besoin de climatiser est établi si, malgré le respect des prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi, des conditions de confort thermique ne sont pas garanties.

⁴ L'autorisation peut également être accordée dans des cas fixés par le règlement pour les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique.

Autres installations de climatisation

⁵ Les autres installations de climatisation ne sont pas soumises à autorisation.

⁶ Le propriétaire d'une telle installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant la conformité de l'installation aux prescriptions fixées par l'article 22C ainsi que par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

Art. 22E, sous-note et al. 2 (nouvelle teneur)***Dispense haute performance énergétique***

² Les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique sont dispensés de l'installation du décompte individuel des frais de chauffage.

Art. 22F, al. 4, phrases 1 et 2, et al. 5 (nouvelle teneur)

⁴ L'alinéa 1 n'est pas applicable lorsqu'il en résulterait des coûts disproportionnés par rapport au résultat obtenu, notamment lorsque l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des bâtiments concernés est inférieur à celui fixé par le règlement. A cette fin, l'autorité compétente calcule, conformément à l'article 15B de la présente loi et au règlement, l'indice de dépense de chaleur pour tous les bâtiments visés à l'alinéa 1 et avise le propriétaire de chaque bâtiment du résultat de ce calcul. (...)

⁵ L'autorité compétente notifie une décision d'assujettissement au propriétaire de tout bâtiment dont la valeur moyenne des indices de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des deux dernières années est supérieure à celle fixée dans le règlement. Le propriétaire du bâtiment assujetti dispose d'un délai de 2 ans pour installer les dispositifs prévus à l'alinéa 1 et pour introduire le décompte individuel des frais de chauffage ou ramener l'indice de dépense de chaleur à une valeur inférieure à celle fixée par le règlement.

Art. 22I, al. 2 (abrogé)**Chapitre V Dispositions finales et transitoires (nouvel intitulé)****Art. 26 Dispositions transitoires (nouveau)**

Modification du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement>

¹ Les dispositions de la modification du ... (date d'adoption, à compléter) ne s'appliquent pas aux requêtes en autorisation énergétique ou en octroi d'un soutien financier qui sont pendantes lors de son entrée en vigueur.

² Les dispositions de la modification du ... (date d'adoption, à compléter) ne s'appliquent pas aux projets de construction ou de rénovation de bâtiments pour lesquels une requête en autorisation de construire a déjà été déposée avant son entrée en vigueur.

Art. 2 Modifications à d'autres lois

¹ La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit:

Art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

⁵ La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

* * *

² La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 1 40), est modifiée comme suit:

Art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)

¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

⁵ La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

* * *

³ La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05), est modifiée comme suit:

Art. 59, al. 1 et 4, lettre a (nouvelle teneur)

¹ La surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique et reconnue comme telle par le service compétent.

⁴ Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

- a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25 % de la surface du terrain, 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent;

Art. 3 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

12, rue de Chantepoulet
Case postale 2189
1211 Genève 1
Tél. 022 715 02 15
Fax 022 715 02 22
e-mail: apcg@chantepoulet.ch



association des
promoteurs
constructeurs
genevois



GRAND CONSEIL	
Exemplé le: A-07-08	Visé: RP
Président <input checked="" type="checkbox"/>	Députés (100)
Commissaires <input checked="" type="checkbox"/>	Bureau
Secrétariat	Archives <input checked="" type="checkbox"/>
Commission: du logement	
Procès-verbaliste:	
Copie à:	
Divers: transmis par messagerie	

GRAND CONSEIL
Commission du logement
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 GENEVE

Mme Mathilde CAPTYN
Présidente

Genève, le 17 juillet 2008
Q/2.1.1MB221-08

Concerne : PL 10258 modifiant la Loi sur l'énergie (L 2 30)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Nous faisons suite à l'audition de notre association par votre commission en date du 30 juin 2008 dans le cadre de l'objet visé en marge et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, comme convenu, notre prise de position écrite comprenant nos propositions d'amendements dûment motivées.

Par souci de simplification et de clarté, notre prise de position est rédigée conjointement avec la Société des régisseurs de Genève (SR) dont l'audition par votre commission s'est déroulée le même jour que la nôtre.

I. Introduction

1) L'Association des promoteurs constructeurs genevois (APCG)

L'Association des promoteurs constructeurs genevois a été fondée en 1989 dans le but de regrouper les professionnels de la branche en activité dans le Canton de Genève. Elle compte à ce jour 29 membres.

L'association a notamment pour but de représenter et de défendre les intérêts de ses membres, tout en veillant à ce que soient préservés les intérêts des tiers recourant aux services de ses membres. Ainsi, l'APCG est attentive à ce que ses membres exercent leur activité de manière conforme à l'éthique professionnelle, dans le respect des prescriptions légales, dans l'intérêt général et avec le souci de sauvegarder les intérêts des tiers avec lesquels ils sont en relation.



2) Généralités

L'immobilier absorbe approximativement 50% de l'énergie dépensée dans notre canton. A ce titre, les professionnels de l'immobilier sont des acteurs majeurs et incontournables pour relever le défi énergétique des décennies à venir.

Dans ce contexte, la Société des régisseurs de Genève vient d'adopter un nouveau programme intitulé Label Vert SR qui vise à proposer à ses membres des mesures permettant de générer des économies d'énergie dans le cadre de la gestion des immeubles. Chaque année, des mesures sont définies et des objectifs minimums sont fixés pour l'obtention du Label Vert SR. Pour cette année de lancement, un programme d'amélioration de l'éclairage des communs d'immeubles a été établi. Cet assainissement permet d'économiser 50% à 80% de l'électricité dépensée dans ce contexte. L'objectif fixé pour cette première année est de procéder à l'assainissement d'au moins 10% du parc sous gestion. Sachant que la consommation électrique liée à l'éclairage des communs d'immeubles représente environ 4% de la consommation électrique totale du canton, et que nous ambitionnons d'assainir au moins la moitié du parc immobilier, l'économie réalisée grâce à cette mesure s'éleva à au moins à 1% de la consommation d'électricité totale du canton.

Nous projetons d'ores et déjà d'adopter d'autres programmes au cours des années à venir, notamment par exemple dans le cadre de la gestion des chaufferies et des ventilations d'immeuble. Celles-ci font déjà l'objet d'un suivi notablement plus pointu depuis l'introduction de l'indice de dépense énergétique des immeubles. Il reste toutefois des possibilités d'amélioration notables.

Notre association entend assumer pleinement les responsabilités qui lui incombent dans le domaine énergétique en raison de la position de nos membres sur le marché. Elle soutient en conséquence l'objectif du projet de loi étudié visant à générer des économies d'énergie dans le bâtiment.

Ce soutien est conditionné au fait que les propositions formulées dans le projet de loi répondent aux impératifs d'efficience, de rationalité et de proportionnalité. En effet, seules des mesures respectant ces exigences sont susceptibles de trouver un écho favorable auprès des propriétaires, respectivement auprès des professionnels de l'immobilier, et de permettre, en conséquence, d'atteindre l'objectif recherché.

A cet égard, il convient de souligner l'extrême complexité du domaine de l'immobilier, qui requiert fréquemment l'intervention de nombreux professionnels et corps de métiers différents aux compétences diverses. Il est dès lors nécessaire de soutenir les professionnels concernés par ces changements de manière à leur permettre d'assimiler l'ensemble de ces nouveautés et de faire preuve de souplesse et de pragmatisme dans l'application concrète de ces normes.

En outre, eu égard à l'importance du coût de tous travaux portant sur un immeuble, en particulier dans le cadre de rénovations, il convient impérativement de prévoir que ceux-ci puissent être répercutés sur les loyers, ce qui n'est pas possible en l'état en raison de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maison d'habitation (LDTR) (L 5 20). Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement à la LDTR simultanément à l'adoption de ce projet de loi.

Un tel principe est d'ailleurs entièrement justifié dans la mesure où les locataires concernés bénéficient d'un confort nettement accru ainsi que d'une importante diminution des charges de chauffage. Il est d'ailleurs prévisible que l'économie réalisée s'accroisse au fil des ans proportionnellement à l'augmentation du coût de l'énergie. Le propriétaire, pour sa part, conformément au droit du bail à loyer, ne bénéficie pas des économies financières liées à ces travaux et il serait par conséquent choquant qu'il en assume seul les coûts alors que ce sont les locataires qui bénéficient d'une diminution des charges.

Les économies d'énergie les plus importantes pourront être réalisées dans le cadre de la rénovation du parc d'immeubles existant. En effet, la dépense énergétique moyenne de ces immeubles est supérieure de plus du double de celle des immeubles nouvellement construits selon un standard habituel, et même largement plus que celle d'immeubles qui respectent un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique.

Les nouveaux bâtiments, dont le potentiel d'économie d'énergie est proportionnellement relativement limité, sont d'ailleurs d'ores et déjà très efficient sur un plan énergétique.

Il est par conséquent nécessaire, pour diminuer de manière sensible la consommation énergétique des bâtiments, de procéder à des rénovations importantes du parc immobilier existant. Or, compte tenu du coût très élevé de telles mesures, **des rénovations à large échelle ne sont envisageables qu'à la condition d'adopter des mesures très incitatives** pour permettre aux propriétaires et aux professionnels de procéder à ces travaux.

Ce dernier point revêt à notre sens une importance fondamentale puisqu'il semble illusoire d'imaginer qu'à défaut, des travaux extrêmement coûteux soient entrepris.

Nous vous prions de trouver ci-après, suite à ces remarques introductives d'ordre général, notre analyse et nos propositions d'amendements article par article.

II. Analyse détaillée du projet de loi

1) Généralités

Selon la systématique légale prévue par ce PL, l'ensemble des standards et des seuils énergétiques applicables, notamment ceux prévus aux articles 6 al. 16, 14 al. 3, 15 al. 9, 15A al. 5, 15B al. 4 ; 15C al. 1, 21 al. 2, 22F al. 5 in fine, seront définis dans le Règlement d'application de la Loi sur l'énergie. Cela rend toute détermination par rapport à ce PL pour le moins délicate puisque la hauteur des seuils est naturellement une question fondamentale dans le cadre de l'appréciation de ce PL.

L'article 13 A Règlement d'application de la Loi sur l'énergie prévoit la constitution d'une Commission du standard énergétique composée de trois représentants de l'administration, de trois représentants des milieux économiques et de trois représentants des milieux écologiques. Les milieux de l'immobilier, qui sont concernés au premier plan par ce PL, ne sont toutefois nullement représentés au sein de cette Commission.

En conséquence, afin d'être en mesure de participer à la détermination des standards et des seuils, **nous souhaitons que des représentants de nos milieux puissent également être admis au sein de cette Commission.**

2) Terminologie

Il convient de remplacer, dans l'ensemble du PL, la notion de « surface brute de planchers chauffés », qui n'est pas une notion définie par une norme SIA, par la notion de « **surface de référence énergétique** », qui est conforme à la terminologie consacrée en la matière.

3) Analyse par article

Article 6 alinéa 1

Il ne ressort pas clairement de la définition actuelle de la notion d'« énergie renouvelable » que le bois doit être considéré comme en faisant partie. Afin de clarifier ce point, nous proposons d'indiquer clairement que le bois est compris dans la notion de biomasse.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 1 de la manière suivante :

Sont considérées comme des énergies renouvelables l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante, l'énergie éolienne ainsi que l'énergie tirée de la biomasse, **notamment du bois, et des déchets de biomasse.**

En outre, nous souhaitons que l'autorité compétente tienne à disposition des professionnels des informations quant aux avantages et inconvénients des différents types d'énergies renouvelables et aux coûts supplémentaires résultant de la mise en œuvre des technologies permettant l'utilisation de ces énergies. Ces informations sont particulièrement importantes dans le cadre de la mise en œuvre des mesures prévues à l'article 15 alinéa 2.

Article 6 alinéa 11

La définition actuelle de la notion de « standard énergétique et standard de haute performance énergétique » ne précise pas qu'il existe des standards différenciés pour les bâtiments neufs, d'une part, et pour les rénovations, d'autre part. Nous estimons que cette précision est essentielle compte tenu des différences importantes existant entre les bâtiments neufs et les rénovations.

Nous proposons en outre de compléter cette disposition par la définition d'un « standard de très haute performance énergétique », soit l'équivalent du standard Minergie P. On ne saurait en effet ignorer l'existence de ce standard et il importe, compte tenu notamment du but de la loi, d'adopter également des mesures en vue de favoriser l'adoption de ce standard.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 11 de la manière suivante :

Par standard énergétique, on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale **pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations.** Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique **pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations.** **Par standard de très haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs très élevés en matière de performance énergétique pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations.**

Article 11 alinéa 3

La rédaction de cette disposition, qui prévoit que l'autorité peut décider, en cas de besoin, qu'une portion de territoire fasse l'objet d'un concept énergétique territorial, pose plusieurs difficultés.

En premier lieu, elle soulève un problème de systématique ou de compréhension. En effet, ni cette alinéa, ni les précédents, n'indiquent dans quelles autres circonstances l'élaboration d'un concept énergétique territorial serait requis ou établi. Il convient en conséquence de **définir, dans un premier temps, dans quels cas un concept énergétique est en principe établi.**

En second lieu, cette disposition, telle que formulée, accorde un pouvoir discrétionnaire illimité à l'autorité compétente, ce qui n'est pas acceptable. En conséquence, nous souhaitons que **les conditions dans lesquelles l'autorité compétente peut décider d'élaborer un concept énergétique territorial soient définies dans la loi,** et non dans la réglementation, comme cela est actuellement prévu.

Article 14 alinéa 1

Par souci de clarté, nous préconisons de préciser que le Règlement fixe également les exigences applicables au standard de haute performance énergétique ainsi qu'au standard de très haute performance énergétique.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 1 de la manière suivante :

Le règlement fixe les prescriptions et les standards énergétiques applicables, **y compris aux standards de haute performance énergétique et de très haute performance énergétique**, notamment en matière :

En ce qui concerne la définition des différents standards énergétiques, il est indispensable que ceux-ci soient harmonisés au niveau intercantonal. La multiplication de différents standards a pour conséquence de complexifier encore davantage l'acte de construire. Il en résultera une augmentation du coût de construction et cela pourra également constituer un frein aux investissements, ce qui n'est pas souhaitable.

Article 14 alinéa 3

L'article 14 alinéa 3 est rédigé de manière beaucoup trop imprécise dans la mesure où il ne ressort pas du texte légal à quelles conditions l'autorité compétente serait en droit de contrôler la consommation énergétique d'un bâtiment ou d'une installation. Tel que rédigé, l'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire absolu, ce qui n'est pas acceptable.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 3 première phrase de la manière suivante :

L'autorité compétente peut contrôler, **en cas de suspicion de dépassement des prescriptions applicables ou à la demande du propriétaire**, la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation.

Nous proposons en outre de préciser que les prescriptions applicables, qui sont déterminantes aux fins de constater un éventuel dépassement des normes, sont celles en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire du bâtiment ou de l'installation.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 3 deuxième phrase de la manière suivante :

En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèces **au moment de la délivrance de l'autorisation de construire** dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de leur consommation.

Article 14 alinéa 6

Nous considérons que la mise en œuvre de cette disposition est de nature à créer de nombreux problèmes dans la mesure où il sera souvent très difficile de démontrer la preuve d'un fait négatif, soit l'impossibilité d'établir un plan de financement.

En outre, au-delà de la problématique de la mise en œuvre, cette disposition a pour conséquence de créer deux catégories distinctes de propriétaires, soit ceux qui sont tenus au respect des prescriptions énergétiques applicables ou, cas échéant, de procéder à des travaux d'optimisation, et ceux qui ne le seraient pas. Nous considérons que cette distinction n'est pas justifiée.

En conséquence, **nous proposons de supprimer cette disposition.**

Article 15 alinéa 3 dernière phrase

Nous sommes bien entendu favorables au principe de poser des capteurs solaires thermiques en toiture lorsque cela est techniquement possible, énergétiquement efficient et économiquement supportable. Tel n'est cependant souvent pas le cas en pratique pour diverses raisons, notamment pour des questions d'orientation des toitures, de protection du patrimoine architectural, de sous-occupation de l'immeuble en été ou d'un faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15 alinéa 3 dernière phrase de la manière suivante :

Le règlement prévoit des exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables ou en cas de toiture mal orientée, de problèmes d'intégration dans un ensemble architectural existant, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.

Article 15 alinéa 7

L'installation de capteurs solaires sur le toit d'un immeuble existant est une opération qui peut s'avérer fort complexe selon la configuration de l'immeuble en question, dans la mesure où cet élément n'a pas été pris en considération dans la conception même de l'immeuble. Une telle intervention requiert nécessairement la réalisation de travaux sur la chaufferie et peut donc nécessiter la pose de tuyaux à travers l'ensemble de l'immeuble. En outre, des travaux sur l'étanchéité de la toiture peuvent s'avérer nécessaires, ce qui est souvent très délicat.

Aussi, selon les caractéristiques de l'immeuble, la pose de capteurs solaires peut s'avérer techniquement très complexe et dès lors présenter des coûts de réalisation disproportionnés.

En conséquence, pour les raisons mentionnées ci-dessus ainsi que celles évoquées en relation avec l'article 15 alinéa 3, nous proposons d'amender l'article 15 alinéa 7 de la manière suivante :

Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 5 et 6, notamment lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble, ou en cas de toiture mal orientée, de problèmes d'intégration dans un ensemble architectural existant, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.

Article 15 alinéa 12

L'article 15 alinéa 11 prévoit des prescriptions particulières pour les rénovations de bâtiments d'importance. Nous considérons que l'application de telles prescriptions particulières ne se justifient toutefois pas toujours, notamment en cas de rénovations légères de tels bâtiments. Nous souhaitons qu'une exception soit expressément mentionnée pour les rénovations légères de bâtiments d'importance.

Nous proposons en conséquence d'amender l'article 15 alinéa 12 de la manière suivante :

Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 8 à 11, notamment en cas de rénovation légère d'un bâtiment d'importance.

Article 15B alinéa 1

L'article 15B alinéa 1 prévoit d'étendre l'obligation de calculer l'indice de dépense de chaleur à l'ensemble des bâtiments chauffés, alors que cette exigence n'existe actuellement que pour des bâtiments chauffés d'au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central. Seule une dispense à la fréquence annuelle dudit calcul est prévue par le PL pour les bâtiments chauffés comprenant moins de cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central.

Nous estimons qu'il est disproportionné d'étendre l'obligation de calculer l'indice de dépense de chaleur à l'ensemble des objets immobiliers, en particulier aux villas. En effet, les occupants de ces dernières commandent eux-mêmes le combustible de chauffage et payent directement la facture y relative. Ils possèdent par conséquent une conscience relative aux dépenses énergétiques, et du coût y relatif, beaucoup plus marquée que le locataire d'un bâtiment d'habitation.

En conséquence, nous considérons qu'il ne se justifie pas de modifier la situation existante et nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 1 de la manière suivante :

Le calcul annuel de l'indice de dépenses de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés **d'au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central.**

Article 15B alinéa 7

Pour les mêmes raisons que celles évoquées en relation avec l'article 15B alinéa 1, nous sommes opposés à soumettre à l'obligation de calculer l'indice de dépense d'électricité les bâtiments d'habitation de moins de cinq logements.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 7 de la manière suivante :

Le calcul annuel de l'indice de dépenses d'électricité est obligatoire pour tous les bâtiments, **à l'exclusion des bâtiments d'habitation de moins de cinq logements,** dont l'utilisation génère une demande en électricité.

Article 15B alinéa 10

L'article 15B alinéa 10 prévoit que les bâtiments dont l'indice de dépense d'électricité dépasse un certain seuil fixé par le Règlement sont soumis à un audit énergétique électrique aux frais du propriétaire. Cette disposition soulève un problème en ce sens que le propriétaire n'est pas en mesure d'influencer ou de contrôler la dépense d'électricité des locataires. Il ne saurait en conséquence pas être tenu d'entreprendre quelques démarches que ce soit en raison de circonstances qui sont absolument indépendantes de sa sphère d'influence.

Par conséquent, nous souhaitons que seul l'indice de dépense d'électricité des communs d'immeubles soit pris en considération aux fins de décider d'une éventuelle obligation de soumettre l'immeuble à un audit énergétique électrique.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 10 de la manière suivante :

Les bâtiments dont l'indice de dépenses d'électricité **relatif aux communs d'immeubles** dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique électrique aux frais de leur propriétaire.

Article 15B alinéa 11

Compte tenu des arguments développés en relation avec l'article 15B alinéa 10, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 11 de la manière suivante afin d'exclure expressément toutes interventions à l'intérieur des logements.

Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des obligations mentionnées à l'alinéa 10, notamment pour les bâtiments d'habitation, en particulier en ce qui concerne **toute intervention à l'intérieur des logements.**

Article 16 note marginale

Nous proposons de soumettre les bâtiments et installations des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public aux mêmes exigences que celles incombant aux collectivités publiques et aux établissements et fondations de droit public. Ces caisses de pension sont en effet d'importants propriétaires et il apparaît raisonnable, compte tenu notamment des considérations sociales appliquées par ces organismes dans le cadre de la gestion de leurs parcs immobiliers, d'exiger qu'elles se montrent également exemplaires en matière d'économies d'énergies.

En conséquence, nous proposons d'amender la note marginale de l'article 16 de la manière suivante :

Bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public **et des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public.**

Article 16 alinéa 1

L'article 16 alinéa 1 prévoit que le standard de haute performance énergétique applicable aux constructions de bâtiments publics est défini par un arrêté du Conseil d'Etat.

Nous ne comprenons pas les raisons pour lesquelles un standard différent devrait être prévu pour les bâtiments publics. Il apparaît en effet qu'il existe déjà suffisamment de standards différents – standard ordinaire, standard de haute performance énergétique, standard de très haute performance énergétique, tant pour les constructions nouvelles que pour les rénovations –, si bien qu'un standard supplémentaire aurait pour conséquence de rendre encore plus dense et complexe une matière qui l'est déjà suffisamment. La création d'un standard supplémentaire, propre aux bâtiments publics, aurait nécessairement pour conséquence une augmentation des coûts de construction de tels bâtiments compte tenu des mesures spécifiques qui devraient être adoptées par les entreprises de construction pour satisfaire à ces exigences.

En conséquence, nous proposons que la définition du standard applicable, soit un standard de haute performance énergétique, soit la même que celles des autres bâtiments.

Nous proposons en conséquence d'amender l'article 16 alinéa 1 de la manière suivante :

Les constructions de bâtiments publics **et des caisses de pensions de l'Etat** doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique **conforme aux prescriptions fixées par le règlement.**

Article 16 alinéa 5

Pour les mêmes raisons que celles évoquées en relation avec l'amendement de la note marginale de l'article 16, nous proposons d'amender l'article 16 alinéa 5 de la manière suivante :

Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités, établissements et fondations de droit public, **caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public**, ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment :

Article 21 alinéa 2

Par souci de clarté, nous proposons de remplacer la notion « alimenter en combustible fossile ou d'origine renouvelable » par la notion « alimenter par tout type de combustible ». Nous ne voyons pas en effet quelle autre alternative pourrait se concevoir.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 21 alinéa 2 de la manière suivante :

La mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur telle qu'une chaudière, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée **par tout type de combustibles [suppression de : fossiles ou d'origine renouvelable]** est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

Modifications à d'autres lois**Article 3 alinéa 5 LGZD**

Nous considérons qu'il convient non seulement d'inciter les propriétaires et les professionnels à construire selon un standard de haute performance énergétique, mais également selon un standard de très haute performance énergétique. En effet, toute construction, respectivement toute rénovation, qui serait réalisée aujourd'hui selon un standard de haute performance énergétique, conserverait ce standard pour les 30, voire 40 prochaines années. Compte tenu des coûts très importants de toutes interventions sur un bâtiment, il n'est en effet pas envisageable qu'une nouvelle rénovation soit initiée à brève ou moyenne échéance en vue de faire passer cet immeuble d'un standard de haute performance énergétique à un standard de très haute performance énergétique.

Il convient toutefois de relever que le standard de très haute performance énergétique, soit l'équivalent de Minergie P, est un standard particulièrement élevé et exigeant, qui implique un surcoût constructif important. Les exemples de réalisations respectant ce standard sont d'ailleurs encore rares à ce jour.

Au vu de ce qui précède, seules de très importantes incitations seront de nature à encourager les propriétaires et les professionnels à adopter un tel standard énergétique.

Actuellement, l'adoption d'un standard de haute performance énergétique permet de réaliser 10% de surfaces de plancher supplémentaires. L'expérience a démontré que cette mesure incitative est intéressante et adaptée puisqu'elle permet de compenser, à tout le moins en partie, le surcoût lié au respect des exigences du standard de haute performance énergétique, qui s'élève de 5% à 10% du prix de la construction, par la possibilité de réaliser davantage de surfaces brutes de plancher.

Par conséquent, nous proposons d'étendre cette mesure en cas d'adoption d'un standard de très haute performance énergétique en offrant la possibilité de construire 20% de surfaces de plancher supplémentaires. Cette mesure aurait par ailleurs l'avantage de permettre une légère augmentation de la densité des périmètres sis en zone de développement qui prévoient actuellement souvent une densité relativement faible.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 3 alinéa 5 LGZD de la manière suivante :

La haute performance énergétique, ainsi que la très haute performance énergétique, reconnues comme telles par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10%, respectivement de 20%, au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Article 3 alinéa 5 LExt

Pour les mêmes motifs que ceux exposés en relation avec l'article 3 alinéa 5 LGZD, nous proposons d'amender l'article 3 alinéa 5 LExt de la manière suivante :

La haute performance énergétique, ainsi que la très haute performance énergétique, reconnues comme telles par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10%, respectivement de 20%, au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Article 45 alinéa 1 LCI

Pour satisfaire aux exigences d'un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique, l'application d'une isolation supplémentaire d'environ 20cm à 30cm est nécessaire sur l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment. Une telle épaisseur additionnelle n'est pas négligeable dans le cadre du respect des obligations relatives aux distances par rapport aux limites de propriété.

Il importe que le propriétaire qui construit un immeuble dans le respect d'un standard de haute ou de très haute performance énergétique ne soit pas pénalisé par rapport à celui qui ne s'impose pas le respect d'un tel standard élevé.

En outre, en matière de rénovations, il est indispensable de prévoir une dérogation dans le cadre du calcul des distances au limite de propriété pour permettre l'application d'une isolation périphérique supplémentaire. A défaut, il serait tout simplement impossible de procéder à l'amélioration de l'enveloppe de tous les bâtiments qui se situent déjà actuellement à la limite de la distance minimale exigée avec la limite de propriété.

Il sied de souligner que la législation vaudoise, dont la Loi sur l'énergie en vigueur dans ce Canton prévoit des exigences similaires à celles prévues par ce PL, dispose d'une disposition dont l'objectif est identique à celui proposé par le présent amendement.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 45 alinéa 1 LCI de la manière suivante :

Les distances entre 2 constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles. L'isolation périphérique destinée à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est pas pris en compte dans le calcul des distances séparant les constructions de la limite de propriété.

Article 59 alinéas 1 et 4 LCI

La motivation exposée à l'appui de l'amendement proposé de l'article 3 alinéa 5 LGZD ainsi que de l'article 3 alinéa 5 Lext vaut *mutatis mutandis* pour l'amendement proposé de l'article 59 alinéa 1 LCI.

En outre, comme exposé en-tête de la présente prise de position, il importe d'encourager les rénovations qui visent à atteindre un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique. Aussi, pour atteindre cet objectif, il convient de permettre également aux propriétaires qui procèdent à une rénovation lourde de l'immeuble, et non seulement à ceux qui construisent un nouveau bâtiment, de bénéficier d'un peu de surface constructible supplémentaire.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 59 alinéas 1 et 4 LCI de la manière suivante :

1. La surface de la construction, exprimée en m2 de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction **est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique,** reconnues comme telles par le service compétent. **Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.**

[...]

4. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le Département :

a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain, 27,5% lorsque la construction **est conforme à un standard de haute performance énergétique, 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique,** reconnues comme telles par le service compétent ;

b) peut autoriser exceptionnellement, avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale, et après consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dans la surface de planchers habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction **est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique,** reconnues comme telles par le service compétent. Si le projet de construction est instruit sous forme de demande préalable, les préavis et la délibération municipale font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique.

Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

Article 59 alinéa 2 LCI

Pour les mêmes motifs que ceux relatifs à l'amendement proposé de l'article 45 alinéa 1 LCI, il importe que la surface de plancher additionnelle due à l'isolation supplémentaire requise pour satisfaire aux exigences d'un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique ne pénalise pas le propriétaire qui décide de respecter un tel standard énergétique.

Par conséquent, il convient de ne pas prendre en considération la surface représentée par l'isolation additionnelle dans le cadre du calcul du coefficient d'utilisation du sol. Il sied de souligner que la législation du Canton de Vaud, dont la Loi sur l'énergie en vigueur dans ce Canton prévoit des exigences similaires à celles prévues par ce PL, prévoit également une telle disposition.

Il convient de souligner que cette mesure ne constitue pas une seconde incitation dont bénéficierait le propriétaire qui s'astreint au respect des exigences liées à un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique en sus de celle proposée à l'article 59 alinéa 1 et 4 LCI. En effet, cette mesure a uniquement pour objectif de le placer dans la même situation que celle du propriétaire qui décide de réaliser un ouvrage « ordinaire », puisqu'elle prévoit de ne pas prendre en considération la surface de plancher occupée par l'isolation supplémentaire requise pour respecter les exigences liées à un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique dans le cadre du calcul du coefficient d'utilisation du sol. Ainsi, seule la mesure proposée à l'article 59 alinéa 1 et 4 LCI constitue une faveur au propriétaire qui construit ou rénove dans le respect d'un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique. Elle a pour objectif de compenser le surcoût constructif lié au respect de tels standards énergétiques et donc d'inciter le propriétaire à adopter un standard énergétique élevé.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 59 alinéa 2 LCI de la manière suivante :

Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol. **La surface supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est toutefois pas prise en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol.**

Art. 69 alinéa 2 LCI

Pour les mêmes motifs que ceux exposés en relation avec l'article 45 alinéa 1 LCI, nous proposons d'amender l'article 69 alinéa 2 LCI de la manière suivante :

Sous réserve des dispositions des articles 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m ($D \geq 6$). **L'isolation périphérique destinée à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est pas prise en compte dans le calcul des distances séparant les constructions de la limite de propriété.**

Article 6 alinéa 4 1ère et 2ème phrases LIPP V – Impôt sur le revenu

L'art. 6 alinéa 4 LIPP V règle notamment la question de la déductibilité des frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement du revenu. Cette disposition délègue au Département fédéral des finances la faculté de déterminer la déductibilité de ces investissements.

L'article 8 de l'Ordonnance relative à la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (RS 642.116) prévoit que les frais d'investissement liés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles tant au niveau fédéral que cantonal à hauteur de 50% lors des 5 premières années, puis à hauteur de 100%.

L'article 9 al. 3 lit. a LHID prévoit toutefois que le Département fédéral des finances détermine, en collaboration avec les cantons, dans quelle mesure les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés à des frais d'entretien. Il n'est aucunement fait mention du taux de déductibilité.

Usant de la latitude offerte par les dispositions de la LHID, le canton de Vaud autorise la déductibilité pleine et entière des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (article 9 du règlement sur la déduction des frais relatif aux immeubles privés (RDFIP)).

Nous considérons qu'il est essentiel de permettre une déduction pleine et entière du coût des travaux visant à générer des économies d'énergie en particulier pendant les cinq ans suivants l'acquisition d'un bien immobilier. Il est en effet particulièrement important d'inciter le nouveau propriétaire à procéder aux travaux d'amélioration énergétique pendant cette période dans la mesure où celui-ci est souvent amené à réaliser divers travaux sur l'objet nouvellement acquis. Il est en effet peu probable qu'il s'engage dans un nouveau cycle de travaux à courte ou moyenne échéance. En outre, la réglementation actuelle crée une inégalité de traitement qui n'est pas justifiée.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 4 1ère et 2ème phrases LIPP V de la manière suivante :

Sont déduits du revenu :

Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles, [supprimer: et] les frais d'administration par des tiers ainsi que les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

2ème phrase : supprimer

Article 78 alinéa 2 LCP - Impôt immobilier complémentaire

Dans la pratique actuelle, le Conseil d'Etat peut exonérer, par un arrêté, un contribuable du paiement de l'impôt immobilier complémentaire. Les coopératives et les bâtiments d'utilité publique ont été largement favorisés par cette pratique.

Nous estimons que les propriétaires des bâtiments neufs ou rénovés qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique devraient également bénéficier de cette pratique compte tenu de l'effort important qu'ils réalisent et qui profite à l'ensemble de la collectivité.

Nous ne saurions suffisamment insister sur le fait que la rénovation de bâtiments existants est une entreprise complexe et coûteuse, en particulier lorsque s'y ajoute des contraintes énergétiques sévères. Par conséquent, il importe de prévoir un ensemble de mesures incitatives s'y l'on souhaite que les objectifs visés par la présente loi ne se limitent pas à une déclaration d'intention dénuée d'effets.

Il est rappelé qu'à ce jour, les rénovations d'immeubles sont, d'une manière générale, très rares et celles respectant un standard de haute performance énergétique, quasi inexistantes. Or, comme cela a été exposé, c'est ici que se situe le potentiel de diminution des besoins énergétiques.

En conséquence, nous estimons qu'il est indispensable d'amender l'article 78 LCP de la manière suivante :

Sont exonérées de cet impôt les sociétés coopératives d'habitation, régies par le titre XXIX du code des obligations, dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres ainsi que les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique.

Article 82 alinéa 8 LCP - Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers

Les investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituent incontestablement des plus-values.

Toutefois, dans la mesure où la loi prévoit que ces frais sont désormais déductibles du revenu – en l'état, à raison de 50% seulement pendant les cinq ans suivants l'acquisition -, il existe une incertitude, exploitée par l'administration fiscale cantonale, quant à la qualification de ces frais comme impenses dans le cadre de l'impôt sur le bénéfice et gain immobilier (IBGI).

Or, si ces frais devaient ne pas être considérés comme tels, on peine à comprendre en quoi le traitement fiscal des investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituerait une incitation à procéder à de tels travaux. En effet, on se trouverait alors dans le système traditionnel qui prévoit que le coût de travaux sont, soit déductibles du revenu, s'ils constituent de l'entretien, soit considérés comme une impense, non soumise à l'IBGI.

Aussi, afin que le traitement fiscal constitue une véritable incitation, il convient impérativement de préciser que les investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituent des impenses au sens de l'article 82 al. 2 LCP.

En conséquence, nous nous proposons d'amender l'article 82 al. 2 LCP de la manière suivante :

La valeur d'acquisition est égale au prix payé pour l'acquisition du bien, augmentée des impenses, **notamment des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement** ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

* * *

Nous demeurons bien entendu à votre entière disposition pour toute question ou demande de complément que vous pourriez avoir en relation avec la présente prise de position.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Commissaires, à l'assurance de notre haute considération.

Le Secrétaire général :


Andreas FABJAN

CC: M. Robert CRAMER, Conseiller d'Etat
M. Mark MULLER, Conseiller d'Etat



GRAND CONSEIL	
Expédié le: 11-07-08	Visa: RP
Président <input checked="" type="checkbox"/>	Députés (100)
Commissaires <input checked="" type="checkbox"/>	Bureau
Secrétariat <input checked="" type="checkbox"/>	Archives <input checked="" type="checkbox"/>
Commission: du Logement	
Procès-verbaliste:	
Copie à:	
Divers: transmis par messagerie	

GRAND CONSEIL
Commission du logement
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 GENEVE

Mme Mathilde CAPTYN
Présidente

Genève, le 17 juillet 2008
Q/2.1.1MB221-08

Concerne : PL 10258 modifiant la Loi sur l'énergie (L 2 30)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Nous faisons suite à l'audition de notre association par votre commission en date du 30 juin 2008 dans le cadre de l'objet visé en marge et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, comme convenu, notre prise de position écrite comprenant nos propositions d'amendements dûment motivées.

Par souci de simplification et de clarté, notre prise de position est rédigée conjointement avec l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG) dont l'audition par votre commission s'est déroulée le même jour que la nôtre.

I. Introduction

1) La Société des régisseurs de Genève

La Société des régisseurs de Genève est une association de droit privé, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière.

Nos membres gèrent approximativement 75% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, représentant plus de 3,2 milliards d'états locatifs gérés. Nos membres occupent plus de 1'300 employés et 3'200 concierges.

2) Généralités

L'immobilier absorbe approximativement 50% de l'énergie dépensée dans notre canton. A ce titre, les professionnels de l'immobilier sont des acteurs majeurs et incontournables pour relever le défi énergétique des décennies à venir.

Dans ce contexte, la Société des régisseurs de Genève vient d'adopter un nouveau programme intitulé Label Vert SR qui vise à proposer à ses membres des mesures permettant de générer des économies d'énergie dans le cadre de la gestion des immeubles. Chaque année, des mesures sont définies et des objectifs minimums sont fixés pour l'obtention du Label Vert SR. Pour cette année de lancement, un programme d'amélioration de l'éclairage des communs d'immeubles a été établi. Cet assainissement permet d'économiser 50% à 80% de l'électricité dépensée dans ce contexte. L'objectif fixé pour cette première année est de procéder à l'assainissement d'au moins 10% du parc sous gestion. Sachant que la consommation électrique liée à l'éclairage des communs d'immeubles représente environ 4% de la consommation électrique totale du canton, et que nous ambitionnons d'assainir au moins la moitié du parc immobilier, l'économie réalisée grâce à cette mesure s'élèvera à au moins à 1% de la consommation d'électricité totale du canton.

Nous projetons d'ores et déjà d'adopter d'autres programmes au cours des années à venir, notamment par exemple dans le cadre de la gestion des chaufferies et des ventilations d'immeuble. Celles-ci font déjà l'objet d'un suivi notablement plus pointu depuis l'introduction de l'indice de dépense énergétique des immeubles. Il reste toutefois des possibilités d'amélioration notables.

Notre association entend assumer pleinement les responsabilités qui lui incombent dans le domaine énergétique en raison de la position de nos membres sur le marché. Elle soutient en conséquence l'objectif du projet de loi étudié visant à générer des économies d'énergie dans le bâtiment.

Ce soutien est conditionné au fait que les propositions formulées dans le projet de loi répondent aux impératifs d'efficacité, de rationalité et de proportionnalité. En effet, seules des mesures respectant ces exigences sont susceptibles de trouver un écho favorable auprès des propriétaires, respectivement auprès des professionnels de l'immobilier, et de permettre, en conséquence, d'atteindre l'objectif recherché.

A cet égard, il convient de souligner l'extrême complexité du domaine de l'immobilier, qui requiert fréquemment l'intervention de nombreux professionnels et corps de métiers différents aux compétences diverses. Il est dès lors nécessaire de soutenir les professionnels concernés par ces changements de manière à leur permettre d'assimiler l'ensemble de ces nouveautés et de faire preuve de souplesse et de pragmatisme dans l'application concrète de ces normes.

En outre, eu égard à l'importance du coût de tous travaux portant sur un immeuble, en particulier dans le cadre de rénovations, il convient impérativement de prévoir que ceux-ci puissent être répercutés sur les loyers, ce qui n'est pas possible en l'état en raison de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maison d'habitation (LDTR) (L 5 20). **Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement à la LDTR simultanément à l'adoption de ce projet de loi.**

Un tel principe est d'ailleurs entièrement justifié dans la mesure où les locataires concernés bénéficient d'un confort nettement accru ainsi que d'une importante diminution des charges de chauffage. Il est d'ailleurs prévisible que l'économie réalisée s'accroisse au fil des ans proportionnellement à l'augmentation du coût de l'énergie. Le propriétaire, pour sa part, conformément au droit du bail à loyer, ne bénéficie pas des économies financières liées à ces travaux et il serait par conséquent choquant qu'il en assume seul les coûts alors que ce sont les locataires qui bénéficient d'une diminution des charges.

Les économies d'énergie les plus importantes pourront être réalisées dans le cadre de la rénovation du parc d'immeubles existant. En effet, la dépense énergétique moyenne de ces immeubles est supérieure de plus du double de celle des immeubles nouvellement construits selon un standard habituel, et même largement plus que celle d'immeubles qui respectent un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique.

Les nouveaux bâtiments, dont le potentiel d'économie d'énergie est proportionnellement relativement limité, sont d'ailleurs d'ores et déjà très efficient sur un plan énergétique.

Il est par conséquent nécessaire, pour diminuer de manière sensible la consommation énergétique des bâtiments, de procéder à des rénovations importantes du parc immobilier existant. Or, compte tenu du coût très élevé de telles mesures, **des rénovations à large échelle ne sont envisageables qu'à la condition d'adopter des mesures très incitatives** pour permettre aux propriétaires et aux professionnels de procéder à ces travaux.

Ce dernier point revêt à notre sens une importance fondamentale puisqu'il semble illusoire d'imaginer qu'à défaut, des travaux extrêmement coûteux soient entrepris.

Nous vous prions de trouver ci-après, suite à ces remarques introductives d'ordre général, notre analyse et nos propositions d'amendements article par article.

II. **Analyse détaillée du projet de loi**

1) **Généralités**

Selon la systématique légale prévue par ce PL, l'ensemble des standards et des seuils énergétiques applicables, notamment ceux prévus aux articles 6 al. 16, 14 al. 3, 15 al. 9, 15A al. 5, 15B al. 4 ; 15C al. 1, 21 al. 2, 22F al. 5 in fine, seront définis dans le Règlement d'application de la Loi sur l'énergie. Cela rend toute détermination par rapport à ce PL pour le moins délicate puisque la hauteur des seuils est naturellement une question fondamentale dans le cadre de l'appréciation de ce PL.

L'article 13 A Règlement d'application de la Loi sur l'énergie prévoit la constitution d'une Commission du standard énergétique composée de trois représentants de l'administration, de trois représentants des milieux économiques et de trois représentants des milieux écologiques. Les milieux de l'immobilier, qui sont concernés au premier plan par ce PL, ne sont toutefois nullement représentés au sein de cette Commission.

En conséquence, afin d'être en mesure de participer à la détermination des standards et des seuils, **nous souhaitons que des représentants de nos milieux puissent également être admis au sein de cette Commission.**

2) **Terminologie**

Il convient de remplacer, dans l'ensemble du PL, la notion de « surface brute de planchers chauffés », qui n'est pas une notion définie par une norme SIA, par la notion de « **surface de référence énergétique** », qui est conforme à la terminologie consacrée en la matière.

3) **Analyse par article**

Article 6 alinéa 1

Il ne ressort pas clairement de la définition actuelle de la notion d'« énergie renouvelable » que le bois doit être considéré comme en faisant partie. Afin de clarifier ce point, nous proposons d'indiquer clairement que le bois est compris dans la notion de biomasse.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 1 de la manière suivante :

Sont considérées comme des énergies renouvelables l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante, l'énergie éolienne ainsi que l'énergie tirée de la biomasse, **notamment du bois**, et des déchets de biomasse.

En outre, nous souhaitons que l'autorité compétente tienne à disposition des professionnels des informations quant aux avantages et inconvénients des différents types d'énergies renouvelables et aux coûts supplémentaires résultant de la mise en œuvre des technologies permettant l'utilisation de ces énergies. Ces informations sont particulièrement importantes dans le cadre de la mise en œuvre des mesures prévues à l'article 15 alinéa 2.

Article 6 alinéa 11

La définition actuelle de la notion de « standard énergétique et standard de haute performance énergétique » ne précise pas qu'il existe des standards différenciés pour les bâtiments neufs, d'une part, et pour les rénovations, d'autre part. Nous estimons que cette précision est essentielle compte tenu des différences importantes existant entre les bâtiments neufs et les rénovations.

Nous proposons en outre de compléter cette disposition par la définition d'un « standard de très haute performance énergétique », soit l'équivalent du standard Minergie P. On ne saurait en effet ignorer l'existence de ce standard et il importe, compte tenu notamment du but de la loi, d'adopter également des mesures en vue de favoriser l'adoption de ce standard.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 11 de la manière suivante :

Par standard énergétique, on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale **pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations**. Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique **pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations**. **Par standard de très haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs très élevés en matière de performance énergétique pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations**.

Article 11 alinéa 3

La rédaction de cette disposition, qui prévoit que l'autorité peut décider, en cas de besoin, qu'une portion de territoire fasse l'objet d'un concept énergétique territorial, pose plusieurs difficultés.

En premier lieu, elle soulève un problème de systématique ou de compréhension. En effet, ni cette alinéa, ni les précédents, n'indiquent dans quelles autres circonstances l'élaboration d'un concept énergétique territorial serait requis ou établi. Il convient en conséquence de **définir, dans un premier temps, dans quels cas un concept énergétique est en principe établi**.

En second lieu, cette disposition, telle que formulée, accorde un pouvoir discrétionnaire illimité à l'autorité compétente, ce qui n'est pas acceptable. En conséquence, nous souhaitons que **les conditions dans lesquelles l'autorité compétente peut décider d'élaborer un concept énergétique territorial soient définies dans la loi**, et non dans la réglementation, comme cela est actuellement prévu.

Article 14 alinéa 1

Par souci de clarté, nous préconisons de préciser que le Règlement fixe également les exigences applicables au standard de haute performance énergétique ainsi qu'au standard de très haute performance énergétique.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 1 de la manière suivante :

Le règlement fixe les prescriptions et les standards énergétiques applicables, **y compris aux standards de haute performance énergétique et de très haute performance énergétique**, notamment en matière :

En ce qui concerne la définition des différents standards énergétiques, il est indispensable que ceux-ci soient harmonisés au niveau intercantonal. La multiplication de différents standards a pour conséquence de complexifier encore davantage l'acte de construire. Il en résultera une augmentation du coût de construction et cela pourra également constituer un frein aux investissements, ce qui n'est pas souhaitable.

Article 14 alinéa 3

L'article 14 alinéa 3 est rédigé de manière beaucoup trop imprécise dans la mesure où il ne ressort pas du texte légal à quelles conditions l'autorité compétente serait en droit de contrôler la consommation énergétique d'un bâtiment ou d'une installation. Tel que rédigé, l'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire absolu, ce qui n'est pas acceptable.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 3 première phrase de la manière suivante :

L'autorité compétente peut contrôler, **en cas de suspicion de dépassement des prescriptions applicables ou à la demande du propriétaire**, la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation.

Nous proposons en outre de préciser que les prescriptions applicables, qui sont déterminantes aux fins de constater un éventuel dépassement des normes, sont celles en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire du bâtiment ou de l'installation.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 3 deuxième phrase de la manière suivante :

En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèces **au moment de la délivrance de l'autorisation de construire** dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de leur consommation.

Article 14 alinéa 6

Nous considérons que la mise en œuvre de cette disposition est de nature à créer de nombreux problèmes dans la mesure où il sera souvent très difficile de démontrer la preuve d'un fait négatif, soit l'impossibilité d'établir un plan de financement.

En outre, au-delà de la problématique de la mise en œuvre, cette disposition a pour conséquence de créer deux catégories distinctes de propriétaires, soit ceux qui sont tenus au respect des prescriptions énergétiques applicables ou, cas échéant, de procéder à des travaux d'optimisation, et ceux qui ne le seraient pas. Nous considérons que cette distinction n'est pas justifiée.

En conséquence, **nous proposons de supprimer cette disposition**.

Article 15 alinéa 3 dernière phrase

Nous sommes bien entendu favorables au principe de poser des capteurs solaires thermiques en toiture lorsque cela est techniquement possible, énergétiquement efficient et économiquement supportable. Tel n'est cependant souvent pas le cas en pratique pour diverses raisons, notamment pour des questions d'orientation des toitures, de protection du patrimoine architectural, de sous-occupation de l'immeuble en été ou d'un faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15 alinéa 3 dernière phrase de la manière suivante :

Le règlement prévoit des exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables **ou en cas de toiture mal orientée, de problèmes d'intégration dans un ensemble architectural existant, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.**

Article 15 alinéa 7

L'installation de capteurs solaires sur le toit d'un immeuble existant est une opération qui peut s'avérer fort complexe selon la configuration de l'immeuble en question, dans la mesure où cet élément n'a pas été pris en considération dans la conception même de l'immeuble. Une telle intervention requiert nécessairement la réalisation de travaux sur la chaufferie et peut donc nécessiter la pose de tuyaux à travers l'ensemble de l'immeuble. En outre, des travaux sur l'étanchéité de la toiture peuvent s'avérer nécessaires, ce qui est souvent très délicat.

Aussi, selon les caractéristiques de l'immeuble, la pose de capteurs solaires peut s'avérer techniquement très complexe et dès lors présenter des coûts de réalisation disproportionnés.

En conséquence, pour les raisons mentionnées ci-dessus ainsi que celles évoquées en relation avec l'article 15 alinéa 3, nous proposons d'amender l'article 15 alinéa 7 de la manière suivante :

Le règlement **prévoit** des exceptions aux alinéas 5 et 6, **notamment lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble, ou en cas de toiture mal orientée, de problèmes d'intégration dans un ensemble architectural existant, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.**

Article 15 alinéa 12

L'article 15 alinéa 11 prévoit des prescriptions particulières pour les rénovations de bâtiments d'importance. Nous considérons que l'application de telles prescriptions particulières ne se justifient toutefois pas toujours, notamment en cas de rénovations légères de tels bâtiments. Nous souhaitons qu'une exception soit expressément mentionnée pour les rénovations légères de bâtiments d'importance.

Nous proposons en conséquence d'amender l'article 15 alinéa 12 de la manière suivante :

Le règlement **prévoit** des exceptions aux alinéas 8 à 11, **notamment en cas de rénovation légère d'un bâtiment** d'importance.

Article 15B alinéa 1

L'article 15B alinéa 1 prévoit d'étendre l'obligation de calculer l'indice de dépense de chaleur à l'ensemble des bâtiments chauffés, alors que cette exigence n'existe actuellement que pour des bâtiments chauffés d'au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central. Seule une dispense à la fréquence annuelle dudit calcul est prévue par le PL pour les bâtiments chauffés comprenant moins de cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central.

Nous estimons qu'il est disproportionné d'étendre l'obligation de calculer l'indice de dépense de chaleur à l'ensemble des objets immobiliers, en particulier aux villas. En effet, les occupants de ces dernières commandent eux-mêmes le combustible de chauffage et payent directement la facture y relative. Ils possèdent par conséquent une conscience relative aux dépenses énergétiques, et du coût y relatif, beaucoup plus marquée que le locataire d'un bâtiment d'habitation.

En conséquence, nous considérons qu'il ne se justifie pas de modifier la situation existante et nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 1 de la manière suivante :

Le calcul annuel de l'indice de dépenses de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés **d'au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central**.

Article 15B alinéa 7

Pour les mêmes raisons que celles évoquées en relation avec l'article 15B alinéa 1, nous sommes opposés à soumettre à l'obligation de calculer l'indice de dépense d'électricité les bâtiments d'habitation de moins de cinq logements.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 7 de la manière suivante :

Le calcul annuel de l'indice de dépenses d'électricité est obligatoire pour tous les bâtiments, **à l'exclusion des bâtiments d'habitation de moins de cinq logements**, dont l'utilisation génère une demande en électricité.

Article 15B alinéa 10

L'article 15B alinéa 10 prévoit que les bâtiments dont l'indice de dépense d'électricité dépasse un certain seuil fixé par le Règlement sont soumis à un audit énergétique électrique aux frais du propriétaire. Cette disposition soulève un problème en ce sens que le propriétaire n'est pas en mesure d'influencer ou de contrôler la dépense d'électricité des locataires. Il ne saurait en conséquence pas être tenu d'entreprendre quelques démarches que ce soit en raison de circonstances qui sont absolument indépendantes de sa sphère d'influence.

Par conséquent, nous souhaitons que seul l'indice de dépense d'électricité des communs d'immeubles soit pris en considération aux fins de décider d'une éventuelle obligation de soumettre l'immeuble à un audit énergétique électrique.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 10 de la manière suivante :

Les bâtiments dont l'indice de dépenses d'électricité **relatif aux communs d'immeubles** dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique électrique aux frais de leur propriétaire.

Article 15B alinéa 11

Compte tenu des arguments développés en relation avec l'article 15B alinéa 10, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 11 de la manière suivante afin d'exclure expressément toutes interventions à l'intérieur des logements.

Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des obligations mentionnées à l'alinéa 10, notamment pour les bâtiments d'habitation, en particulier en ce qui concerne **toute intervention à l'intérieur des logements.**

Article 16 note marginale

Nous proposons de soumettre les bâtiments et installations des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public aux mêmes exigences que celles incombant aux collectivités publiques et aux établissements et fondations de droit public. Ces caisses de pension sont en effet d'importants propriétaires et il apparaît raisonnable, compte tenu notamment des considérations sociales appliquées par ces organismes dans le cadre de la gestion de leurs parcs immobiliers, d'exiger qu'elles se montrent également exemplaires en matière d'économies d'énergies.

En conséquence, nous proposons d'amender la note marginale de l'article 16 de la manière suivante :

Bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public **et des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public.**

Article 16 alinéa 1

L'article 16 alinéa 1 prévoit que le standard de haute performance énergétique applicable aux constructions de bâtiments publics est défini par un arrêté du Conseil d'Etat.

Nous ne comprenons pas les raisons pour lesquelles un standard différent devrait être prévu pour les bâtiments publics. Il apparaît en effet qu'il existe déjà suffisamment de standards différents – standard ordinaire, standard de haute performance énergétique, standard de très haute performance énergétique, tant pour les constructions nouvelles que pour les rénovations –, si bien qu'un standard supplémentaire aurait pour conséquence de rendre encore plus dense et complexe une matière qui l'est déjà suffisamment. La création d'un standard supplémentaire, propre aux bâtiments publics, aurait nécessairement pour conséquence une augmentation des coûts de construction de tels bâtiments compte tenu des mesures spécifiques qui devraient être adoptées par les entreprises de construction pour satisfaire à ces exigences.

En conséquence, nous proposons que la définition du standard applicable, soit un standard de haute performance énergétique, soit la même que celles des autres bâtiments.

Nous proposons en conséquence d'amender l'article 16 alinéa 1 de la manière suivante :

Les constructions de bâtiments publics **et des caisses de pensions de l'Etat** doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique **conforme aux prescriptions fixées par le règlement.**

Article 16 alinéa 5

Pour les mêmes raisons que celles évoquées en relation avec l'amendement de la note marginale de l'article 16, nous proposons d'amender l'article 16 alinéa 5 de la manière suivante :

Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités, établissements et fondations de droit public, **caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public**, ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment :

Article 21 alinéa 2

Par souci de clarté, nous proposons de remplacer la notion « alimenter en combustible fossile ou d'origine renouvelable » par la notion « alimenter par tout type de combustible ». Nous ne voyons pas en effet quelle autre alternative pourrait se concevoir.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 21 alinéa 2 de la manière suivante :

La mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur telle qu'une chaudière, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée **par tout type de combustibles** **[suppression de : fossiles ou d'origine renouvelable]** est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

Modifications à d'autres lois**Article 3 alinéa 5 LGZD**

Nous considérons qu'il convient non seulement d'inciter les propriétaires et les professionnels à construire selon un standard de haute performance énergétique, mais également selon un standard de très haute performance énergétique. En effet, toute construction, respectivement toute rénovation, qui serait réalisée aujourd'hui selon un standard de haute performance énergétique, conserverait ce standard pour les 30, voire 40 prochaines années. Compte tenu des coûts très importants de toutes interventions sur un bâtiment, il n'est en effet pas envisageable qu'une nouvelle rénovation soit initiée à brève ou moyenne échéance en vue de faire passer cet immeuble d'un standard de haute performance énergétique à un standard de très haute performance énergétique.

Il convient toutefois de relever que le standard de très haute performance énergétique, soit l'équivalent de Minergie P, est un standard particulièrement élevé et exigeant, qui implique un surcoût constructif important. Les exemples de réalisations respectant ce standard sont d'ailleurs encore rares à ce jour.

Au vu de ce qui précède, seules de très importantes incitations seront de nature à encourager les propriétaires et les professionnels à adopter un tel standard énergétique.

Actuellement, l'adoption d'un standard de haute performance énergétique permet de réaliser 10% de surfaces de plancher supplémentaires. L'expérience a démontré que cette mesure incitative est intéressante et adaptée puisqu'elle permet de compenser, à tout le moins en partie, le surcoût lié au respect des exigences du standard de haute performance énergétique, qui s'élève de 5% à 10% du prix de la construction, par la possibilité de réaliser davantage de surfaces brutes de plancher.

Par conséquent, nous proposons d'étendre cette mesure en cas d'adoption d'un standard de très haute performance énergétique en offrant la possibilité de construire 20% de surfaces de plancher supplémentaires. Cette mesure aurait par ailleurs l'avantage de permettre une légère augmentation de la densité des périmètres sis en zone de développement qui prévoient actuellement souvent une densité relativement faible.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 3 alinéa 5 LGZD de la manière suivante :

La haute performance énergétique, **ainsi que la très haute performance énergétique**, reconnues comme telles par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10%, **respectivement de 20%**, au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Article 3 alinéa 5 LExt

Pour les mêmes motifs que ceux exposés en relation avec l'article 3 alinéa 5 LGZD, nous proposons d'amender l'article 3 alinéa 5 LExt de la manière suivante :

La haute performance énergétique, **ainsi que la très haute performance énergétique**, reconnues comme telles par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10%, **respectivement de 20%**, au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Article 45 alinéa 1 LCI

Pour satisfaire aux exigences d'un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique, l'application d'une isolation supplémentaire d'environ 20cm à 30cm est nécessaire sur l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment. Une telle épaisseur additionnelle n'est pas négligeable dans le cadre du respect des obligations relatives aux distances par rapport aux limites de propriété.

Il importe que le propriétaire qui construit un immeuble dans le respect d'un standard de haute ou de très haute performance énergétique ne soit pas pénalisé par rapport à celui qui ne s'impose pas le respect d'un tel standard élevé.

En outre, en matière de rénovations, il est indispensable de prévoir une dérogation dans le cadre du calcul des distances au limite de propriété pour permettre l'application d'une isolation périphérique supplémentaire. A défaut, il serait tout simplement impossible de procéder à l'amélioration de l'enveloppe de tous les bâtiments qui se situent déjà actuellement à la limite de la distance minimale exigée avec la limite de propriété.

Il sied de souligner que la législation vaudoise, dont la Loi sur l'énergie en vigueur dans ce Canton prévoit des exigences similaires à celles prévues par ce PL, dispose d'une disposition dont l'objectif est identique à celui proposé par le présent amendement.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 45 alinéa 1 LCI de la manière suivante :

Les distances entre 2 constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles. **L'isolation périphérique destinée à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est pas pris en compte dans le calcul des distances séparant les constructions de la limite de propriété.**

Article 59 alinéas 1 et 4 LCI

La motivation exposée à l'appui de l'amendement proposé de l'article 3 alinéa 5 LGZD ainsi que de l'article 3 alinéa 5 Lext vaut *mutatis mutandis* pour l'amendement proposé de l'article 59 alinéa 1 LCI.

En outre, comme exposé en-tête de la présente prise de position, il importe d'encourager les rénovations qui visent à atteindre un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique. Aussi, pour atteindre cet objectif, il convient de permettre également aux propriétaires qui procèdent à une rénovation lourde de l'immeuble, et non seulement à ceux qui construisent un nouveau bâtiment, de bénéficier d'un peu de surface constructible supplémentaire.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 59 alinéas 1 et 4 LCI de la manière suivante :

1. La surface de la construction, exprimée en m2 de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction **est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique,** reconnues comme telles par le service compétent. **Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.**

[...]

4. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le Département :

- a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain, 27,5% lorsque la construction **est conforme à un standard de haute performance énergétique, 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique,** reconnues comme telles par le service compétent ;
- b) peut autoriser exceptionnellement, avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale, et après consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dans la surface de planchers habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction **est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique,** reconnues comme telles par le service compétent. Si le projet de construction est instruit sous forme de demande préalable, les préavis et la délibération municipale font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique.

Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

Article 59 alinéa 2 LCI

Pour les mêmes motifs que ceux relatifs à l'amendement proposé de l'article 45 alinéa 1 LCI, il importe que la surface de plancher additionnelle due à l'isolation supplémentaire requise pour satisfaire aux exigences d'un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique ne pénalise pas le propriétaire qui décide de respecter un tel standard énergétique.

Par conséquent, il convient de ne pas prendre en considération la surface représentée par l'isolation additionnelle dans le cadre du calcul du coefficient d'utilisation du sol. Il sied de souligner que la législation du Canton de Vaud, dont la Loi sur l'énergie en vigueur dans ce Canton prévoit des exigences similaires à celles prévues par ce PL, prévoit également une telle disposition.

Il convient de souligner que cette mesure ne constitue pas une seconde incitation dont bénéficierait le propriétaire qui s'astreint au respect des exigences liées à un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique en sus de celle proposée à l'article 59 alinéa 1 et 4 LCI. En effet, cette mesure a uniquement pour objectif de le placer dans la même situation que celle du propriétaire qui décide de réaliser un ouvrage « ordinaire », puisqu'elle prévoit de ne pas prendre en considération la surface de plancher occupée par l'isolation supplémentaire requise pour respecter les exigences liées à un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique dans le cadre du calcul du coefficient d'utilisation du sol. Ainsi, seule la mesure proposée à l'article 59 alinéa 1 et 4 LCI constitue une faveur au propriétaire qui construit ou rénove dans le respect d'un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique. Elle a pour objectif de compenser le surcoût constructif lié au respect de tels standards énergétiques et donc d'inciter le propriétaire à adopter un standard énergétique élevé.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 59 alinéa 2 LCI de la manière suivante :

Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol. **La surface supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est toutefois pas prise en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol.**

Art. 69 alinéa 2 LCI

Pour les mêmes motifs que ceux exposés en relation avec l'article 45 alinéa 1 LCI, nous proposons d'amender l'article 69 alinéa 2 LCI de la manière suivante :

Sous réserve des dispositions des articles 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m ($D \geq 6$). **L'isolation périphérique destinée à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est pas prise en compte dans le calcul des distances séparant les constructions de la limite de propriété.**

Article 6 alinéa 4 1ère et 2ème phrases LIPP V – Impôt sur le revenu

L'art. 6 alinéa 4 LIPP V règle notamment la question de la déductibilité des frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement du revenu. Cette disposition délègue au Département fédéral des finances la faculté de déterminer la déductibilité de ces investissements.

L'article 8 de l'Ordonnance relative à la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (RS 642.116) prévoit que les frais d'investissement liés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles tant au niveau fédéral que cantonal à hauteur de 50% lors des 5 premières années, puis à hauteur de 100%.

L'article 9 al. 3 lit. a LHID prévoit toutefois que le Département fédéral des finances détermine, en collaboration avec les cantons, dans quelle mesure les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés à des frais d'entretien. Il n'est aucunement fait mention du taux de déductibilité.

Usant de la latitude offerte par les dispositions de la LHID, le canton de Vaud autorise la déductibilité pleine et entière des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (article 9 du règlement sur la déduction des frais relatif aux immeubles privés (RDFIP)).

Nous considérons qu'il est essentiel de permettre une déduction pleine et entière du coût des travaux visant à générer des économies d'énergie en particulier pendant les cinq ans suivants l'acquisition d'un bien immobilier. Il est en effet particulièrement important d'inciter le nouveau propriétaire à procéder aux travaux d'amélioration énergétique pendant cette période dans la mesure où celui-ci est souvent amené à réaliser divers travaux sur l'objet nouvellement acquis. Il est en effet peu probable qu'il s'engage dans un nouveau cycle de travaux à courte ou moyenne échéance. En outre, la réglementation actuelle crée une inégalité de traitement qui n'est pas justifiée.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 4 1ère et 2ème phrases LIPP V de la manière suivante :

Sont déduits du revenu :

Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles, **[supprimer : et] les frais d'administration par des tiers ainsi que les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.**

2ème phrase : supprimer

Article 78 alinéa 2 LCP - Impôt immobilier complémentaire

Dans la pratique actuelle, le Conseil d'Etat peut exonérer, par un arrêté, un contribuable du paiement de l'impôt immobilier complémentaire. Les coopératives et les bâtiments d'utilité publique ont été largement favorisés par cette pratique.

Nous estimons que les propriétaires des bâtiments neufs ou rénovés qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique devraient également bénéficier de cette pratique compte tenu de l'effort important qu'ils réalisent et qui profite à l'ensemble de la collectivité.

Nous ne saurions suffisamment insister sur le fait que la rénovation de bâtiments existants est une entreprise complexe et coûteuse, en particulier lorsque s'y ajoute des contraintes énergétiques sévères. Par conséquent, il importe de prévoir un ensemble de mesures incitatives s'y l'on souhaite que les objectifs visés par la présente loi ne se limitent pas à une déclaration d'intention dénuée d'effets.

Il est rappelé qu'à ce jour, les rénovations d'immeubles sont, d'une manière générale, très rares et celles respectant un standard de haute performance énergétique, quasi inexistantes. Or, comme cela a été exposé, c'est ici que se situe le potentiel de diminution des besoins énergétiques.

En conséquence, nous estimons qu'il est indispensable d'amender l'article 78 LCP de la manière suivante :

Sont exonérées de cet impôt les sociétés coopératives d'habitation, régies par le titre XXIX du code des obligations, dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres **ainsi que les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique.**

Article 82 alinéa 8 LCP - Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers

Les investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituent incontestablement des plus-values.

Toutefois, dans la mesure où la loi prévoit que ces frais sont désormais déductibles du revenu – en l'état, à raison de 50% seulement pendant les cinq ans suivants l'acquisition -, il existe une incertitude, exploitée par l'administration fiscale cantonale, quant à la qualification de ces frais comme impenses dans le cadre de l'impôt sur le bénéfice et gain immobilier (IBGI).

Or, si ces frais devaient ne pas être considérés comme tels, on peine à comprendre en quoi le traitement fiscal des investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituerait une incitation à procéder à de tels travaux. En effet, on se trouverait alors dans le système traditionnel qui prévoit que le coût de travaux sont, soit déductibles du revenu, s'ils constituent de l'entretien, soit considérés comme une impense, non soumise à l'IBGI.

Aussi, afin que le traitement fiscal constitue une véritable incitation, il convient impérativement de préciser que les investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituent des impenses au sens de l'article 82 al. 2 LCP.

En conséquence, nous nous proposons d'amender l'article 82 al. 2 LCP de la manière suivante :

La valeur d'acquisition est égale au prix payé pour l'acquisition du bien, augmentée des impenses, **notamment des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement** ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.

* * *

Nous demeurons bien entendu à votre entière disposition pour toute question ou demande de complément que vous pourriez avoir en relation avec la présente prise de position.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Commissaires, à l'assurance de notre haute considération.

Le Secrétaire général :

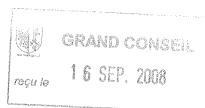


Andreas FABJAN

CC : M. Robert CRAMER, Conseiller d'Etat
M. Mark MULLER, Conseiller d'Etat



Fondations Immobilières
de Droit Public



SECRETARIAT DES FONDATIONS IMMOBILIERES DE DROIT PUBLIC

GRAND CONSEIL	
Expedié le: 16-9-08	Visa: RP
Président	Députés (100)
Commissaires	Bureau
Secrétariat	Archives
Commission: du Logement	
Prochs-verbaliste:	
Copie à:	
Divers: envoye par courriel	

GRAND CONSEIL
Commission du logement
Rue de l'Hôtel Ville 2
1204 GENEVE

Madame Mathilde Captyn
Présidente

V/réf. :

N/réf. :

Genève, le 15 septembre 2008

Concerne : PL 10258 modifiant la loi sur l'énergie (L 2 30)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Députés,

Par la présente, nous faisons suite à l'audition de M. Alain Gaumann, président de la commission énergie de la CAFI (Commission administrative des Fondations immobilières qui regroupe les cinq Fondations HBM de Droit Public) en date du 1^{er} septembre courant dans le cadre de l'objet cité en référence. Comme M. Gaumann vous l'a dit en préambule de son audition, en raison du court délai entre l'envoi de la convocation et de la date de l'audition, la CAFI, n'a pas pu prendre position concernant la modification du projet de loi sur l'énergie.

En préambule, nous aimerions vous informer que la CAFI, soucieuse de la problématique énergétique de nos immeubles à caractères sociaux, a déjà mis en place un certain nombre de mesures, préconisées par sa Commission énergie, en vue de diminuer les consommations d'énergie thermique, d'électricité et d'eau de nos immeubles.

Ces mesures sont les suivantes :

- Audits énergétique des immeubles pour la consommation d'électricité et d'eau avec réalisation des travaux d'amélioration.
- Mise en place d'une comptabilité énergétique, par immeuble, avec le programme Energhostat.
- Conclusion de contrats à la performance pour les installations de chauffage.

Secrétariat des Fondations Immobilières de Droit Public

Rue Gourgas 23 bis - Case postale 12 - 1211 Genève 8 - Tél. 022 328 12 24 - Fax 022 781 24 20 - info@sfidp.ch - www.fidp.ch

Ouverture des bureaux au public de 8h00 à 14h00.

- Evaluation énergétique de l'ensemble de notre parc immobilier en vue de la conclusion d'un accord avec le ScanE concernant le délai de prolongation conventionnelle pour l'application du décompte individuel des frais de chauffage (DIFC).
- Thermographies de certains de nos immeubles.
- Mise en place d'un cahier des charges pour toutes nouvelles constructions tenant compte des aspects énergétiques.

Remarques concernant le PL 10258 :

Plutôt que de reformuler ou de modifier certains articles, nous préférons faire des remarques d'ordre général et donner les lignes directrices que les Fondations souhaitent que le Grand Conseil traite dans la nouvelle loi sur l'énergie.

Généralités :

- La notion de bâtiments publics doit bien être dissociée de celle des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public car les objectifs du projet de loi ne sont pas toujours identiques pour ces différentes entités et cela peut engendrer des confusions et mauvaises interprétations comme cela l'a été suite à la votation populaire de la loi 8537 du 16.12.07.
- Il est fait état dans le projet de loi de bâtiments à haute performance énergétique (HPE) ce qui correspond aujourd'hui au standard Minergie. Ne faudrait-il pas faire la distinction avec des bâtiments à très haute performance énergétique (THPE) qui correspondrait au standard Minergie-P ?
- La loi permet actuellement de pouvoir déroger aux PLQ lors d'une construction HPE (Minergie) par l'augmentation du coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 10%. Ne serait-il pas envisageable d'avoir la même démarche pour une construction de très haute performance énergétique (THPE), soit aujourd'hui Minergie-P mais avec un taux supérieur d'augmentation du CUS (15-20% par exemple) ce qui permettrait à l'Etat de diminuer ses subventions aux constructions Minergie-P et de permettre ainsi une densification, certes un peu plus élevée, mais avec des bâtiments consommant très peu d'énergie ?
- Les Fondations HBM ont accepté, en collaboration avec le ScanE, d'être pilote dans le groupe de travail consacré à la certification énergétique des bâtiments. Au vu de l'importance de cette mesure il paraît indispensable que l'affichage de la qualité énergétique des bâtiments soit obligatoire et non pas recommandé comme cela est mentionné dans le projet de loi.
- Les notions de comptabilité énergétique et de suivi des consommations devraient être mentionnées dans le projet de loi, car c'est le seul moyen de pouvoir maîtriser les consommations d'énergie et d'eau et de pouvoir intervenir rapidement lors d'une dérive de celles-ci.
- Pour satisfaire aux standards HPE ou THPE les immeubles doivent être équipés d'une isolation plus épaisse qu'actuellement. Par conséquent il semble nécessaire de prévoir, à titre exceptionnel, une dérogation aux distances et limites pour permettre, par exemple, la mise en place d'une isolation périphérique supplémentaire.
- Il est nécessaire de clarifier le projet de loi, la notion de « surface brute de planchers chauffés » qui n'est pas définie comme une norme SIA. La « surface de référence énergétique (SRE) » est la norme normalement utilisée.

- En ce qui concerne l'installation de capteurs solaires thermiques, il est mentionné dans le projet de loi que ceux-ci devront être installés lors d'une rénovation de toiture, il semblerait judicieux de rajouter que la démarche devrait être simultanée lors d'une rénovation de la chaufferie (par ex. remplacement de la chaudière). En effet, une rénovation de toiture a un horizon-temps de 30 ans, pour les chaufferies cela est de l'ordre de 15-20 ans et c'est à ce moment-là qu'il faut modifier le type de production de chaleur.

Position des Fondations HBM :

- Dans l'optique de la société à « 2000W, sans nucléaire » mentionnée dans la Conception générale de l'énergie 2005-2009 adoptée par le Parlement et qui vise à une baisse de la consommation d'énergie d'un facteur 3, la CAFI pourrait préconiser que tout nouveau bâtiment soit construit selon le standard de très haute performance énergétique (THPE), soit aujourd'hui Minergie-P.
- Concernant les immeubles devant subir une rénovation importante, la CAFI pourrait préconiser que ceux-ci soient rénovés selon le standard de haute performance énergétique (HPE) ce qui correspond aujourd'hui au standard Minergie.
- Enfin et pour terminer un des points les plus importants concerne les « surcoûts » pour la construction d'immeubles HPE et THPE. Il va de soi, que ces coûts doivent être répercutés sur les états locatifs et que par conséquent une adaptation de la LDTR doit être envisagée pour ce qui concerne les logements. Il convient donc aujourd'hui de changer la manière d'aborder les coûts de construction ou de rénovation, en tenant compte à l'avenir aussi bien des coûts d'exploitation de l'immeuble que des charges pour les locataires, en gardant à l'esprit que les immeubles construits ou rénovés le sont pour une trentaine d'année. Durant ce laps de temps les locataires sont tributaires des fluctuations du prix des énergies et personne ne sait aujourd'hui où cela peut mener en termes de coûts. Il faut sortir du schéma « loyer + charges » où l'on ne se préoccupe que du loyer (prix à la pièce) et pas des charges. Pour le locataire ce qui compte c'est l'effort financier global qu'il doit faire pour faire face à ces deux paramètres. Des habitations bien conçues et consommant très peu d'énergie sont un gage de stabilité économique pour les locataires des HBM dont nous vous rappelons qu'ils sont pour la plupart de conditions modestes.

Tout en rappelant que la CAFI n'a pas pu prendre de position formelle, nous tenons à préciser aussi que les positions susmentionnées sont subordonnées à l'accord de l'Office du logement (OLO) qui valide tous plans financiers pour les nouvelles opérations immobilières et pour les opérations de rénovations menées par les Fondations HBM.

Nous demeurons bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez avoir par rapport à notre prise de position.

Nous vous remercions pour la suite que vous donnerez à ce courrier et vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Députés, l'expression de notre parfaite considération.



Michel PERIZZOLO
Directeur du SFIDP



Gérard DEVAUD
Président de la CAFI

Exemple de calcul de la répercussion admissible sur les loyers de travaux de rénovation ainsi que de travaux d'économies d'énergies selon l'art. 14 OBLF

Réfection et isolation des façades d'un immeuble pour un montant de CHF 200'000.--.

Il convient de faire une distinction entre :

- i) la réfection des façades (CHF 100'000.--), considérée comme le rétablissement de l'état initial de la chose louée qui, étant considérée comme une réparation importante, peut être répercutée en principe à raison de 50 à 70 % de l'investissement (le solde étant considéré comme de l'entretien différé compris dans le loyer) ;

et

- ii) l'isolation des façades (CHF 100'000.--), qui diminue les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, et peut être répercutée à 100%.
- i) On considère que la réfection des façades peut être répercutée à raison de 50% (le solde étant considéré comme de l'entretien différé compris dans le loyer), soit à concurrence de CHF 50'000.-- (art. 14 al. 1 OBLF) :
- Intérêt du capital = $50'000.-- \times 4\% : 2 = \text{CHF } 1'000.--$
 - Amortissement (40 ans) = $50'000.-- / 40 = \text{CHF } 1'250.--$
 - Entretien = $(1'000.-- + 1'250.--) \times 10\% = \text{CHF } 225.--$
 - **Total = CHF 1'000.-- + CHF 1'250.-- + CHF 225.-- = CHF 2'475.--**

Selon la LDTR, il s'agit de travaux soumis à autorisation et dont la répercussion des coûts sur les loyers est plafonnée.

- ii) Il s'agit d'une prestation supplémentaire répercutable à 100% sur les loyers (art. 14 al. 2 OBLF).

Investissement : CHF 100'000.--

- Intérêt du capital = $100'000.-- \times 4\% : 2 = \text{CHF } 2'000.--$
- Amortissement (30 ans) = $100'000.-- : 30 = \text{CHF } 3'333.--$
- Entretien = $(2'000.-- + 3'333.--) \times 10\% = \text{CHF } 533.--$
- **Total = CHF 2'000.-- + CHF 3'333.-- + CHF 533.-- = CHF 5'866.--**

Le coût des travaux d'amélioration énergétique permettent de répercuter un montant de CHF 5'866.-- sur les loyers.

Pour un immeuble comportant par exemple 10 appartements, soit 40 pièces au total, la majoration par pièce par an correspond à CHF 146.-- (CHF 5'866 : 40), soit à CHF 584.-- par an pour un 4 pièces, ou CHF 48.-- par mois.

Révision de la loi cantonale genevoise sur l'énergie PL10258

Position de l'ASLOCA

Présentation du 9 janvier 2009
à la Commission de l'énergie du
Grand Conseil

Carlo Sommaruga
Membre comité Asloca-Genève

Objectifs de l'ASLOCA

1. Stimuler l'amélioration du bilan énergétique des immeubles
2. Préserver les locataires de hausses de loyer

Stimuler les améliorations énergétiques des immeubles

Pour la collectivité

- Contribue à l'économie d'énergie du pays
- Contribue à la réduction des émissions CO2 du pays
- Contribue à une meilleure qualité de l'air pour la population

Pour le locataire

- Réduit à conditions identiques la facture de charges de chauffage
- Peut améliorer le confort

Pour le bailleur

- Réduit la consommation d'énergie dans les communs de l'immeuble
- Améliore l'attractivité et la valeur de son bien immobilier sur le marché

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

3

Préserver les locataires de hausses de loyer

- Les loyers genevois sont les plus élevés du pays.
- La réduction du coût des charges de chauffage et d'eau chaude ne compense pas la majoration de loyer liée aux investissements.
- Le locataire n'a pas à supporter la totalité de l'effort des améliorations dont les avantages concernent aussi la collectivité (réduction consommation globale énergie, amélioration de l'air, réduction des émissions CO2) et les bailleurs (valorisation de l'immeuble sur le marché, réduction des coûts pour les communs de l'immeuble).

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

4

LDTR

- La LDTR lie le niveau maximal des loyers du parc immobilier après reconstruction ou travaux de rénovation à la **capacité financière de la majorité de la population genevoise (loyer répondant aux besoins prépondérants de la population)**.
- Le CO fixe le rendement maximal de l'investissement pour le bailleur.
- **Résultat:** Si avant les travaux le loyer est élevé, la LDTR limite la majoration de loyer **pourtant admissible selon le CO.**

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

5

Report des investissements sur le loyer

1. Règle ordinaire :

- Les investissements à plus value peuvent être répercutés à 100% sur les loyers.
- Les grands travaux (rénovations) sont considérés selon le droit fédéral des investissements à plus value à raison de 50% - 70%. Le solde est considéré comme pré-financé par les loyers.

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

6

Report des investissements sur le loyer

2. Travaux d'amélioration énergétique (14 al. 2 et 3 OBLF)

Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes:

- a. les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
 - b. les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
 - c. les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;
 - d. les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
 - e. le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.
- Est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.
(le différentiel ce qu'il est convenu d'appeler ici travaux supplémentaires)

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

7

Report des investissements sur le loyer

Pour les travaux ordinaires

- Application stricte de LDTR:
 - Majoration possible jusqu'à loyer maximum de 3363.- frs par pièce par année;
 - Si loyer avant travaux supérieur à cette limite majoration possible si bailleur démontre que le rendement n'est pas abusif;

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

8

Report des investissements sur le loyer

Pour les travaux supplémentaires (14 OBLF)

- Exception soumise à conditions cumulatives
 - La hausse de loyer ne consacre pas un rendement abusif;
 - La baisse des charges doit être équivalente à la hausse de loyer résultant du surcoût;
 - La baisse des charges doit encore être effective et prouvée pour bénéficiaire de la hausse;
 - Constitution simultanément d'un fonds de subventionnement avec une commission d'attribution ad'hoc, selon modèle fond rénovation LDTR;
 - Financement du différentiel par un montant de subvention de 15% du coût global des travaux, provenant du nouveau fonds destiné aux travaux de rénovation liés aux économies d'énergie;
 - Les subventions distribuées viennent diminuer le montant total des coûts des travaux supplémentaires.

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

9

Exemple de hausse

1. Travaux ordinaires

- Loyer de départ: 3000.- frs p/an
- Hausse travaux ordinaires: 500.- frs p/an
- Hausse LDTR: 363.- frs p/an (immédiate)
(Hausse supportée par le locataire)
- Part de hausse non répercutée: 127.- frs p/an
(Hausse supportée temporairement par le bailleur)

2. Travaux supplémentaires

- Hausse travaux suppl. : 200.- frs p/an
- Économie prouvée de charges : 100.- frs /an
- Hausse possible: 100.- frs p/an (après vérification)

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

10

Exemple de hausse

2. Travaux supplémentaires (suite)

- Hausse non répercutée: 100.- frs p/ an
(Hausse supportée temporairement par le bailleur)

3. Remarque:

La part de hausse est supportée temporairement par le bailleur, car

- Amortissement des travaux par la subvention et/ou
- Récupération de fait de la hausse de loyer par le propriétaire à la fin contrôle LDTR après 3 à 5 ans et/ou
- Amortissement des travaux réalisés (hausse de loyer) au delà de la période de 18-20 ans sur laquelle est calculé la hausse de loyer
- Récupération dans le prix de vente de l'immeuble

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

11

Présentation d'un calcul de hausse

- 1. Coût de l'investissement:
 - Travaux ordinaires de rénovation 200'000.- francs
 - Surcoût de l'amélioration énergétique : 50'000.- francs
- 2. Part répercutable sur les loyers :
 - Travaux ordinaires : 140'000.- francs (70 %)
 - Report actuel: $((TH + 0.5\%) / 2) + 5\% + 1.5\% = 8.5\%$
 - Augmentation globale de loyer: 11'900 francs/an, soit 991 francs/mois (pour autant que limite LDTR pas atteinte)

9.1.2009

Position ASLOCA PL 10258
Commission énergie GC

12

Présentation d'un calcul de hausse

2. Part répercutable sur les loyers :

- Surcoût de l'amélioration énergétique : 50'000 francs
- Subventions 25'000 francs (10 % - pouvant aller jusqu'à 15% - du coût général des travaux soit 250'000 (200'000 + 50'000)).
- Surcoût répercutable 25'000 francs (50'000 - 25'000)
- Report actuel: $((TH + 0.5 \%) / 2) \% + 5 \% + 1,5 \% = 8,5 \%$
- **Augmentation globale de loyer: 2'125 francs/an**, soit 177 francs/mois (pour autant que les charges baissent d'autant).
- **Augmentation théorique sans subvention : 4'250 francs/an**, soit 354 francs/mois
- **Augmentation sans exception: 0 francs/an.**

Disponibilité ASLOCA

- Si nécessité d'illustrer la proposition avec des exemples concrets, l'ASLOCA est disposée à participer à un **groupe de travail**
- Une fois entérinés les axes d'une révision au sens de ce qui précède, l'ASLOCA est disposée à participer à un **groupe de rédaction**

Conclusions

- **Eviter des positions dogmatiques** qui bloquent une dynamique environnementale
- **Proposer une solution de compromis** qui permet politiquement au-delà de la modification de la LDTR de faire aboutir la révision de la loi sur l'énergie
- Aboutir à une solution par laquelle **l'effort est supporté par les 3 acteurs: locataire, bailleur, collectivité.**

Travaux de la commission du standard sur le report des coûts d'investissement sur les loyers (LDTR) dans le cas d'investissements d'améliorations énergétiques (Loi sur l'énergie modifiée par le PL 10258)

Olivier Epelly, directeur
Myriam Garbely, adjointe scientifique
Service cantonal de l'énergie

Commission de l'énergie et des services industriels
Séance du 8 mai 2009



Commission du standard énergétique

Membres:

- a) trois représentants de l'administration ;
- b) trois représentants des milieux économiques ;
- c) trois représentants des milieux écologiques ;
- d) deux représentants des milieux immobiliers ;
- e) deux représentants des organisations de défense des locataires

Expertises tierces:

- *Expertise immobilière de M. Hiltbrand, Analyses & Développement immobiliers, sarl*
- *Expertise énergétique du ScanE: estimation des économies d'énergie liés aux travaux*
- *Expertise juridique du DCTI: pratique de la LDTR*



Mandat de la commission du standard énergétique

- Examiner les conséquences financières du report des coûts d'assainissement des bâtiments sur les loyers
- Fournir les éléments techniques aux propriétaires et locataires pour contribuer à l'émergence d'une solution consensuelle.

Base de travail : Dispositions relatives à la LDTR

- Proposition de modification à l'amendement déposé par le Conseil d'Etat, formulée dans le préavis de la commission du logement
- Proposition présentée par M. Carlo Sommaruga en commission de l'énergie du 09.01.2009



Conclusion de la commission du standard

Un consensus sur les points suivants:

- la **méthode** de calcul
- la **pérennisation du niveau de subvention** pris en compte dans les calculs (globalement 20% du coût des travaux en 2009) avec une préférence pour :
 - un fonds conjoncturel dédié (locataires et milieux écologiques)
 - une pérennisation des subventions énergétiques existantes (propriétaires et milieux économiques)
- le **caractère temporaire** de l'écart entre le report des coûts des travaux sur les loyers et la baisse de charges en raison de l'augmentation inéluctable du prix de l'énergie
- la **présentation des calculs** à la commission de l'énergie



Résultats des calculs de la commission du standard

Au prix actuel de l'énergie (0.64Fr/lit mazout), **la hausse des loyers n'est pas compensée par la baisse de charges.**

Le bonus à la rénovation et les subventions du ScanE actuels ne permettent pas de combler l'écart.

La baisse des charges compenserait pleinement le hausse du loyer pour un prix du mazout , selon l'immeuble et le type de travaux,
entre **1.6 et 2.6** Fr/lit (avec subvention et bonus)
entre **2.3 et 3.2** Fr/lit (sans subventions ni bonus)



Méthode de travail

1. **Choix de 3 bâtiments** rénovés en 2007 et 2008, soumis à la LDTR

Pour ces 3 bâtiments:

2. **Estimation de la baisse de charges énergétiques** consécutive aux travaux d'amélioration énergétique
3. **Calcul du report du coût des travaux d'amélioration énergétique** sur les loyers
(en prenant en compte **les aides financières de l'Etat** conformément à l'art. 11 al. 1 LDTR)

Données de base : état locatif avant travaux



Méthode pour estimer la baisse de charges énergétiques consécutive aux travaux d'amélioration énergétique

Référentiel

La consommation d'énergie avant travaux

Indice mesuré, moyenne sur 3 ans

Discussion

1. Mesure après travaux de la consommation ?

OU

2. Calcul avant travaux de la baisse escomptée ?



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

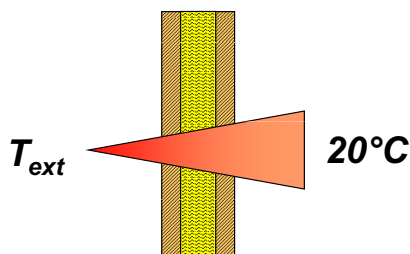
Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 7

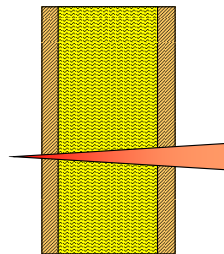
Calcul avant travaux : calcul normalisé (SIA 380/1) des consommations dues aux déperditions à travers un élément en fonction :

- de sa qualité d'isolation thermique (connue AVANT et APRES travaux)
- des conditions climatiques standard (20°C à l'intérieur, climat GE)

Avant travaux



Après



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 8

Choix retenu par la commission: **calcul avant travaux**

	Avantages	Inconvénients
<u>Mesure après travaux</u> Comparer IDC avant et après	Simple, basé sur la réalité des consommations mesurées	Plan financier non établi au moment des décisions. Pas si simple > influencé par le climat et l'exploitation : qui est responsable des écarts?
<u>Calcul avant travaux</u> estimer la consommation à partir de l'IDC avant travaux et des différences	Simple, disponible au moment de la décision. Indépendant des facteurs d'exploitation	Simplification : suppose que le bâtiment est conformément rénové, exploité et utilisé

Méthode pour calculer le report des coûts des travaux d'amélioration énergétique

Distinction des travaux par catégorie

- travaux usuels sans impact énergétique (a)
- travaux d'amélioration énergétique:
 - rénovation pour le rétablissement de la qualité énergétique (b)
 - plus-value énergétique avec surcoût (c)

=> **Distinction sur analyse détaillée de dossiers**

Nature des travaux concernés par l'amendement

uniquement travaux à plus-value (c) ou ensemble des travaux d'amélioration énergétique (b) + (c)

=> **Tous travaux d'amélioration énergétique (b) + (c)**

Durée d'amortissement

- LDTR: en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans
- Durée de vie des éléments renouvelés

=> **30 ans pour tous les travaux d'amélioration énergétique**

Taux de répercussion des coûts sur les loyers

- LDTR: en règle générale 70%
- OBLF: Investissements créant des plus-values (50 à 70 % des importantes réparations) + améliorations énergétiques

=> **60 % travaux de rétablissement de la qualité énergétiques (b)**

=> **100 % travaux à plus-value énergétique avec surcoût (c)**

! Des résultats sensibles au choix des hypothèses

=> **Nécessité de les préciser et de prendre en compte la jurisprudence**



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

1001 TERRASSA LEX

Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 11

Prise en compte de l'aide financière de l'Etat

Calcul des coûts de travaux et de leur report sur les loyers

- sans subvention du ScanE ni bonus à la rénovation
- avec bonus et subvention du ScanE en vigueur en 2009:

bonus à la rénovation (~ 8.9 % du coût total des travaux)

subvention selon les critères du chèque2009énergie (~ 10.5 % du coût des travaux)



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

1001 TERRASSA LEX

Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 12

Application de la LDTR et nature du déplafonnement

LDTR art. 9 al. 5

La fourchette des loyers peut être dépassée si

....

b) des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ... réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire;

c) l'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable procure un avantage financier au locataire.

Plafond de la fourchette des loyers (état 2009) : 3'363 Fr/pièce/an

Pratique actuelle:

Dépassement admis pour rénovation Minergie jusqu'à 3'650 Fr/p/an

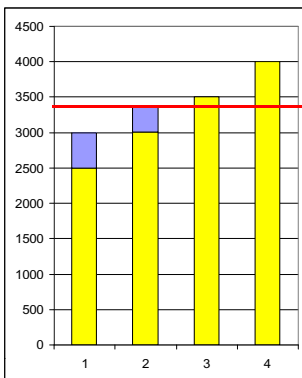


Département du territoire
Service de l'énergie

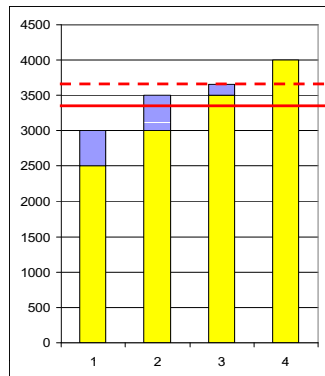
14.05.2009 - Page 13

LDTR (application en vigueur)

Plafond 3363.- /pièce/an



Déplafonnement possible pour rénovation dépassant la norme (Minergie: 3650.-p/an)



■ Loyer avant travaux
■ Hausse LDTR

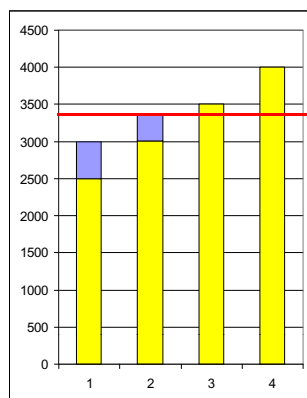




Département du territoire
Service de l'énergie

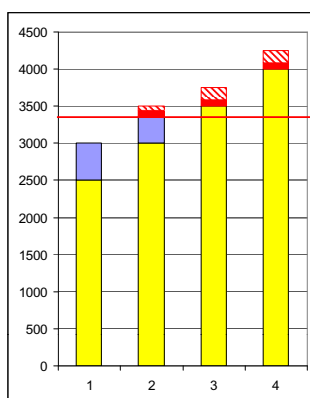
14.05.2009 - Page 1



LDTR

Plafond 3363.- /pièce/an

**Amendement**

 } Coût amélioration énergétique
 Baisse des charges


 REPUBLIQUE
 ET CANTON
 DE GENÈVE

 Loyer avant travaux
 Hausse LDTR

 Département du territoire
 Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 15

Choix des bâtiments

	G	M	E
Nb de logements	63	110	12
Nb de pièces	236	540	51
SRE en m²	5'500	13'500	1'100

Loyer avant travaux en Fr/pièce/an

	G	M	E
Min	1'850	1'550	1'270
Max	4'850	5'200	4'145
Moyen	3'133	2'640	2'025

Indice énergétique en MJ/m²/an

	G	M	E
Avant travaux	542	599	642
Après travaux	185	347	306

Coût des travaux

	G	M	E
hors subvention	5'140'000	5'240'000	990'000

Rénovation

Minergie	Isolation façades	Isolation façades
Raccord. Cadiom	et toiture	
Panneaux solaires	Rempl. fenêtres	Rempl. fenêtres


 REPUBLIQUE
 ET CANTON
 DE GENÈVE

1^{er} cas pratique: l'immeuble G

Nb de logements	63	
Nb de pièces	236	
SRE en m ²	5'500	
Loyer avant travaux en Fr/pièce/an		
Min	1'850	
Max	4'850	
Moyen	3'133	
Indice énergétique en MJ/m²/an		
Avant travaux, mesuré	542	
Après travaux, calculé	185	(-66%)
Coût des travaux		
hors subvention	5'140'000	
Nature des travaux	Rénovation au standard Minergie Pose de capteurs solaires thermiques Raccordement au réseau CADIOM	



Immeuble G

Impact de la proposition de la commission du logement

Coûts à reporter sur les loyers :

743 Fr/pièce/an sans bonus ni subvention

[590 Fr/pièce/an avec bonus et subvention]

Baisse des charges

147 Fr/pièce/an, prix du mazout avril 2009 (0.64Fr/lit mazout)

322 Fr/pièce/an, prix du mazout juillet 2008 (1.4 Fr/lit mazout)

Montant des charges avant travaux

224 Fr/pièce/an, prix du mazout avril 2009

489 Fr/pièce/an, prix du mazout juillet 2008



Immeuble G

Pour un appartement de 4 pièces, par mois:

Report des coûts sur les loyers

245 Fr/mois (sans bonus et subvention)

195 Fr/mois (avec subvention + bonus)

Baisse des charges

50 Fr/mois, prix du mazout avril 2009

105 Fr/mois, prix du mazout juillet 2008

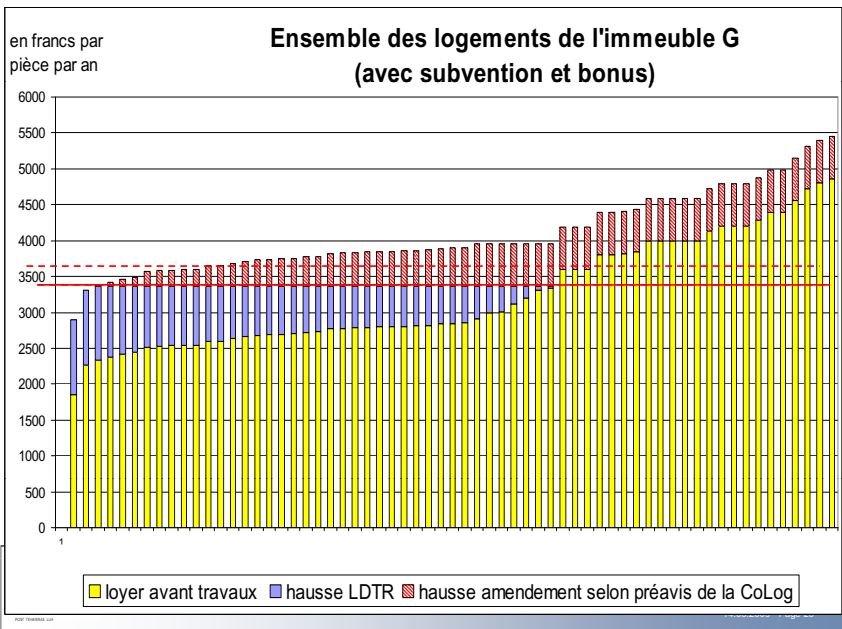
Montant des charges avant travaux

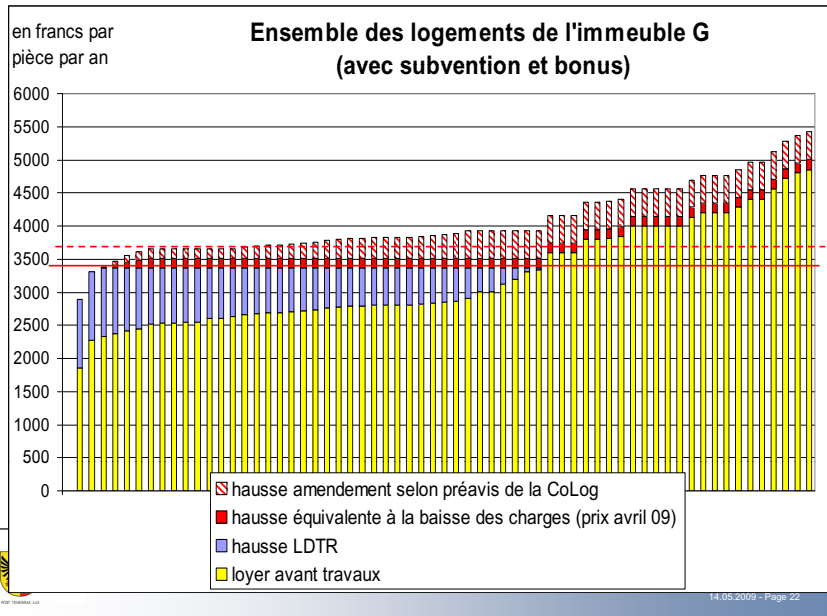
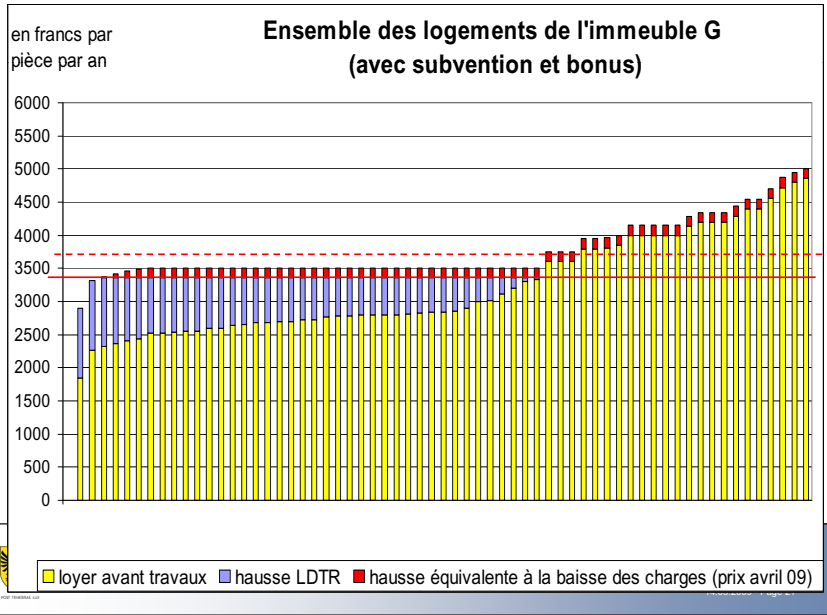
75 Fr/mois, prix du mazout avril 2009

165 Fr/mois, prix du mazout juillet 2008


 Département du territoire
 Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 19





2^{ème} cas pratique: l'immeuble M

Nb de logements	110	
Nb de pièces	540	
SRE en m ²	13'500	
Loyer avant travaux en Fr/pièce/an		
Min	1'550	
Max	5'200	
Moyen	2'640	
Indice énergétique en MJ/m²/an		
Avant travaux, mesuré	599	
Après travaux, calculé	347	(-42%)
Coût des travaux		
hors subvention	5'240'000	
Nature des travaux		
	Isolation des façades et de la toiture	
	Remplacement des fenêtres	



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

10001 TORREBELVA LUZ

Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 23

Immeuble M

Impact de la proposition de la commission du logement

Coûts à reporter sur les loyers :

398 Fr/pièce/an sans bonus ni subvention

[283 Fr/pièce/an avec bonus et subvention]

Baisse des charges

112 Fr/pièce/an, prix du mazout avril 2009 (0.64Fr/lit mazout)

245 Fr/pièce/an, prix du mazout juillet 2008 (1.4 Fr/lit mazout)

Montant des charges avant travaux

266 Fr/pièce/an, prix du mazout avril 2009

583 Fr/pièce/an, prix du mazout juillet 2008



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

10001 TORREBELVA LUZ

Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 24

Immeuble M

Pour un appartement de 4 pièces, par mois:**Report des coûts sur les loyers**

135 Fr/mois (sans bonus et subvention)

95 Fr/mois (avec subvention + bonus)

Baisse des charges

40 Fr/mois, prix du mazout avril 2009

80 Fr/mois, prix du mazout juillet 2008

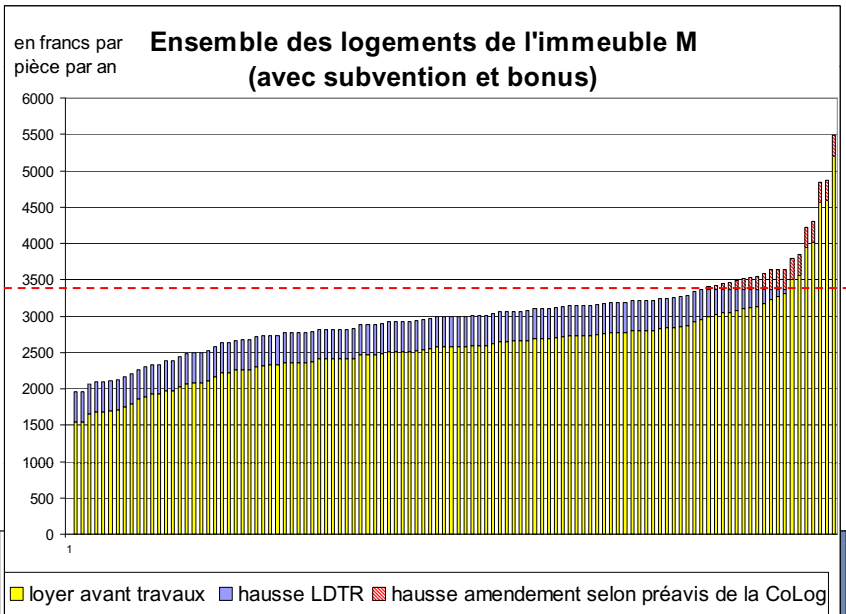
Montant des charges avant travaux

90 Fr/mois, prix du mazout avril 2009

195 Fr/mois, prix du mazout juillet 2008

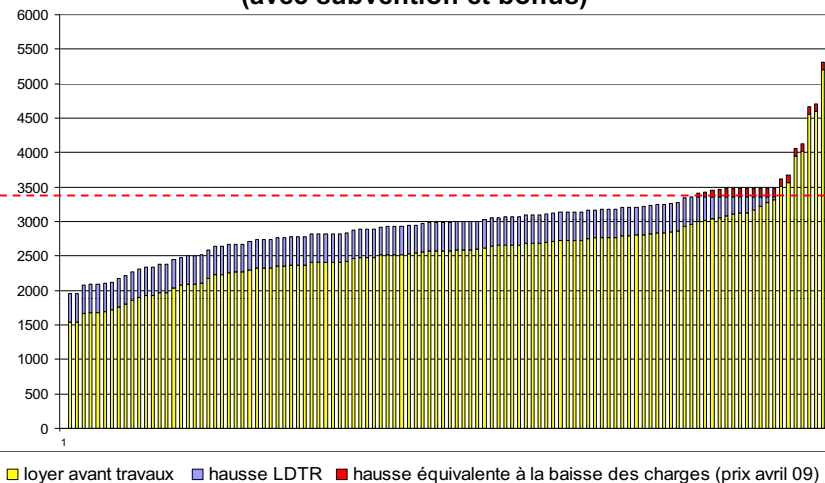
Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 25



en francs par
pièce par an

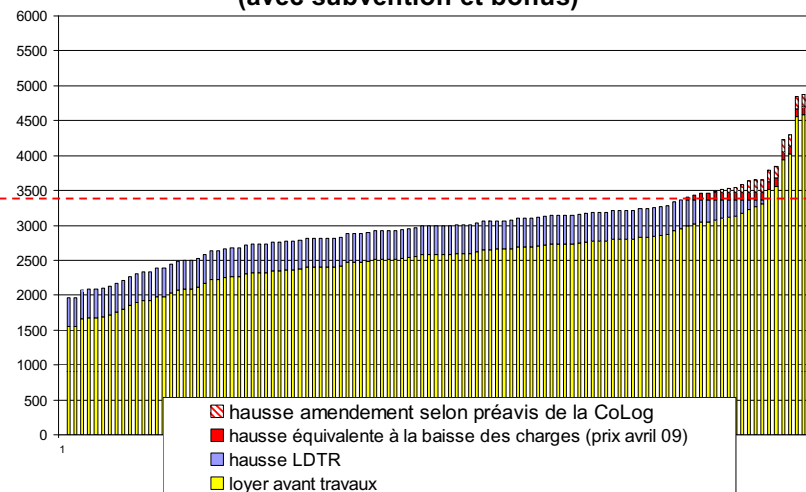
Ensemble des logements de l'immeuble M (avec subvention et bonus)



14.05.2009 - Page 27

en francs par
pièce par an

Ensemble des logements de l'immeuble M (avec subvention et bonus)



3^{ème} cas pratique: l'immeuble E

	E	
Nb de logements	12	
Nb de pièces	51	
SRE en m ²	1'100	
Loyer avant travaux en Fr/pièce/an		
Min	1'270	
Max	4'145	
Moyen	2'025	
Indice énergétique en MJ/m²/an		
Avant travaux, mesuré	642	
Après travaux, calculé	306	(-52%)
Coût des travaux		
hors subvention	990'000	
Nature des travaux	Isolation des façades et du sol des combles Remplacement des fenêtres	



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

1001 TERRASSA LEX

Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 29

Immeuble E

Impact de la proposition de la commission du logement

Coûts à reporter sur les loyers :

488 Fr/pièce/an sans bonus ni subvention

[441 Fr/pièce/an avec bonus et subvention]

Baisse des charges

125 Fr/pièce/an, prix du mazout avril 2009 (0.64Fr/lit mazout)

274 Fr/pièce/an, prix du mazout juillet 2008 (1.4 Fr/lit mazout)

Montant des charges avant travaux

240 Fr/pièce/an, prix du mazout avril 2009

524 Fr/pièce/an, prix du mazout juillet 2008



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

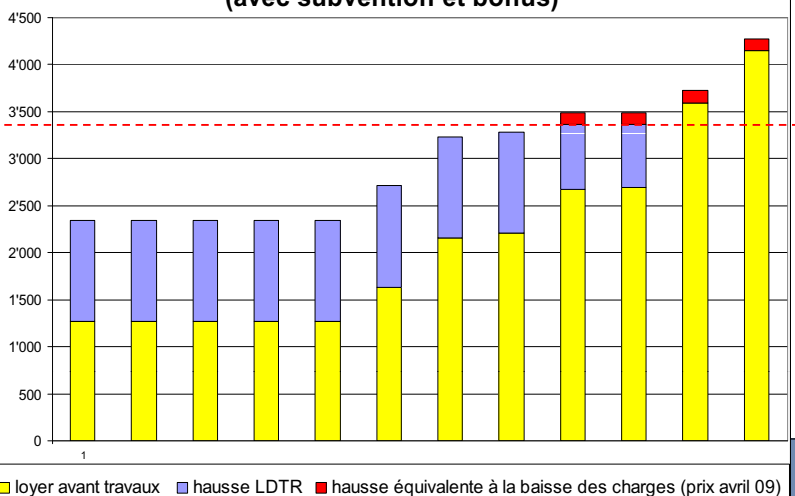
1001 TERRASSA LEX

Département du territoire
Service de l'énergie

14.05.2009 - Page 30

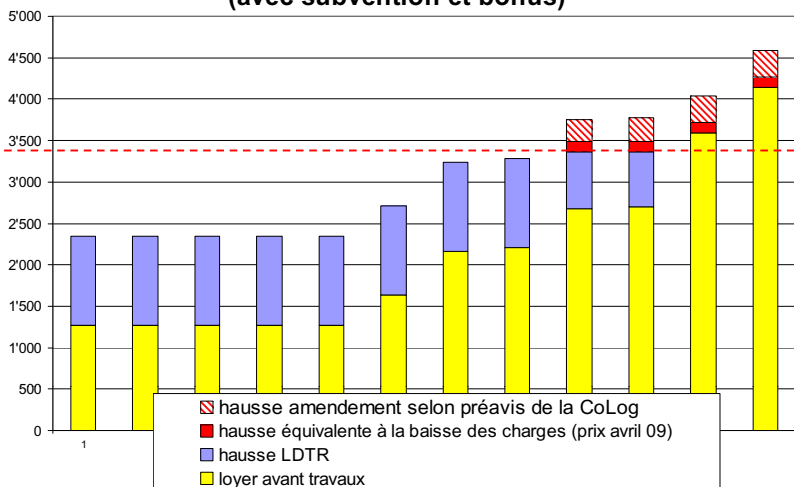
en francs par
pièce par an

Ensemble des logements de l'immeuble E (avec subvention et bonus)



en francs par
pièce par an

Ensemble des logements de l'immeuble E (avec subvention et bonus)



Résultats des calculs

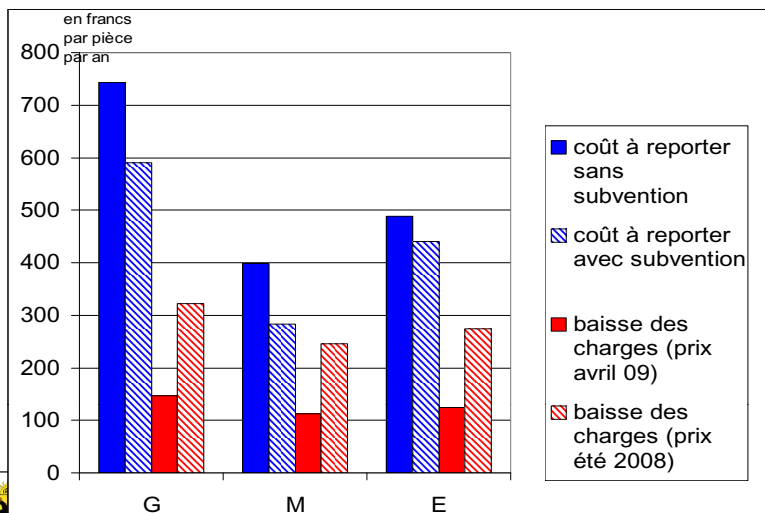
Au prix actuel de l'énergie (0.64Fr/lit mazout), **la hausse des loyers n'est pas compensée par la baisse de charges.**

Le bonus à la rénovation et les subventions du ScanE actuels ne permettent pas de combler l'écart.

La baisse des charges compenserait pleinement la hausse du loyer pour un prix du mazout, selon l'immeuble et le type de travaux,
 entre **1.6 et 2.6 Fr/lit** (avec subvention et bonus)
 entre **2.3 et 3.2 Fr/lit** (sans subventions ni bonus)



Impact de la proposition de la commission du logement



Conclusion de la commission du standard

Un consensus sur les points suivants:

- la **méthode** de calcul
- la **pérennisation du niveau de subvention** pris en compte dans les calculs (globalement 20% du coût des travaux en 2009) avec une préférence pour :
 - un fonds conjoncturel dédié (locataires et milieux écologiques)
 - une pérennisation des subventions énergétiques existantes (propriétaires et milieux économiques)
- le **caractère temporaire** de l'écart entre le report des coûts des travaux sur les loyers et la baisse de charges en raison de l'augmentation inéluctable du prix de l'énergie
- la **présentation des calculs** à la commission de l'énergie



PL 10 258 : document de suivi des travaux de la commission de l'énergie (à jour au 04.09.09/PV 68)
 NB ce tableau contient les amendements déposés par le Conseil d'Etat en commission du logement le 01.09.08 (article 15 alinéa 13 et 6 et 9 L-DTR, sous la colonne "modifications apportées par le projet de loi."

LEnGE en vigueur	Modifications apportées par le projet de loi	Amendements au projet de loi votés par la commission de l'énergie et des SIG
<p>Chapitre I Dispositions générales</p> <p>Art.1 Buts</p> <p>¹La présente loi a pour but de favoriser un approvisionnement énergétique suffisant, sûr, économique, diversifié et respectueux de l'environnement.</p> <p>²Elle détermine les mesures visant notamment à l'utilisation rationnelle et économe de l'énergie et au développement prioritaire de l'exploitation des sources d'énergies renouvelables.</p> <p>Art.2 Champ d'application</p> <p>La loi s'applique à la production, à l'approvisionnement, au stockage, au transport, à la transformation, à la distribution et à l'utilisation d'énergie, ainsi qu'à la planification énergétique.</p> <p>Art.3 Collaboration des milieux intéressés.</p> <p>Les milieux intéressés, soit notamment les autorités communales, les établissements et fondations de droit public, les entreprises du secteur de l'énergie, en particulier les Services industriels de Genève (ci-après : Services industriels), dans le cadre de leurs attributions, sont tenus d'apporter leur collaboration à l'autorité cantonale compétente chargée de l'application de la présente loi (ci-après : l'autorité compétente).</p>	<p>Al.2 (nouveau)</p> <p>² L'autorité compétente peut confier à des personnes physiques ou morales de droit public ou de droit privé la réalisation de tâches d'exécution de la présente loi ou de son règlement d'application (ci-après : le règlement).</p>	
<p>Art.4 Rapport avec le droit fédéral et cantonal</p> <p>¹Les dispositions du droit fédéral sont réservées.</p> <p>²La présente loi s'applique sans préjudice des dispositions sur l'énergie figurant dans d'autres textes légaux et réglementaires cantonaux.</p> <p>³ Dans l'ensemble de leurs activités, le canton et les communes se préoccupent de la nécessité d'économiser l'énergie et d'assurer un approvisionnement énergétique diversifié et respectueux de l'environnement.</p> <p>Art.5 Recherche</p> <p>En collaboration avec les établissements et fondations de droit</p>		

<p>public, notamment avec les Services industriels et les établissements d'enseignement, ainsi qu'avec les entreprises du secteur privé, le canton peut participer à la recherche et au développement des énergies renouvelables. Il peut aussi faciliter l'exploitation de ces énergies ou prendre part à toute recherche permettant d'améliorer des procédés de production, d'utilisation et d'économies de diverses énergies.</p>	<p>Art. 6 Définitions</p> <p><i>Energies renouvelables</i></p> <p>¹ Sont considérées comme des énergies renouvelables l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur de l'environnement, l'énergie éolienne, l'énergie hydraulique, l'énergie tirée de la biomasse.</p> <p><i>Energies de réseau</i></p> <p>² Par énergies de réseau, on entend l'énergie amenée à l'usage par les réseaux de transport de gaz, d'électricité ou de chaleur établis par les Services industriels en vertu de l'article 158 de la constitution ou par un autre concessionnaire.</p> <p><i>Producteurs indépendants</i></p> <p>³ On appelle producteurs indépendants les exploitants d'installations productrices d'énergie auxquelles des entreprises chargées de l'approvisionnement de la collectivité participent à raison de 50% au plus et qui produisent de l'énergie de réseau : a) principalement pour leurs propres besoins ou b) principalement ou exclusivement pour l'injection dans le réseau, mais sans être au bénéfice d'un mandat public.</p>
<p>Art. 6 Définitions (nouvelle teneur)</p> <p><i>Energies renouvelables</i></p> <p>¹ Sont considérées comme des énergies renouvelables l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante, l'énergie éolienne ainsi que l'énergie tirée de la biomasse et des déchets de biomasse.</p> <p><i>Energies de réseau</i></p> <p>² Par énergies de réseau, on entend l'énergie amenée à l'usage par les réseaux de transport de gaz, d'électricité ou d'énergie thermique des Services industriels ou d'un autre gestionnaire de réseau.</p> <p><i>Energie finale</i></p> <p>³ Par énergie finale on entend l'énergie destinée à la consommation finale après transformation, telle que l'essence à la pompe, les énergies de réseau, le mazout et les pellets de bois.</p> <p><i>Exergie</i></p> <p>⁴ On entend par exergie la quantité maximale de travail, c'est-à-dire d'énergie fournie par l'action d'une force, qui peut être tirée d'une ressource énergétique.</p> <p><i>Utilisation rationnelle de l'énergie</i></p> <p>⁵ Par utilisation rationnelle de l'énergie, on entend une utilisation caractérisée par un rendement exergétique optimisé qui minimise la consommation d'énergie pour un besoin donné.</p> <p><i>Coût externe de l'énergie</i></p> <p>⁶ Par coût externe de l'énergie, on entend le coût des conséquences de la consommation d'énergie telle que l'émission de polluants qui n'est pas pris en charge par le responsable de ladite consommation et est assumé par la collectivité.</p> <p><i>Indice de dépense d'énergie et indice partiel de dépense d'énergie</i></p> <p>⁷ L'indice de dépense d'énergie représente la consommation annuelle d'énergie finale de tout ou partie d'un bâtiment nécessaire à la couverture des besoins de ses occupants divisée par la surface brute de plancher chauffé. Il est basé sur la somme pondérée des quantités mesurées d'énergie finale consommée et exportée. Cet indice peut être établi sur la base de relevés de consommation d'énergie d'un bâtiment en exploitation (indice</p>	<p><i>Indice de dépense d'énergie et indice partiel de dépense d'énergie</i></p> <p>⁷ L'indice de dépense d'énergie représente la consommation</p>

<p>mesuré de dépense d'énergie), ou sur la base d'hypothèses et d'une méthode de calcul prédéfinies (indice calculé de dépense d'énergie). L'indice partiel de dépense d'énergie est un indice de dépense d'énergie dans lequel seule une partie des besoins en énergie des occupants d'un bâtiment est prise en compte (par exemple le besoin de chaleur).</p> <p><i>Indice de dépense de chaleur</i></p> <p>⁸ L'indice de dépense de chaleur d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif au besoin d'énergie pour la production de chaleur dans ce dernier. Le calcul de l'indice est pondéré en fonction des données climatiques de l'année considérée.</p> <p><i>Indice de dépense d'électricité</i></p> <p>⁹ L'indice de dépense d'électricité d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif à la demande d'électricité.</p> <p><i>Certificat énergétique</i></p> <p>¹⁰ Par certificat énergétique on entend une évaluation de la performance énergétique de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un projet de bâtiment qui le classe dans une catégorie parmi sept échelonnées de A à G selon une méthode de calcul ou de mesure prédéfinie :</p> <p>a) Est un certificat calculé le certificat énergétique établi sur la base d'indices calculés de dépense d'énergie;</p> <p>b) Est un certificat mesuré le certificat établi sur la base d'indices mesurés de dépense d'énergie.</p> <p><i>Standard énergétique et standard de haute performance énergétique</i></p> <p>¹¹ Par standard énergétique, on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale. Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique.</p> <p><i>Concept énergétique de bâtiment et concept énergétique territorial</i></p> <p>¹² Par concept énergétique de bâtiment, on entend le produit d'une démarche systématique incluant l'élaboration de variantes qui vise à limiter les besoins en énergie d'une construction et de ses installations et à minimiser le recours aux énergies non renouvelables. Il repose sur l'élaboration d'un concept architectural et technique cohérent en fonction du besoin des utilisateurs, des opportunités et des contraintes que présente l'environnement du projet.</p> <p>Le concept énergétique territorial est une approche élaborée à</p>	<p>annuelle d'énergie finale de tout ou partie d'un bâtiment nécessaire à la couverture des besoins de ses occupants divisée par la surface de référence énergétique, définie par le règlement. Il est basé sur la somme pondérée des quantités mesurées d'énergie finale consommée et exportée. Cet indice peut être établi sur la base de relevés de consommation d'énergie d'un bâtiment en exploitation (indice mesuré de dépense d'énergie), ou sur la base d'hypothèses et d'une méthode de calcul prédéfinies (indice calculé de dépense d'énergie). L'indice partiel de dépense d'énergie est un indice de dépense d'énergie dans lequel seule une partie des besoins en énergie des occupants d'un bâtiment est prise en compte (par exemple le besoin de chaleur).</p> <p><i>Indice de dépense de chaleur</i></p> <p>⁸ L'indice de dépense de chaleur d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif au besoin d'énergie pour la production de chaleur dans ce dernier. Le calcul de l'indice est corrigé en fonction des données climatiques de l'année considérée.</p> <p><i>Certificat énergétique</i></p> <p>¹⁰ Par certificat énergétique on entend une évaluation de la performance énergétique de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un projet de bâtiment qui le classe dans une catégorie selon une méthode de calcul ou de mesure prédéfinie :</p> <p>a) un certificat calculé est établi sur la base d'indices calculés de dépense d'énergie;</p> <p>b) un certificat mesuré est établi sur la base d'indices mesurés de dépense d'énergie.</p> <p><i>Standard énergétique et standard de haute performance énergétique</i></p> <p>¹¹ Par standard énergétique, on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale. Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs très haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs très élevés en matière de performance énergétique.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>l'échelle du territoire ou à celle de l'un de ses découpages qui vise à :</p> <p>a) organiser les interactions en rapport avec l'environnement entre les acteurs d'un même territoire ou d'un même découpage de ce dernier, notamment entre les acteurs institutionnels, professionnels et économiques;</p> <p>b) diminuer les besoins en énergie notamment par la construction de bâtiments répondant à un standard de haute performance énergétique et par la mise en place de technologies efficaces pour la transformation de l'énergie;</p> <p>c) développer des infrastructures et des équipements efficaces pour la production et la distribution de l'énergie;</p> <p>d) utiliser le potentiel énergétique local renouvelable et les rejets thermiques.</p> <p><i>Installation de climatisation</i></p> <p>¹³ On entend par installation de climatisation une installation utilisée pour évacuer des charges thermiques comprenant des machines frigorifiques à compression de vapeur ou à sorption.</p> <p><i>Installation de climatisation de confort</i></p> <p>¹⁴ On entend par installation de climatisation de confort une installation qui sert à améliorer le confort thermique.</p>	<p><i>Installation de climatisation</i></p> <p>¹³ On entend par installation de climatisation une installation utilisée pour évacuer des charges thermiques comprenant des machines frigorifiques à compression de vapeur ou à sorption.</p> <p><i>Installation de climatisation de confort</i></p> <p>¹⁴ On entend par installation de climatisation de confort une installation qui sert à améliorer le confort thermique.</p> <p><i>Bâtiment d'importance</i></p> <p>¹⁶ On entend par bâtiment d'importance un bâtiment reconnu comme tel du fait de l'importance de sa surface de référence énergétique ou de la puissance énergétique de ses installations.</p>
<p>a) organiser les interactions en rapport avec l'environnement entre les acteurs d'un même territoire ou d'un même découpage de ce dernier, notamment entre les acteurs institutionnels, professionnels et économiques;</p> <p>b) diminuer les besoins en énergie notamment par la construction de bâtiments répondant à un standard de haute performance énergétique et par la mise en place de technologies efficaces pour la transformation de l'énergie;</p> <p>c) développer des infrastructures et des équipements efficaces pour la production et la distribution de l'énergie;</p> <p>d) utiliser le potentiel énergétique local renouvelable et les rejets thermiques.</p> <p><i>Installation de climatisation</i></p> <p>¹³ On entend par installation de climatisation une installation utilisée pour évacuer des charges thermiques comprenant des machines frigorifiques à compression de vapeur ou à sorption et dont les rejets de chaleur ne sont pas valorisés dans leur intégralité.</p> <p><i>Installation de climatisation de confort</i></p> <p>¹⁴ On entend par installation de climatisation de confort une installation qui sert à améliorer le confort thermique de personnes.</p> <p><i>Grand consommateur</i></p> <p>¹⁵ On entend par grand consommateur un consommateur qui, sur un site donné, a une consommation annuelle de chaleur supérieure à 5 GWh ou une consommation annuelle d'électricité supérieure à 0,5 GWh.</p> <p><i>Bâtiment d'importance</i></p> <p>¹⁶ On entend par bâtiment d'importance un bâtiment reconnu comme tel du fait de l'importance de sa surface brute de plancher chauffé ou de la puissance énergétique de ses installations.</p> <p><i>Contrat à la performance</i></p> <p>¹⁷ On entend par contrat à la performance un contrat rémunéré en tout ou partie en fonction de l'atteinte d'objectifs de performance énergétique.</p> <p><i>Ecologie industrielle</i></p> <p>¹⁸ Par écologie industrielle on entend la prise en compte de synergies possibles entre activités économiques en termes de flux énergétiques et de matières en vue de minimiser leur impact sur l'environnement.</p>	<p><i>Installation de climatisation</i></p> <p>¹³ On entend par installation de climatisation une installation utilisée pour évacuer des charges thermiques comprenant des machines frigorifiques à compression de vapeur ou à sorption et dont les rejets de chaleur ne sont pas valorisés dans leur intégralité.</p> <p><i>Installation de climatisation de confort</i></p> <p>¹⁴ On entend par installation de climatisation de confort une installation qui sert à améliorer le confort thermique de personnes.</p> <p><i>Grand consommateur</i></p> <p>¹⁵ On entend par grand consommateur un consommateur qui, sur un site donné, a une consommation annuelle de chaleur supérieure à 5 GWh ou une consommation annuelle d'électricité supérieure à 0,5 GWh.</p> <p><i>Bâtiment d'importance</i></p> <p>¹⁶ On entend par bâtiment d'importance un bâtiment reconnu comme tel du fait de l'importance de sa surface brute de plancher chauffé ou de la puissance énergétique de ses installations.</p> <p><i>Contrat à la performance</i></p> <p>¹⁷ On entend par contrat à la performance un contrat rémunéré en tout ou partie en fonction de l'atteinte d'objectifs de performance énergétique.</p> <p><i>Ecologie industrielle</i></p> <p>¹⁸ Par écologie industrielle on entend la prise en compte de synergies possibles entre activités économiques en termes de flux énergétiques et de matières en vue de minimiser leur impact sur l'environnement.</p>
<p>ART. 6A Procédure d'autorisation énergétique</p> <p>¹ L'article 3 de la loi sur les constructions et les installations</p>	<p>ART. 6A al. 3 et 4 (abrogés)</p>

		<p>diverses, du 14 avril 1988, s'applique par analogie à la procédure en vue d'une décision prévue par la présente loi.</p> <p>² En particulier, les décisions prévues par la présente loi qui sont liées à un projet de construction sont publiées simultanément aux autorisations définitives de construire. Elles ne sont exécutoires qu'après l'entrée en force des autorisations de construire.</p> <p>³ Pour les bâtiments neufs et les rénovations lourdes d'une certaine importance, un concept énergétique est exigé par l'autorité compétente. Ce concept, incluant une approche énergétique, vise à économiser autant que possible les consommations d'énergie à des coûts qui ne soient pas disproportionnés par rapport à ces économies.</p> <p>⁴ Deux ans après la construction ou la rénovation, un contrôle de consommation sera effectué. Si les valeurs autorisées dans le concept sont dépassées, l'autorité accordera un délai de mise en conformité.</p>
	<p style="text-align: center;">(abrogé)</p> <p style="text-align: center;">(a brogé)</p>	<p style="text-align: center;">Chapitre II Organisation et planification énergétiques</p> <p>Art. 7 Collecte des données et planification</p> <p>¹ L'autorité compétente rassemble les données qui permettent d'estimer à terme l'évolution des besoins en énergie et leur couverture par les divers agents énergétiques, compte tenu des objectifs de la présente loi.</p> <p>² A cet effet, elle consulte les fournisseurs et consommateurs publics ou privés, ainsi que les distributeurs d'énergie, notamment les Services industriels.</p> <p>³ Les Services industriels proposent à l'autorité compétente un plan directeur des énergies de réseau conforme aux obligations qui leur sont imposées par la présente loi.</p>
		<p>Art. 8 Obligation de renseigner</p> <p>Les fournisseurs et consommateurs publics ou privés ainsi que les distributeurs d'énergie, sont tenus de fournir à l'autorité compétente les renseignements et documents nécessaires.</p> <p>Art. 9 Protection des informations</p> <p>Les personnes dont l'autorité compétente s'assure la collaboration doivent observer le secret sur les renseignements dont elles acquièrent la connaissance en fournissant cette collaboration dans la mesure où la loi sur l'information du public et l'accès aux documents, du 5 octobre 2001, s'oppose à leur communication.</p> <p>Art. 10 Conception générale</p>

<p><i>Projets</i></p> <p>¹ Le Conseil d'Etat établit un projet de conception générale en matière d'énergie, qui porte principalement sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> la situation du canton en matière énergétique et ses engagements à moyen et long terme; les objectifs de la politique énergétique cantonale et ses priorités; le plan directeur de l'énergie du canton, lequel établit périodiquement la part souhaitable des différentes énergies, notamment de celles qui sont renouvelables; les mesures d'application permettant de réaliser les objectifs de la politique énergétique. <p>² La conception générale en matière énergétique tient compte des conceptions de l'énergie et des projets de la Confédération, ainsi que de ceux des cantons, régions et communes voisines.</p> <p><i>Approbation</i></p> <p>³ Le projet de conception générale en matière d'énergie est adressé, en vue de son approbation, au Grand Conseil qui se prononce sous forme de résolution dans un délai de 6 mois.</p> <p><i>Adaptation</i></p> <p>⁴ Au moins une fois par législature, la conception générale en matière d'énergie fait l'objet d'un examen et est au besoin adaptée.</p> <p>⁵ A cet effet, le Conseil d'Etat présente au Grand Conseil un rapport qui comprend notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> l'analyse de l'évolution de la situation énergétique du canton durant la période considérée; l'évaluation des mesures prises pour atteindre les objectifs définis par la conception; les actions à poursuivre ou à entreprendre et leurs implications budgétaires. 		
<p><i>Art. 11 (nouvelle teneur)</i></p> <p>Les autorités compétentes veillent à ce que les divers plans directeurs de l'énergie, tels que le plan directeur cantonal d'aménagement du territoire tiennent compte de la conception générale en matière d'énergie et du plan directeur des énergies de réseau.</p> <p>² En matière d'aménagement du territoire, les plans directeurs de quartier, les plans localisés de quartier, les plans localisés agricoles et les plans visés à l'art. 13 alinéa 1 lettre b de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, comportent un concept énergétique territorial. Ces deux dernières catégories de plans répondent aux principes de l'écologie industrielle.</p> <p>³ L'autorité compétente peut décider en cas de besoin qu'une portion de territoire particulière fasse l'objet d'un concept</p>		

<p>Chapitre III Mesures d'économies</p> <p><u>Art. 12</u> <u>Principes</u></p> <p>¹ L'énergie doit être utilisée de manière économique et rationnelle.</p> <p>² La nature des mesures visant à économiser l'énergie doit être adaptée à l'évolution des techniques applicables.</p> <p>³ Le coût et la nature des mesures doivent satisfaire au principe de la proportionnalité.</p> <p><u>Art. 13</u> <u>Qualités thermiques</u></p> <p>Sur la base d'études, et à titre de recommandation, l'autorité compétente définit des mesures techniques et économiques visant la qualité thermique des bâtiments, ainsi que des normes de consommation spécifique pour le domaine bâti.</p>	<p>énergétique territorial selon les conditions définies dans le règlement.</p>	
<p><u>Art. 14</u> <u>Mesures</u></p> <p>¹ La loi et les règlements édictés par le Conseil d'Etat fixent en outre les mesures applicables en matière :</p> <p>a) d'isolation thermique;</p> <p>b) de chauffage;</p> <p>c) de préparation d'eau chaude sanitaire;</p> <p>d) d'aération et climatisation;</p> <p>e) d'utilisation des rejets de chaleur.</p> <p>² Les autorités compétentes subordonnent la délivrance de l'autorisation de construire ou de l'autorisation de raccordement à des réseaux publics de distribution d'énergie, au respect des normes légales et réglementaires visées à l'alinéa 1.</p>	<p><u>Art. 13</u> <u>Qualités énergétiques (nouvelle teneur avec modification de la note)</u></p> <p>Sur la base d'études, et à titre de recommandation, l'autorité compétente définit des mesures techniques et économiques visant la qualité énergétique des bâtiments et des installations, ainsi que des normes de consommation spécifique pour le domaine bâti.</p> <p><u>Art. 14</u> <u>Prescriptions et standards énergétiques applicables (nouvelle teneur avec modification de la note)</u></p> <p>¹ Le règlement fixe les prescriptions et les standards énergétiques applicables notamment en matière :</p> <p>a) d'isolation thermique et de protection thermique estivale;</p> <p>b) de préparation d'eau chaude sanitaire;</p> <p>c) d'aération;</p> <p>d) d'éclairage;</p> <p>e) de chauffage et de climatisation;</p> <p>f) d'indice de dépense d'énergie.</p> <p>² Lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments ou d'installations, l'autorité compétente peut prescrire au cas par cas la prise de dispositions constructives et techniques pour permettre l'intégration future d'installations techniques contribuant à une plus grande efficacité énergétique ou recourant aux énergies renouvelables. Tel est notamment le cas s'agissant d'un système de distribution de chaleur pour le chauffage à basse température ou de dispositifs permettant un raccordement ultérieur à une conduite à distance.</p> <p>³ L'autorité compétente peut contrôler la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation. En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèce dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables, au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de leur</p>	
		<p>³ L'autorité compétente peut contrôler la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation. En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèce dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser,</p>

<p>consommation. En cas de dépassement significatif desdites prescriptions, elle peut lui ordonner de procéder à ses frais à l'exécution de travaux permettant de ramener la consommation du bâtiment ou de l'installation en dessous d'une valeur fixée par le règlement.</p> <p>⁴ Les grands consommateurs réalisent à leurs frais des audits énergétiques utiles de leur consommation d'énergie thermique, d'eau, et d'électricité et prennent des mesures raisonnables d'optimisation de leur consommation.</p> <p>⁵ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées aux alinéas 3 et 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.</p> <p>⁶ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations visés à l'alinéa 3 ainsi que les grands consommateurs visés à l'alinéa 4 sont dispensés de réaliser les mesures prévues s'ils justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement.</p> <p>⁷ L'alinéa 4 ne s'applique pas aux grands consommateurs qui s'engagent, de façon individuelle ou au sein d'un groupe, à atteindre un objectif d'évolution spécifique de leur consommation agréé par l'autorité compétente. Cette dernière peut les dispenser du strict respect de certaines exigences prévues par la présente loi et le règlement, dont la liste figure dans ledit règlement.</p> <p>⁸ Les grands consommateurs concluent des contrats à la performance pour l'entretien des installations techniques consommatrices d'énergie ou exploitent leurs propres installations selon les principes qui régissent lesdits contrats.</p> <p>⁹ Les autorités compétentes subordonnent la délivrance de l'autorisation de construire ou de l'autorisation de raccordement à des réseaux publics de distribution d'énergie au respect des normes légales et réglementaires visées à l'alinéa 1.</p>	<p>à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables, au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de la gestion énergétique du bâtiment ou de l'installation concernés. S'il n'y a pas de dépassement des prescriptions applicables, les frais de contrôle ne peuvent pas être mis à la charge du propriétaire.</p> <p>⁶ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations visés à l'alinéa 3 ainsi que les grands consommateurs visés à l'alinéa 4 sont dispensés de réaliser les mesures prévues s'ils justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.</p>
<p>Art. 15 Renvoi à d'autres lois et règlements</p> <p>¹ La loi sur les constructions et les installations diverses et ses règlements d'application déterminent les conditions auxquelles sont soumises l'isolation des bâtiments, les installations d'aération et de climatisation ainsi que les installations et équipements produisant des rejets de chaleur.</p> <p>² La loi sur les constructions et les installations diverses, la loi sur le ramonage et les contrôles spécifiques des émanations de fumées, du 17 décembre 1981, ainsi que leurs règlements d'application, fixent des normes de rendement et autres</p>	<p>Art. 15 Prescriptions en matière de construction et de rénovation (nouvelle teneur avec modification de la note) <i>Bâtiments neufs</i></p> <p>¹ Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont respectées lors de la construction, de l'équipement et de l'exploitation d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant. Ils respectent des standards de haute performance énergétique.</p> <p>² Tout nouveau bâtiment ou toute extension d'un bâtiment existant sont en principe équipés de capteurs solaires thermiques</p>

<p>conditions auxquelles sont soumises les installations de chauffage et de préparation d'eau chaude.</p>	<p>besoins de chaleur admissibles pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.</p> <p>³ Tout nouveau bâtiment ou toute extension d'un bâtiment existant sont en principe équipés de capteurs solaires thermiques lesquels couvrent au minimum 30% des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire. Le règlement prévoit des exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables.</p> <p>⁴ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2.</p> <p style="text-align: center;"><i>Rénovation de bâtiments</i></p> <p>⁵ Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont applicables à toute rénovation de bâtiments et d'installations.</p> <p>⁶ Lors de rénovation de toitures de bâtiments, des capteurs solaires thermiques sont posés, lesquels couvrent au minimum 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire.</p> <p>⁷ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 5 et 6. Dans de tels cas des solutions de remplacement sont cherchées chaque fois que c'est possible.</p> <p style="text-align: center;"><i>Construction ou rénovation de bâtiments d'importance</i></p> <p>⁸ Tout projet de construction ou de rénovation de bâtiments d'importance fait l'objet d'un concept énergétique.</p> <p>⁹ Le règlement fixe la surface brute de plancher chauffé d'un bâtiment et/ou la puissance énergétique de ses installations à partir desquelles ce dernier est considéré d'importance.</p> <p>¹⁰ Les constructions nouvelles de tels bâtiments sont conformes à un standard de haute performance énergétique.</p> <p>¹¹ Le règlement fixe des prescriptions particulières pour les rénovations desdits bâtiments dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p> <p>¹² Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 8 à 11.</p>
<p>lesquels couvrent au minimum 30% des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire. Le règlement prévoit des exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables ou en cas de toiture mal orientée, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.</p> <p>³ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2.</p> <p style="text-align: center;"><i>Rénovation de bâtiments</i></p> <p>⁴ Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont applicables à toute rénovation de bâtiments et d'installations.</p> <p>⁵ Lors de rénovation de toitures de bâtiments, des capteurs solaires thermiques sont posés, lesquels couvrent au minimum 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire.</p> <p>⁶ Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 4 et 5, notamment lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée, notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble ou en cas de toiture mal orientée, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble. Dans de tels cas des solutions de remplacement sont cherchées chaque fois que c'est possible.</p> <p style="text-align: center;"><i>Construction ou rénovation de bâtiments d'importance</i></p> <p>⁷ Tout projet de construction ou de rénovation de bâtiments d'importance fait l'objet d'un concept énergétique.</p> <p>⁸ Le règlement fixe la surface de référence énergétique d'un bâtiment et/ou la puissance énergétique de ses installations à partir desquelles ce dernier est considéré d'importance.</p> <p>⁹ Le règlement fixe des prescriptions particulières pour les rénovations desdits bâtiments dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p> <p>¹⁰ Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 7 à 9, notamment lorsqu'une rénovation n'est pas susceptible de présenter un impact énergétique sensible.</p>	<p>Art. 15, al. 13 (nouveau)</p> <p style="text-align: center;">Répercussion du coût des travaux sur les loyers</p> <p>¹³ Les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, et dans la mesure où elles</p>
	<p>15 alinéa 13 (nouveau) devient 15 alinéa 11 (nouveau)</p> <p>Répercussion du coût des travaux sur les loyers</p> <p>Les mesures suivantes peuvent être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990. ;</p> <p>- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de</p>

<p>entraînent une baisse des charges du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. 	<p>l'enveloppe du bâtiment:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. <p>¹²Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :</p> <p>a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire;</p> <p>b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.</p> <p>¹³Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.</p> <p>¹⁴Le Conseil d'Etat détermine une fois l'an le prix moyen du kilowatthe, par agent énergétique, utile à la détermination du montant de la baisse prévisible des charges énergétiques dont la méthode de calcul est précisée par voie réglementaire.</p>	<p>Art. 15 A (nouveau)</p> <p>Bonus conjoncturel à l'énergie</p> <p>Un crédit de 10 millions de F par an au plus, est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement, dès 2011, pour couvrir la partie du coût des travaux énergétiques qui ne pourront pas être répercutés, en vertu des articles 15 alinéas 11 à 14 de la présente loi et 6 alinéa 3 et 9 alinéa 6 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 23 mars 1996.</p>

<p>Avant droits</p> <p>¹ Les propriétaires d'immeubles d'habitation qui ont déposé une demande d'autorisation de construire pour des travaux de rénovation fondée sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) peuvent demander l'octroi d'une telle subvention.</p> <p>Commission d'attribution</p> <p>² La commission instituée par la LDTR, dans le cadre de l'attribution des subventions liées au bonus conjoncturel à la rénovation, est chargée de préavisier l'attribution des subventions liées au présent bonus conjoncturel à l'énergie. Les conditions ainsi que la procédure détaillée de la présente subvention sont fixés dans le règlement d'application de la présente loi.</p>		<p>Art. 15A Installations fixes de chauffage électrique</p> <p>¹ Le raccordement au réseau public d'installations fixes de chauffage électrique par résistance est soumis à l'autorisation du département, laquelle n'est délivrée qu'à titre exceptionnel. Le département fonde sa décision sur préavis technique du distributeur.</p> <p>² En règle générale, seul le chauffage électrique à accumulation peut être autorisé. Le chauffage électrique direct ne peut être autorisé que s'il complète accessoirement une autre source de chauffage.</p> <p>³ L'autorisation ne peut être délivrée que si l'une des conditions suivantes est satisfaite :</p> <p>a) l'usage d'un autre agent énergétique n'est pas adapté aux conditions locales ou exige un investissement disproportionné;</p> <p>b) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont justifiés par des exigences inhérentes à la sécurité de l'immeuble ou à la protection de l'environnement; en outre, l'immeuble et l'installation à raccorder doivent satisfaire aux prescriptions techniques fixées dans les règlements édictés par le Conseil d'Etat et le distributeur, notamment en matière d'isolation thermique.</p> <p>⁴ Demeurent réservés, tous dispositifs issus de technologies nouvelles conformes aux buts visés par la présente loi.</p> <p>⁵ En cas de rénovation complète de l'installation, le présent article est applicable.</p>
<p>Art. 15B Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments</p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p><i>Chauffage</i></p>	<p>Art. 15B Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments</p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p><i>Chauffage</i></p> <p>¹ Le raccordement au réseau public d'électricité d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance neuve, modifiée ou qui renouvelle un chauffage électrique existant est soumis à autorisation exceptionnelle de l'autorité compétente.</p> <p>² Le remplacement d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance qui alimente un système de distribution à eau par un chauffage électrique fixe à résistance est interdit.</p> <p>³ Il est interdit d'utiliser une installation fixe de chauffage électrique à résistance en complément d'une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est supérieure ou égale à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur.</p> <p>⁴ L'autorisation ne peut être délivrée que si :</p> <p>a) l'usage d'un autre agent énergétique n'est pas adapté aux conditions locales ou exige un investissement disproportionné ou</p> <p>b) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont justifiés par des exigences de sécurité ou</p> <p>c) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance complètent une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est inférieure à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur ou</p> <p>d) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont destinés à maintenir des locaux hors-gel lorsque l'absence prolongée des utilisateurs de ces locaux a</p>	<p>Art. 15B Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments</p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p><i>Chauffage</i></p> <p>¹ L'installation ne peut être délivrée que si le bâtiment intégrant l'installation raccordée ainsi que les installations de ce dernier satisfont aux prescriptions techniques fixées dans le règlement et si :</p> <p>a) l'usage d'un autre agent énergétique n'est pas adapté aux conditions locales ou exige un investissement disproportionné ou</p> <p>b) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont justifiés par des exigences de sécurité ou</p> <p>c) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance complètent une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est inférieure à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur ou</p> <p>d) l'installation et l'usage du chauffage électrique par</p>
<p>Art. 15B Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments</p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p><i>Chauffage</i></p>	<p>Art. 15B Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments</p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p><i>Chauffage</i></p> <p>¹ Le raccordement au réseau public d'électricité d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance neuve, modifiée ou qui renouvelle un chauffage électrique existant est soumis à autorisation exceptionnelle de l'autorité compétente.</p> <p>² Le remplacement d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance qui alimente un système de distribution à eau par un chauffage électrique fixe à résistance est interdit.</p> <p>³ Il est interdit d'utiliser une installation fixe de chauffage électrique à résistance en complément d'une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est supérieure ou égale à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur.</p> <p>⁴ L'autorisation ne peut être délivrée que si :</p> <p>a) l'usage d'un autre agent énergétique n'est pas adapté aux conditions locales ou exige un investissement disproportionné ou</p> <p>b) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont justifiés par des exigences de sécurité ou</p> <p>c) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance complètent une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est inférieure à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur ou</p> <p>d) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont destinés à maintenir des locaux hors-gel lorsque l'absence prolongée des utilisateurs de ces locaux a</p>	<p>Art. 15B Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments</p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p><i>Chauffage</i></p> <p>¹ L'installation ne peut être délivrée que si le bâtiment intégrant l'installation raccordée ainsi que les installations de ce dernier satisfont aux prescriptions techniques fixées dans le règlement et si :</p> <p>a) l'usage d'un autre agent énergétique n'est pas adapté aux conditions locales ou exige un investissement disproportionné ou</p> <p>b) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont justifiés par des exigences de sécurité ou</p> <p>c) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance complètent une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est inférieure à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur ou</p> <p>d) l'installation et l'usage du chauffage électrique par</p>

<p>Art. 15B Indice de dépense d'énergie</p> <p><i>Chaleur</i></p> <p>¹ L'indice de dépense de chaleur (IDO) exprimé en mégajoules par mètre carré et par an [MJ/m².a] représente la quantité annuelle d'énergie consommée pour la production de chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire), ramenée à un mètre carré de plancher chauffé, et corrigée en fonction des données climatiques (degrés-jours) de l'année considérée.</p> <p><i>Assujettissement</i></p> <p>² En vue de déterminer notamment leur assujettissement au décompte individuel des frais de chauffage (DIFC, ci-après : présente loi, le calcul de l'indice de dépense de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments existants d'au moins 5 utilisateurs d'une installation de chauffage central.</p> <p><i>Calcul</i></p> <p>³ L'autorité compétente calcule l'indice de dépense de chaleur, le</p>	<p>pour conséquence que l'installation principale de chauffage ne peut pas remplir cette fonction et</p> <p>e) le bâtiment intégrant l'installation raccordée ainsi que les installations de ce dernier satisfont aux prescriptions techniques fixées dans le règlement.</p> <p>⁵ Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 3 pour des installations d'une puissance inférieure à un certain seuil ou en fonction de leur affectation.</p> <p><i>Production d'eau chaude sanitaire</i></p> <p>⁶ Dans les bâtiments neufs dont la consommation d'eau chaude sanitaire est importante, soit notamment les bâtiments d'habitation, le montage d'une installation électrique fixe à chaude de production d'eau chaude sanitaire respecte les prescriptions spécifiques à ce type d'installation fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p> <p>⁷ Dans les bâtiments existants dont la consommation d'eau chaude sanitaire est importante, soit notamment les bâtiments d'habitation, le renouvellement ou la modification d'une installation électrique fixe à résistance de production d'eau chaude sanitaire respectent les prescriptions spécifiques à ce type d'installation fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi. Le règlement peut prévoir des exceptions ou des délais de mise en conformité.</p> <p>⁸ Le propriétaire d'une telle installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux dites prescriptions.</p> <p>Art. 15C. Indice de dépense d'énergie et certificats énergétiques.</p> <p><i>Chaleur</i></p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p>¹ Le calcul annuel de l'indice de dépense de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés.</p> <p>² Le règlement prévoit des dispenses à la fréquence annuelle dudit calcul, notamment pour des bâtiments d'habitation alimentés par une seule centrale de chauffe et comprenant moins de cinq preneurs de chaleur.</p> <p>³ Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente l'indice de dépense de chaleur, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.</p> <p>⁴ Les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique thermique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures d'amélioration sont réalisées à leurs frais. En cas de dépassement significatif dudit seuil, l'autorité compétente peut</p>	<p>résistance sont destinés à maintenir des locaux hors-gel lorsque l'absence prolongée des utilisateurs de ces locaux a pour conséquence que l'installation principale de chauffage ne peut pas remplir cette fonction.</p>	<p>⁴ Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente les données permettant le calcul de l'indice de dépense de chaleur, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>transmet au propriétaire ou au gérant du bâtiment et notifie une décision conformément à l'article 22F de la présente loi.</p>	<p>leur ordonner de procéder à leurs frais à l'exécution de travaux permettant de baisser l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire en dessous d'une valeur maximale définie par le règlement.</p> <p>5 Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées à l'alinéa 4 du présent article, peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.</p> <p>6 Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés à l'alinéa 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement.</p>
<p>Electricité</p> <p><i>Objectif</i></p> <p>4 Le Conseil d'Etat établit un concept de détermination et d'utilisation d'un indice de dépense d'électricité. Cet indice devrait permettre :</p> <p>a) une évaluation de la consommation et de l'utilisation de l'énergie électrique pour les bâtiments existants;</p> <p>b) d'éviter pour les bâtiments existants que le non-assujettissement au décompte conduise à une augmentation à cette fin de la consommation d'électricité;</p> <p>c) de fixer des objectifs pour les bâtiments à construire.</p> <p>5 Chaque fois que cela est possible, les autorités compétentes fixent, par voie législative ou réglementaire, pour les divers types de bâtiments, neufs ou déjà construits, les indices de dépense d'électricité, ainsi que leur modalité d'application.</p>	<p><i>Electricité</i></p> <p><i>Objectif</i></p> <p>7 Le Conseil d'Etat établit un concept de détermination et d'utilisation d'un indice de dépense d'électricité. Cet indice devrait permettre :</p> <p>a) une évaluation de la consommation et de l'utilisation de l'énergie électrique pour les bâtiments existants;</p> <p>b) d'éviter pour les bâtiments existants que le non-assujettissement au décompte conduise à une augmentation à cette fin de la consommation d'électricité;</p> <p>c) de fixer des objectifs pour les bâtiments à construire.</p> <p>8 Chaque fois que cela est possible, les autorités compétentes fixent, par voie législative ou réglementaire, pour les divers types de bâtiments, neufs ou déjà construits, les indices de dépense d'électricité, ainsi que leur modalité d'application, notamment en ce qui concerne les communs d'immeuble.</p>
<p>Certificats énergétiques</p> <p>12 Lors d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension de bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, le requérant en autorisation de construire remet à l'autorité compétente avant l'ouverture des travaux un certificat énergétique calculé. Ce dernier est actualisé et remis à l'autorité compétente lors de la réception de l'ouvrage et des installations.</p> <p>13 Pour les bâtiments et installations ayant fait l'objet d'un contrôle conformément à l'article 14, alinéa 3, de la présente loi, un certificat énergétique mesuré est établi aux frais du propriétaire et est fourni à l'autorité compétente en même temps</p>	<p><i>Certificats énergétiques</i></p> <p>9 Lors d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension de bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, le requérant en autorisation de construire remet à l'autorité compétente avant l'ouverture des travaux un certificat énergétique calculé. Ce dernier est actualisé et remis à l'autorité compétente lors de la réception de l'ouvrage et des installations.</p> <p>10 Pour les bâtiments et installations ayant fait l'objet d'un contrôle conformément à l'article 14, alinéa 3, de la présente loi, un certificat énergétique mesuré est établi aux frais du propriétaire et est fourni à l'autorité compétente en même temps que les documents permettant à cette dernière de contrôler le</p>

	<p>que les documents permettant à cette dernière de contrôler le respect des prescriptions énergétiques applicables.</p>	<p>respect des prescriptions énergétiques applicables.</p>
<p><u>Art. 15C. Installations productrices d'électricité alimentées aux combustibles fossiles</u></p> <p>¹ La construction ou la transformation d'une installation productrice d'électricité alimentée aux combustibles fossiles est soumise à autorisation de l'autorité compétente. Cette disposition s'applique également aux installations de secours et aux installations non raccordées au réseau.</p> <p>² L'autorisation n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :</p> <p>a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement convertie au moyen d'énergies renouvelables;</p> <p>b) l'installation présente un haut degré d'efficacité électrique;</p> <p>c) les rejets de chaleur sont utilisés le plus judicieusement possible.</p>	<p><u>Art. 15D. Installation productrice d'électricité (nouvelle teneur avec modification de la note)</u></p> <p>La mise en place, la transformation ou l'exploitation d'une installation productrice d'électricité, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable est soumise à autorisation de l'autorité compétente.</p> <p>² L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :</p> <p>a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement convertie au moyen d'énergies renouvelables;</p> <p>b) l'installation présente un haut degré d'efficacité électrique et</p> <p>c) les rejets de chaleur sont valorisés.</p> <p>³ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :</p> <p>a) l'installation présente un haut degré d'efficacité énergétique et</p> <p>b) la majeure partie des rejets de chaleur est valorisée.</p> <p>⁴ Le règlement peut prévoir des cas de dispense d'autorisation pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable.</p> <p>⁵ L'alinéa 1 n'est pas applicable aux installations de secours et aux installations non raccordées au réseau dont la durée de fonctionnement ou d'essais est inférieure à 50 heures par an.</p> <p>⁶ Lorsque l'alinéa 1 n'est pas applicable, le propriétaire de l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p>	<p>Art. 16 Bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public, et de leurs caisses de pension</p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p>Les constructions de bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension doivent être conçues et maintenues de</p>
<p><u>Art. 16 Bâtiments des collectivités et établissements publics</u></p> <p><i>Economies d'énergie</i></p> <p>¹ Lors de transformations ou de constructions nouvelles, les bâtiments des collectivités et établissements de droit public sont systématiquement conçus et équipés de façon à économiser l'énergie.</p>	<p><u>Art. 16 Bâtiments et fondations de droit public</u></p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p>Les constructions de bâtiments publics doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique arrêté par le Conseil d'Etat, conformément à la loi sur les constructions et les installations</p>	<p>Art. 16 Bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public, et de leurs caisses de pension</p> <p>(nouvelle teneur avec modification de la note)</p> <p>Les constructions de bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public et de leurs caisses de pension doivent être conçues et maintenues de</p>

<p><i>Energies renouvelables</i></p> <p>² Les projets de construction de bâtiments des collectivités et établissements de droit public doivent comporter une étude complète d'une possibilité d'approvisionnement énergétique fondée, en tout ou partie, sur des énergies renouvelables.</p> <p>³ Un tel mode d'approvisionnement sera adopté si l'étude démontre que l'énergie produite substitue de manière satisfaisante des agents énergétiques non renouvelables et que l'installation est réalisable sans coût disproportionné.</p> <p>⁴ Le présent article est applicable aux constructions bénéficiant de lois de subventionnement votées par le Grand Conseil.</p>	<p>diverses, du 14 avril 1988.</p> <p>² Les constructions nouvelles et les rénovations de bâtiments desdites entités font l'objet d'un concept énergétique et respectent les prescriptions fixées par la présente loi et le règlement pour les bâtiments d'importance. Le calcul de la rentabilité intègre le coût externe de l'énergie.</p> <p>³ Les bâtiments existants desdites entités font l'objet d'une certification énergétique dans les conditions définies par le règlement. L'affichage du certificat énergétique mesuré est recommandé à l'entrée des bâtiments desdites entités. Les données ayant permis d'établir le certificat énergétique desdits bâtiments sont communiquées à quiconque en fait la demande</p> <p>⁴ Les éclairages et illuminations publiques sont conçus, réalisés et exploités de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ainsi qu'à privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.</p> <p>⁵ Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités, établissements et fondations de droit public ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment:</p> <p>a) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour les bâtiments en exploitation;</p> <p>b) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour l'acquisition d'équipements;</p> <p>c) une échelle et un taux de réduction de la consommation énergétique des bâtiments qu'ils utilisent;</p> <p>d) la réalisation d'audits obligatoires pour les consommations d'énergie thermique, d'eau et d'électricité avec réalisation de travaux d'amélioration;</p> <p>e) la conclusion de contrats à la performance pour les installations consommatrices d'énergie;</p> <p>f) des travaux d'assainissement des installations de chauffage les plus polluantes;</p> <p>g) un remplacement selon échéancier des véhicules lourds et de toutes les machines sans filtre à particules.</p> <p>⁶ Le présent article est applicable aux constructions bénéficiant de lois de subventionnement votées par le Grand Conseil.</p>	<p>manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique, conforme aux prescriptions fixées dans le règlement.</p> <p>³ Les bâtiments existants desdites entités font l'objet d'une certification énergétique dans les conditions définies par le règlement. L'affichage du certificat énergétique mesuré est exigé à l'entrée des bâtiments desdites entités. Les données ayant permis d'établir le certificat énergétique desdits bâtiments sont communiquées à quiconque en fait la demande</p> <p>⁵ Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités publiques, établissements et fondations de droit public et leurs caisses de pension ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment:</p> <p>a) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour les bâtiments en exploitation;</p> <p>b) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour l'acquisition d'équipements;</p> <p>c) une échelle et un taux de réduction de la consommation énergétique des bâtiments qu'ils utilisent;</p> <p>d) la réalisation d'audits obligatoires pour les consommations d'énergie thermique, d'eau et d'électricité avec réalisation de travaux d'amélioration;</p> <p>e) la conclusion de contrats à la performance pour les installations consommatrices d'énergie;</p> <p>f) des travaux d'assainissement des installations de chauffage les plus polluantes;</p> <p>g) un remplacement selon échéancier des véhicules lourds et de toutes les machines sans filtre à particules.</p>
<p>Art. 17. <u>Récupération et recyclage</u></p> <p>Le canton et les communes favorisent ou organisent la récupération et le recyclage des déchets en vue d'économiser de l'énergie.</p> <p>Art. 18. <u>Informations et conseils</u></p> <p>En collaboration avec les établissements de droit public, notamment avec les Services industriels et les établissements d'enseignement, ainsi qu'avec les entreprises du secteur privé, le</p>		

<p>canton et les communes mettent à la disposition de la population les informations utiles et conseils se rapportant à l'énergie et à son utilisation rationnelle et économique, afin de sensibiliser les consommateurs sur la nécessité d'économiser l'énergie.</p>		
<p>Art. 19 Encouragement aux économies et à la diversification</p> <p>Le canton et les communes encouragent une consommation d'énergie économe, rationnelle et respectueuse de l'environnement. Ils favorisent la diversification énergétique, la recherche, l'essai et l'application d'énergies renouvelables.</p>		
<p>Art. 20 Participation financière de l'Etat</p> <p>¹ En collaboration avec les communes, le canton peut favoriser, par des subventions, des dégrèvements fiscaux ou des prêts, les améliorations thermiques des bâtiments et l'utilisation d'énergie renouvelable.</p> <p>² La participation financière de l'Etat n'est accordée que si ces mesures ont été approuvées par les organes compétents selon des critères de qualité portant notamment sur les économies réalisables.</p>	<p>Art. 20, al. 1 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ En collaboration avec les communes, le canton peut favoriser, par des subventions, des dégrèvements fiscaux ou des prêts, l'utilisation rationnelle de l'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable.</p>	
<p>Art. 21 Centrales chaleur-force</p> <p>Lorsque les conditions techniques et économiques sont réunies, l'autorité compétente encourage les systèmes chaleur-force.</p>	<p>Art. 21 Installation productrice de chaleur (nouvelle teneur a vec modification de la note)</p> <p>¹ Afin d'éviter le gaspillage d'énergie lors de la production de chaleur, l'autorité compétente encourage les systèmes chaleur-force, lorsque les conditions techniques et économiques sont réunies.</p> <p>² La mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable telle qu'une chaudière est soumise à autorisation de l'autorité compétente.</p> <p>³ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apporée par le requérant que :</p> <ol style="list-style-type: none"> la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen d'énergies renouvelables ou de rejets de chaleur; l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité exergétique et l'installation répond aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, lettre e, de la présente loi. <p>⁴ L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable n'est accordée que si la</p>	

	<p>preuve est apportée par le requérant que :</p> <p>a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen de rejets de chaleur;</p> <p>b) l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité énergétique et</p> <p>c) l'installation répond aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, lettre e, de la présente loi.</p> <p>⁵ Le règlement peut prévoir des cas de dispense d'autorisation pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable.</p> <p>⁶ Lorsqu'une autorisation n'est pas requise, le propriétaire de l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p>	
	<p style="text-align: center;">abrogé</p>	
	<p>Art. 22 Réseaux énergétiques et raccordement (nouvelle teneur de la note) al. 1 (nouvelle teneur), al. 3 (nouveau)</p> <p>¹ Le Conseil d'Etat peut prescrire, conformément au plan directeur des énergies de réseau et aux concepts énergétiques</p>	<p>Art. 22 Raccordement</p> <p>¹ Le Conseil d'Etat peut prescrire, conformément au plan directeur prévu à l'article 10, que les installations de chauffage et de production d'eau chaude doivent être alimentées par un réseau</p>
<p>Art. 21 A. Obligation de reprise</p> <p>¹ Lorsque les conditions techniques ou de gestion du réseau le permettent, les Services industriels de Genève ont l'obligation de reprendre l'énergie de réseau produite par les producteurs indépendants.</p> <p>² Les conditions de reprise de cette énergie sont fixées par contrat passé entre les parties. En cas de production à partir d'énergies renouvelables, le règlement peut prévoir une durée minimum de manière à assurer une rentabilité à terme aux producteurs indépendants.</p> <p>³ Le tarif de rachat est fixé par le règlement en tenant compte des buts généraux de la loi et de la présente disposition tout en évitant les abus. A cette fin, le tarif prévoit les distinctions nécessaires selon le type d'énergie utilisée pour la production, la taille de l'installation ou d'autres critères pertinents en se fondant, au minimum, sur le prix d'une énergie équivalente pratiqué sur le marché et, au maximum, sur le prix applicable à l'énergie équivalente fournie par les nouvelles installations sises en Suisse majoré de 300%.</p> <p>⁴ Dans des cas isolés, le tarif de reprise peut être réduit jusqu'au minimum prévu par le droit fédéral s'il y a disproportion manifeste entre son taux et les coûts de production.</p> <p>⁵ Les litiges sont tranchés par l'autorité compétente.</p>		

<p>de distribution de chaleur :</p> <p>a) dans les nouveaux bâtiments;</p> <p>b) dans les bâtiments existants lorsque :</p> <p>1° le bâtiment doit subir des transformations importantes;</p> <p>2° les installations de chauffage ou de production d'eau chaude doivent être renouvelées ou subir des transformations importantes.</p> <p>² L'obligation de raccordement peut être imposée si :</p> <p>a) le réseau correspond à une utilisation plus rationnelle de l'énergie que les autres sources d'énergie envisageables;</p> <p>b) elle satisfait pour l'usager au principe de la proportionnalité.</p>	<p>territoriaux issus de la coordination des planifications cantonales, la création d'un réseau de distribution d'énergie thermique alimentant :</p> <p>a) les nouveaux bâtiments;</p> <p>b) les bâtiments existants lorsque :</p> <p>1° le bâtiment fait l'objet de transformations importantes ou</p> <p>2° les installations thermiques et notamment celles de chauffage, de production d'eau chaude ou de climatisation sont renouvelées ou modifiées.</p> <p>³ A défaut d'accord direct ou d'autres solutions, les Services industriels peuvent être tenus d'assurer la réalisation et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux énergétiques prescrits par le Conseil d'Etat.</p>	<p>⁴ Il n'y a pas d'obligation de raccordement à un réseau d'énergie utilisant une énergie non renouvelable, s'il existe une alternative recourant à une source renouvelable.</p>
<p>ART. 22.A. Chauffage d'endroits ouverts.</p> <p>¹ Les installations de chauffage d'endroits ouverts tels que terrasses, rampes, passages et autres emplacements analogues, ainsi que les piscines et rideaux d'air chaud à l'entrée des immeubles, ne sont autorisées que si ce chauffage se fait exclusivement à l'aide d'énergies renouvelables ou de rejets de chaleur.</p> <p>² L'autorité compétente peut accorder des dérogations si le requérant justifie d'un besoin impératif, d'un intérêt public ou de mesures visant à la conservation de l'énergie.</p> <p>ART. 22.B Climatatisation</p> <p>¹ Les installations de climatatisation dans les bâtiments sont soumises à autorisation exceptionnelle.</p> <p>² Est réputée installation de climatatisation une installation de ventilation comportant une production de froid.</p> <p>³ L'autorité compétente n'autorise une installation de climatatisation que si elle répond à un besoin réel. Le projet doit, en outre, être conçu de manière à limiter au maximum la consommation d'énergie et à s'intégrer dans un concept énergétique global du bâtiment.</p>	<p>ART. 22.B Climatatisation (nouvelle teneur)</p> <p><i>Installation de climatatisation de confort</i></p> <p>¹ Le montage, la modification ou le renouvellement d'installations de climatatisation de confort sont soumis à autorisation de l'autorité compétente.</p> <p>² L'autorisation peut être accordée si les conditions suivantes sont réunies :</p> <p>a) le besoin de climatatisation est démontré conformément à l'alinéa 3 ci-dessous;</p> <p>b) une partie des rejets de chaleur est valorisée conformément à l'article 22.C de la présente loi;</p> <p>c) l'eau de refroidissement est valorisée à sa sortie si</p>	<p>ART. 22.B Climatatisation (nouvelle teneur)</p> <p><i>Autorisation</i></p> <p>¹ Le montage, la modification ou le renouvellement d'installations de climatatisation de confort sont soumis à autorisation de l'autorité compétente.</p> <p>² L'autorisation peut être accordée si les conditions suivantes sont réunies :</p> <p>a) le besoin de climatatisation est démontré conformément à l'alinéa 3 ci-dessous;</p> <p>b) une partie des rejets de chaleur est valorisée conformément à l'article 22.C de la présente loi;</p> <p>c) l'eau de refroidissement est valorisée à sa sortie si</p>

<p>⁴ Les installations de climatisation ne correspondant pas à certains critères (indices énergétiques, puissance spécifique, notamment) fixés dans le règlement sont interdites.</p> <p>⁵ L'autorisation visée à l'alinéa 1 peut être assortie notamment des conditions suivantes :</p> <p>a) l'optimisation de l'éclairage naturel et artificiel, en fonction de la conception architecturale;</p> <p>b) l'installation d'un dispositif de régulation automatique assurant, avant l'endechement des compresseurs, l'utilisation prioritaire de l'air extérieur pour le rafraîchissement des locaux;</p> <p>c) la programmation de l'installation de climatisation sur une horloge ou un système analogue permettant d'éviter le gaspillage d'énergie hors des périodes de service des locaux;</p> <p>d) l'installation d'une dérive de la température de consigne intérieure durant l'été.</p>	<p>l'installation est alimentée par le réseau d'eau potable;</p> <p>d) l'installation respecte les prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p> <p>³ Le besoin de climatiser est établi si, malgré le respect des prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi, des conditions de confort thermique ne sont pas garanties.</p> <p>⁴ L'autorisation peut également être accordée dans des cas fixés par le règlement pour les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique.</p> <p><i>Autres installations de climatisation</i></p> <p>⁵ Les autres installations de climatisation ne sont pas soumises à autorisation.</p> <p>⁶ Le propriétaire d'une telle installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant la conformité de l'installation aux prescriptions fixées par l'article 22C ainsi que par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p>	<p>l'installation est alimentée par le réseau d'eau potable;</p> <p>d) l'installation respecte les prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p> <p>³ Le besoin de climatiser est établi si, malgré le respect des prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi, des conditions de confort thermique ne sont pas garanties.</p> <p>⁴ L'autorisation peut également être accordée dans des cas fixés par le règlement pour les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, ainsi que pour les installations dont les rejets de chaleur sont valorisés pour l'essentiel.</p> <p><i>Déclaration de conformité</i></p> <p>⁵ Le propriétaire d'une installation de climatisation non soumise à autorisation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant la conformité de l'installation aux prescriptions fixées par l'article 22C ainsi que par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p>
<p>Art. 22C. Rejets de chaleur.</p> <p>¹ Les installations ou équipements faisant partie intégrante d'une construction qui produisent des rejets de chaleur doivent être équipés d'un système de récupération de chaleur, agréé par l'autorité compétente.</p> <p>² L'autorité compétente peut renoncer à imposer cet équipement pour toutes installations produisant des rejets de chaleur de peu d'importance ou non récupérables.</p>		
<p>Chapitre IIIA Répartition de la consommation d'énergie de chauffage et d'eau chaude sanitaire</p> <p>Section 1 Décomptes individuels des frais de chauffage</p> <p>Art. 22D Décompte individuel des frais de chauffage.</p> <p><i>Principe</i></p> <p>Dans les bâtiments où il existe au moins 5 utilisateurs d'une installation de chauffage central, des dispositifs permettant de déterminer la consommation effective d'énergie pour le chauffage et sa répartition entre les utilisateurs doivent être mis en place, afin de permettre l'établissement du décompte individuel des frais de chauffage.</p>		

<p>Art. 22E. Bâtiments neufs ¹ La conception de l'installation de distribution de chaleur dans les bâtiments neufs doit permettre la mesure effective de la chaleur fournie aux utilisateurs. <i>Dispense Minergie</i> ² Les bâtiments conformes au standard Minergie sont dispensés de l'installation du décompte individuel des frais de chauffage.</p> <p>Art. 22F. Bâtiments antérieurs à 1993 ¹ Les bâtiments ayant fait l'objet d'une autorisation de construire antérieure au 1^{er} janvier 1993 et qui comportent une installation de chauffage central doivent être équipés de dispositifs de saisie de la consommation individuelle d'énergie de chauffage et chaque local chauffé doit être équipé d'un dispositif permettant à l'utilisateur d'en fixer la température ambiante et de la régler, sous réserve des exceptions prévues aux alinéas 2 à 4 du présent article. <i>Exemptions</i> ² Sont dispensés les bâtiments existants pour lesquels la technologie prévue à l'alinéa 1 n'est pas applicable, notamment lorsqu'ils sont équipés : a) d'un chauffage par le sol; b) d'un chauffage par le plafond; c) d'un chauffage à air chaud; d) d'un chauffage à radiateurs raccordés à un circuit de distribution ne permettant pas la pose de dispositifs de réglage. En outre, certains locaux ne doivent pas être équipés d'un dispositif de réglage, notamment lorsque des sondes de température pour le régulateur de l'installation y sont installées. <i>Dérogations</i> ³ Des dérogations à l'alinéa 1 peuvent être consenties par l'autorité compétente lorsqu'il s'agit de bâtiments voués à une démolition prochaine ou lorsque l'installation des dispositifs prévus à l'alinéa 1 heurterait des objectifs de protection du patrimoine. <i>Application facultative</i> ⁴ L'alinéa 1 n'est pas applicable lorsqu'il en résulterait des coûts disproportionnés par rapport au résultat obtenu, notamment lorsque l'indice de dépense de chaleur des bâtiments concernés est inférieur à celui fixé par le règlement d'application. A cette fin, l'autorité compétente calcule, conformément à l'article 15B de la présente loi et à son règlement d'application, l'indice de dépense de chaleur pour tous les bâtiments visés à l'alinéa 1 et avise le propriétaire de chaque bâtiment du résultat de ce calcul.</p>	<p>Art. 22E. sous-note et al. 2 (nouvelle teneur) <i>Dispense haute performance énergétique</i> ² Les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique sont dispensés de l'installation du décompte individuel des frais de chauffage.</p>	<p>Art. 22F. al.4, phrases 1 et 2, et al. 5 (nouvelle teneur)</p>
		<p>⁴ L'alinéa 1 n'est pas applicable lorsqu'il en résulterait des coûts disproportionnés par rapport au résultat obtenu, notamment lorsque l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des bâtiments concernés est inférieur à celui fixé par le règlement. A cette fin, l'autorité compétente calcule, conformément à l'article 15B de la présente loi et au règlement, l'indice de dépense de chaleur pour tous les bâtiments visés à l'alinéa 1 et avise le propriétaire de chaque bâtiment du résultat</p>

<p>Le propriétaire peut, dans le délai de 30 jours dès sa réception, déposer contre l'avis précité une réclamation auprès de l'autorité compétente, laquelle procède à un réexamen du calcul de l'indice de dépense de chaleur.</p> <p><i>Assujettissement</i></p> <p>⁵ L'autorité compétente notifie une décision d'assujettissement au propriétaire de tout bâtiment dont la valeur moyenne des indices de dépense de chaleur des deux dernières années est supérieure à celle fixée dans le règlement d'application. Le propriétaire du bâtiment assujetti dispose d'un délai de 2 ans pour installer les dispositifs prévus à l'alinéa 1 et pour introduire le décompte individuel des frais de chauffage ou ramener l'indice de dépense de chaleur à une valeur inférieure à celle fixée par le règlement d'application.</p> <p>⁶ L'autorité compétente peut prolonger les délais prévus à l'alinéa 5 lorsque les circonstances le justifient.</p> <p>⁷ Le propriétaire fournit à l'autorité compétente les données nécessaires à la détermination de l'indice de dépense de chaleur dans les délais fixés par le règlement d'application.</p> <p>Art. 22G Transformation lourde</p> <p>Les bâtiments subissant une transformation lourde sont assimilés à des bâtiments neufs.</p>	<p>de ce calcul (...)</p> <p>⁵ L'autorité compétente notifie une décision d'assujettissement au propriétaire de tout bâtiment dont la valeur moyenne des indices de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des deux dernières années est supérieure à celle fixée dans le règlement. Le propriétaire du bâtiment assujetti dispose d'un délai de 2 ans pour installer les dispositifs prévus à l'alinéa 1 et pour introduire le décompte individuel des frais de chauffage ou ramener l'indice de dépense de chaleur à une valeur inférieure à celle fixée par le règlement.</p>
<p>Section 2 Décompte individuel des frais d'eau chaude</p> <p>Art. 22H Décompte individuel des frais d'eau chaude.</p> <p><i>Principes</i></p> <p>Dans les bâtiments où il existe au moins 5 utilisateurs, des installations permettant de déterminer la consommation effective d'eau chaude sanitaire et sa répartition entre chaque utilisateur doivent être mises en place, afin de permettre l'établissement de décomptes individuels des frais d'eau chaude sanitaire.</p> <p>Art. 22I Bâtiments neufs</p> <p>¹ Les bâtiments neufs doivent être équipés de compteurs individuels d'eau chaude permettant de déterminer la consommation effective de chaque utilisateur.</p> <p><i>Dispense Minergie</i></p> <p>² Les bâtiments conformes au standard Minergie sont dispensés de l'installation du décompte individuel des frais d'eau chaude.</p>	<p>Art. 22I al. 2 (abrogé)</p>

		<p>Art. 22I. Bâtiments antérieurs à 1993. Les bâtiments ayant fait l'objet d'une autorisation de construire antérieure au 1^{er} janvier 1993 et dans lesquels un tel procédé peut techniquement être mis en place doivent également en être équipés.</p>
		<p>Art. 22K. Transformation lourde. Les bâtiments subissant une transformation lourde sont assimilés à des bâtiments neufs</p>
		<p>Art. 22L. Dérogations. Des dérogations à l'article 22H peuvent être consenties par l'autorité compétente lorsqu'il s'agit de bâtiments voués à une démolition prochaine ou lorsque l'installation des dispositifs prévus à l'article 22H heurterait des objectifs de protection du patrimoine.</p>
		<p>Section 3 Dispositions communes Art. 22M. Information des locataires. Le propriétaire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires lorsqu'il va procéder à la mise en place d'installations permettant de déterminer la consommation individuelle d'énergie de chauffage et d'eau chaude sanitaire.</p>
		<p>Chapitre IV Sanctions administratives et voies de recours Art. 23 Sanctions administratives 1 Est passible d'une amende administrative de 100 F à 60 000 F tout contrevenant : a) à la présente loi; b) aux règlements et arrêtés en vertu de la présente loi. 2 Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. 3 Le montant maximum de l'amende est de 20 000 F lorsqu'une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation, mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales. 4 L'autorité compétente peut faire modifier les installations non conformes à la présente loi. La loi sur les constructions et les installations diverses est réservée. 5 Les frais occasionnés par ces modifications incombent au contrevenant.</p>

<p>Art. 24 Recours Le recours contre les décisions prises en vertu de la présente loi ou de ses dispositions d'application est régi par les articles 145 à 150 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988.</p>	<p>Chapitre V Disposition finale <u>Art. 25 Règlement d'exécution</u> ¹ Le Conseil d'Etat arrête les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente loi. ² Il désigne notamment l'autorité cantonale compétente au sens de la présente loi.</p>	<p>Chapitre V Dispositions finales et transitoires (nouvel intitulé)</p>	
	<p>Art. 26 Dispositions transitoires (nouveau) Modification du (date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement) ¹ Les dispositions de la modification du (date d'adoption à compléter) ne s'appliquent pas aux requêtes en autorisation énergétique ou en octroi d'un soutien financier qui sont pendantes lors de son entrée en vigueur. ² Les dispositions de la modification du (date d'adoption à compléter) ne s'appliquent pas aux projets de construction ou de rénovation de bâtiments pour lesquels une requête en autorisation de construire a déjà été déposée avant son entrée en vigueur.</p>	<p>² Les dispositions de la modification du (date d'adoption à compléter) ne s'appliquent pas aux projets de construction ou de rénovation de bâtiments pour lesquels une requête en autorisation de construire a déjà été déposée avant l'entrée en vigueur de la loi. ³ L'article 14 alinéa 3 de la modification du (date d'adoption à compléter) s'applique aux bâtiments pour lesquels une demande d'autorisation de construire ou de rénover a été déposée après son entrée en vigueur ou pour tout bâtiment au bénéfice d'un concept énergétique, quelle que soit la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire.</p>	

Art 2 Modifications à d'autres lois

<p>Loi générale sur les zones de développement (LGZD)</p>		<p>¹ La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 135), est modifiée comme suit: Art. 3 al. 1 lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur) ¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :</p>
<p>Art. 3 Plans localisés de quartier <i>Contenu</i></p>	<p>¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :</p>	

<p>a) le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire;</p> <p>b) les espaces libres, privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants;</p> <p>c) les terrains réservés aux équipements publics;</p> <p>d) la végétation à sauvegarder ou à créer;</p> <p>e) les places de parking et les garages.</p>	<p>f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6 alinéa 12 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.</p>	<p>⁵ Le haut standard énergétique, reconnu comme tel par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.</p>
<p>⁵ La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.</p>		
<p>Loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (L'Ext)</p>		
<p>Art. 3 Plans localisés de quartier Contenu</p> <p>¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :</p> <p>a) le périmètre d'implantation, le gabarit et la destination des bâtiments à construire;</p> <p>b) les espaces libres, privés ou publics, notamment les places, promenades, espaces verts et places de jeux pour enfants;</p> <p>c) les terrains réservés aux équipements publics;</p> <p>d) la végétation à sauvegarder ou à créer;</p> <p>e) les places de parking et les garages.</p>	<p>² La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L. 1 40), est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 3 al. 1 lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :</p> <p>f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6 alinéa 12 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986.</p> <p>⁵ La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.</p>	<p>² La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L. 1 40), est modifiée comme suit :</p> <p>Art. 3 al. 1 lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)</p> <p>¹ Les plans localisés de quartier prévoient notamment :</p> <p>f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6 alinéa 12 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986.</p> <p>⁵ La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.</p>

<p>construction est instruit sous forme de demande préalable, les préavis et la délibération municipale font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique.</p> <p>Ces pourcentages sont également applicables aux constructions renouées qui respectent l'un de ces standards.</p>	<p><u>Art. 11.4 bis (nouveau)</u> <u>Isolation périphérique de constructions existantes.</u></p> <p>1 En cas d'isolation périphérique de constructions existantes, celle-ci n'est pas prise en compte dans le calcul des rapports de surface.</p> <p>2 L'alinéa 1 n'est pas applicable si les constructions bénéficient de rapports de surface augmentés en raison de la reconnaissance de la haute performance énergétique selon l'article 59, alinéas 1 et 4.</p> <p>3 En cas d'isolation périphérique des constructions existantes, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte, ni dans le calcul du gabarit, ni dans celui des distances aux limites de propriété ou entre constructions.</p>	<p>Loi sur l'imposition des personnes physiques – Détermination du revenu net – Calcul de l'impôt et rabais d'impôt – Compensation des effets de la progression à froid (LIIP–V)</p> <p>Art. 6, alinéa 4, 1^{er} (nouvelle teneur) et 2^{ème} phrase supprimée</p>
		<p>Art. 6 Déductions générales ou liées à la fortune</p> <p>Sont déduits du revenu :</p> <p>1</p> <p>4 Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. Le Département fédéral des finances détermine dans quelle mesure les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés aux frais d'entretien. Pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et</p>
	<p>Loi sur l'imposition des personnes physiques – Détermination du revenu net – Calcul de l'impôt et rabais d'impôt – Compensation des effets de la progression à froid (LIIP–V)</p>	<p>Art. 6 Déductions générales ou liées à la fortune</p> <p>Sont déduits du revenu :</p> <p>1</p> <p>4 Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles et les frais d'administration par des tiers. Le Département fédéral des finances détermine dans quelle mesure les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés aux frais d'entretien. Pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et</p>

<p>primes. Le Conseil d'Etat arrête ces déductions forfaitaires.</p> <p>Loi générale sur les contributions publiques (LCP) (Impôt immobilier complémentaire)</p> <p>Art. 78 Exonération</p> <p>Sont exonérées de cet impôt les sociétés coopératives d'habitation, régies par le titre XXIX du code des obligations, dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres.</p>		<p>existants. Pour son propre logement, le contribuable peut faire valoir une déduction forfaitaire au lieu du montant effectif de ces frais et primes. Le Conseil d'Etat arrête ces déductions forfaitaires.</p> <p>Loi générale sur les contributions publiques (LCP) (impôt immobilier complémentaire)</p> <p>Art. 78 Exonération (2^{ème} phrase nouvelle)</p> <p>Sont exonérées de cet impôt les sociétés coopératives d'habitation, régies par le titre XXIX du code des obligations, dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres. Les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique sont exonérés pour une durée de vingt ans.</p>
<p>Loi sur les démolitions et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR)</p>	<p>³ La loi sur les démolitions et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (L. 520), est modifiée comme suit :</p>	<p>Loi sur les démolitions et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR)</p> <p>Art. 6 Dérogations</p> <p>¹ Le département peut accorder une dérogation :</p> <p>a) lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité ou la santé de ses habitants ou des tiers et s'il n'est pas possible de remédier à cet état de fait sans frais disproportionnés pour le propriétaire. Dans ce cas, la construction nouvelle doit comporter une surface de plancher affectée au logement au moins équivalente;</p> <p>Intérêt public</p> <p>b) lorsque l'intérêt public le commande, soit pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public, de travaux publics ou la construction d'édifices publics;</p> <p>Intérêt général</p> <p>c) lorsque la reconstruction permet une sensible augmentation de la surface de plancher affectée au logement, tout en</p>

<p>tenant compte du maintien ou du développement du commerce et de l'artisanat, lorsqu'il est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier.</p> <p>² Le département accorde la dérogation si les logements reconstruits répondent, quant à leur genre et leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population; il tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants: ^{4a}</p> <ol style="list-style-type: none"> du genre des logements existants; du prix de revient des logements reconstruits; du genre de l'immeuble; du nombre de pièces et des appartements, ainsi que de la surface des logements nouvellement créés. <p>³ Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les loyers accessibles à la majorité de la population.</p> <p>Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2 400 F et 3 225 F la pièce par année.</p> <p>Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.</p> <p>La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la surface brute locative des pièces est importante; - la protection du patrimoine génère des coûts supplémentaires; - des mesures d'économie d'énergie dépassant les exigences légales ou réglementaires génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire; - en cas d'installation d'une unité de production d'énergie renouvelable, il en découle un avantage financier pour le locataire. ^{4b} 	<p>Art. 6, al. 3, par. 4 (abrogation des tirets 3 et 4) et 5 (nouveau)</p> <p>Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, et dans la mesure où elles entraînent une baisse des charges du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. 	<p>Art. 6, al. 3, par. 4 (abrogation des tirets 3 et 4) et 5 (nouveau)</p> <p>par. 5 à 7 (nouveaux)</p> <p>Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. <p>Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :</p> <ol style="list-style-type: none"> d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire: un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois. <p>Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse</p>
<p>Art. 9</p> <p>Principe</p> <p>¹ Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation au sens de l'article 3, alinéa 1. L'autorisation est accordée ^{4a}</p> <ol style="list-style-type: none"> lorsque l'état du bâtiment comporte un danger pour la sécurité et la santé de ses habitants ou des tiers; lorsque la réalisation d'opérations d'aménagement ou d'assainissement d'intérêt public le commande; <p>Intérêt général</p>	<p>Art. 6, al. 3, par. 4 (abrogation des tirets 3 et 4) et 5 (nouveau)</p> <p>Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, et dans la mesure où elles entraînent une baisse des charges du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. 	<p>Art. 6, al. 3, par. 4 (abrogation des tirets 3 et 4) et 5 (nouveau)</p> <p>par. 5 à 7 (nouveaux)</p> <p>Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. <p>Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excédera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :</p> <ol style="list-style-type: none"> d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire: un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois. <p>Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse</p>

<p>c) lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires;</p> <p>d) lorsque les travaux répondent à une nécessité ou qu'ils contribuent au maintien ou au développement du commerce et de l'artisanat, si celui-ci est souhaitable et compatible avec les conditions de vie du quartier;</p> <p>e) pour les travaux de rénovation.</p> <p>² Le département accorde l'autorisation si les logements transformés répondent, quant à leur genre, leur loyer ou leur prix, aux besoins prépondérants de la population; il tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants :</p> <p>a) du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants;</p> <p>b) du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles;</p> <p>c) du genre de l'immeuble;</p> <p>d) du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés;</p> <p>e) des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine.</p> <p>³ Par besoins prépondérants de la population, il faut entendre les logements accessibles à la majorité de la population. Au 1^{er} janvier 1999, les loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population sont compris entre 2 400 F et 3 225 F la pièce par année. Les loyers répondant aux besoins prépondérants de la population peuvent être révisés tous les deux ans par le Conseil d'Etat en fonction de l'évolution du revenu brut fiscal médian des contribuables personnes physiques.⁴</p> <p>⁴ La fourchette des loyers peut exceptionnellement être dépassée si la surface brute locative des pièces est importante.⁵</p> <p>⁵ La fourchette des loyers peut être dépassée si des circonstances particulières le justifient, soit si :</p>	<p>mentionnée ci-dessus n'excédera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.</p>	<p>Art. 9, al. 5, let. b et c (abrogées), al. 6 (nouveau)</p> <p>Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, et dans la mesure où elles entraînent une baisse des charges du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation. 	<p>Art. 9, al. 5, let. b et c (abrogées), al. 6 (nouveau)</p> <p>Les mesures suivantes peuvent également être répercutées sur les loyers, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, et dans la mesure où elles entraînent une baisse des charges du locataire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment; - les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie; - les mesures destinées à réduire les émissions techniques; - les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables; - le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

faible consommation.

Pour les loyers correspondant, avant travaux, aux besoins prépondérants de la population, le loyer après travaux n'excèdera pas le montant maximum de la fourchette des loyers correspondant aux besoins prépondérants de la population, majoré :

- a) d'un montant correspondant à la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire, auquel peut-être rajouté, si nécessaire :
- b) un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire, qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.

Pour les loyers situés, avant travaux, au-delà des besoins prépondérants de la population, la hausse mentionnée ci-dessus n'excèdera pas la baisse prévisible des charges énergétiques du locataire à laquelle peut être rajouté, si nécessaire, un montant correspondant à la contribution énergétique du locataire qui ne pourra pas dépasser 10 francs par pièce, par mois.

Dispositions réglementaires traitées par la commission du standard énergétique

PL 10 258 avec les amendements votés par la commission de l'énergie et des SIG,	Propositions de la commission du standard énergétique
<p>Art. 14 Prescriptions et standards énergétiques applicables</p> <p>Le règlement fixe les prescriptions et les standards énergétiques applicables notamment en matière :</p> <p>a) d'isolation thermique et de protection thermique estivale;</p> <p>b) de préparation d'eau chaude sanitaire;</p> <p>c) d'aération;</p> <p>d) d'éclairage;</p> <p>e) de chauffage et de climatisation;</p> <p>f) d'indice de dépense d'énergie.</p> <p>3. L'autorité compétente peut contrôler la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation. En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèce dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables, au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de la gestion énergétique du bâtiment ou de l'installation concernés. S'il n'y a pas de dépassement des prescriptions applicables, les frais de contrôle ne peuvent pas être mis à la charge du propriétaire.</p>	<p>Normes SIA ou équivalent validé par la commission du standard énergétique</p> <p>En cas de dépassement de 50% : réalisation d'un audit et des mesures d'optimisation rentables en 3 ans.</p> <p>En cas de dépassement de 100%: réalisation d'un audit et des mesures d'optimisation rentables en 5 ans.</p> <p>Application uniquement aux bâtiments construits ou rénovés après l'entrée en vigueur de la loi ainsi qu'aux bâtiments qui ont fait l'objet d'un concept</p>
<p>Art. 26 Dispositions transitoires (nouveau)</p> <p>3 L'article 14 alinéa 3 de la modification du (date d'adoption à compléter) s'applique aux bâtiments pour lesquels une demande d'autorisation de construire ou de rénover a été déposée après son entrée en vigueur pour tout bâtiment au bénéfice d'un concept énergétique, quelle que soit la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire.</p>	
<p>Art. 15 Prescriptions en matière de construction et de rénovation</p> <p><i>Bâtiments neufs:</i></p> <p>4 Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2.</p>	<p>Sont exemptées de l'exigence de l'article 15 al.2 les extensions de bâtiments existants, si la nouvelle construction comporte moins de 50m2 de surface de référence énergétique ou si elle représente moins de 20% de la surface de référence énergétique du bâtiment existant, sans pour autant dépasser 1000 m2. (art 1.20 MoPEC)</p> <p>Exceptions notamment</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée - notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble, ou - de problèmes d'intégration dans un ensemble architectural existant
<p>6 Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 4 et 5, notamment lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée, notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble ou en cas de toiture mal orientée, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en</p>	

<p>raison notamment de l'affectation de l'immeuble. Dans de tels cas des solutions de remplacement sont cherchées chaque fois que c'est possible.</p> <p>⁹ Le règlement fixe la surface brute de plancher chauffé d'un bâtiment et/ou la puissance énergétique de ses installations à partir desquelles ce dernier est considéré d'importance.</p>	<p>(impératif lié à la protection du patrimoine), ou en cas de toiture mal orientée ou ombragée, ou de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire - Statu quo: (cf. art 13B RaLEn). - logements de plus de 3'000 m²; - activités administratives, industrielles et artisanales de plus de 2'000 m²; - commerce de détail et hôtellerie de plus de 1'000 m²; - restauration de plus de 300 m²; - constructions destinées à l'enseignement et à destination hospitalière et les établissements médico-sociaux.
<p>¹¹ Le règlement fixe des prescriptions particulières pour les rénovations desdits bâtiments dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.</p>	<p>Gain de 20% par rapport aux valeurs d'isolation minimale requises par la norme SIA 380/1 pour les éléments opaques/plans touchés par une transformation ou un changement d'affectation et standard SIA 380/1 pour les éléments translucides</p> <p>Norme SIA 380/1, pour les locaux existants $U_{\max \text{ toit/plafond/mur/sol}} = 0.25 \text{ W/m}^2\text{.K}$ $U_{\max \text{ fenêtres}} = 1.3 \text{ W/m}^2\text{.K}$</p> <p>Conséquences pour les rénovations soumises au concept énergétique $U_{\max \text{ toit/plafond/mur/sol}} = 0.2 \text{ W/m}^2\text{.K}$ (<i>comme pour le neuf</i>) $U_{\max \text{ fenêtres}} = 1.3 \text{ W/m}^2\text{.K}$</p>
<p>Art. 15C. Indice de dépense d'énergie et certificats énergétiques</p> <p>⁴ Les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique thermique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures d'amélioration sont réalisées à leurs frais. En cas de dépassement significatif du seuil, l'autorité compétente peut leur ordonner de procéder à leurs frais à l'exécution de travaux permettant de baisser l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire en dessous d'une valeur maximale définie par le règlement.</p>	<p>Assainissement pour la queue de peloton, c'est-à-dire pour des indices de plus de 900 MJ par m²: obligation de passer en dessous de 900 dans un délai de 5 ans</p> <p>Obligation d'audit pour des indices de plus de 800 MJ par m², avec mise en œuvre des mesures d'optimisation des consommations d'énergie rentables en 3 ans</p>
<p>Art. 21 Installation productrice de chaleur</p> <p>² La mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur, d'une puissance supérieure à un seuil fixe par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable telle qu'une chaudière est soumise à autorisation de l'autorité compétente.</p>	<p>Seuil: 1 MW</p>

L'INVITÉ DE L'ASLOCA
L'ASSAINISSEMENT ÉNERGÉTIQUE DES HABITATIONS

LES CHARGES NE VONT PAS DIMINUER TOUTES SEULES

Face à la stagnation de la production de pétrole, nous nous retrouvons obligés de trouver des solutions qui incitent les locataires à diminuer leurs charges en isolant mieux leur logement. Explications.



Roger Nordmann
Conseiller national
PS/VD

En 2008, le prix du pétrole a atteint un niveau jamais égalé en culminant à 146 dollars (154 francs) le baril. Après une phase de chute rapide due à la crise financière, le prix du baril est remonté très rapidement, puisqu'il a déjà dépassé les 60 dollars (63 francs).

Pour l'avenir, tout laisse penser que la hausse va se poursuivre: la demande mondiale est très forte, alors

que la production stagne, en raison du déclin progressif des champs pétroliers actuellement en exploitation. L'humanité s'approche rapidement du pic pétrolier, c'est-à-dire du moment de l'extraction maximale de pétrole.

A moins qu'elle ne l'ait déjà atteint. L'histoire le dira. La hausse du prix de l'or noir se répercute intégralement sur les décomptes de chauffage 2008. Les locataires sont touchés de plein fouet, car les propriétaires ont le droit de répercuter l'intégralité de la hausse du mazout ou du gaz sur les frais accessoires de chauffage. Pour un ménage, la hausse représente facilement plusieurs centaines de francs par an.

Le locataire démuné

Face à cette situation, le locataire est largement démuné, car il n'a aucune influence sur le système de chauffage ou sur

l'isolation de son logement. Tout au plus les locataires peuvent-ils essayer de limiter le gaspillage à la marge, par exemple en ne laissant pas des fenêtres grandes ouvertes pendant des heures ou en évitant de surchauffer, lorsqu'ils peuvent le régler eux-mêmes.

Une solution structurelle

Il est évident que la seule solution structurelle est d'assainir les bâtiments en les isolant et en chauffant par les énergies renouvelables pour réduire l'exposition des locataires à la hausse des prix du mazout et du pétrole. Le problème, c'est que les propriétaires n'ont pas forcément intérêt à investir, car c'est finalement le locataire qui voit sa facture de chauffage allégée. Le propriétaire, lui, n'a aucun retour direct sur son investissement. Il n'a donc pas beaucoup d'intérêt

à entreprendre les travaux, même si l'isolation augmente la valeur du bâtiment.

Pour surmonter ce problème, deux principales mesures ont été prises:

1. L'adaptation au 1^{er} janvier 2008 de l'article 14 de l'ordonnance sur les baux à loyer, de manière à ce que les surcoûts d'amortissement et d'intérêt découlant de l'assainissement énergétique de la chose louée puisse être répercutés sur le loyer. L'idée est que le locataire s'y retrouve grâce à la baisse des coûts accessoires de chauffage, et à l'accroissement du confort qui résulte d'une meilleure isolation.

2. Le programme d'encouragement de l'assainissement énergétique des bâtiments, en utilisant à cet effet une partie du produit de la taxe CO₂, pour un maximum de 200 millions par an. La loi y relative a été approuvée par les deux chambres lors de la dernière session parlementaire. L'entrée en vigueur est envisagée au 1^{er} janvier 2010.

Ces mesures constituent deux premiers pas concrets dans la bonne direction. Elles ont été approuvées par les représentants des locataires et des propriétaires. Elles s'inscrivent aussi dans le sens d'une politique climatique responsable, qui vise à réduire les émissions de CO₂, pour limiter le réchauffement de la planète et ses conséquences désastreuses.



Récents ou anciens, tous les immeubles doivent être assainis.

[Note]

«Climat et énergie, un enjeu décisif pour les locataires», la conférence donnée par Roger Nordmann à l'assemblée des délégués de l'ASLOCA Romande le 4 juin à Neuchâtel peut être téléchargée sur son site www.roger-nordmann.ch

Date de dépôt : 22 septembre 2009

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Alberto Velasco

Mesdames et
Messieurs les députés,

Introduction

La loi qui est soumise à votre approbation est une avancée en matière économies d'énergie de par la volonté qu'elle imprime en se voulant contraignante là où jusqu'alors on se bornait à émettre des recommandations. Seulement voilà, cette contrainte, quand elle imprime une injustice matérialisée par l'inégalité quant à l'effort qui est demandé aux différents acteurs, se transforme en régression sociale. Surtout quand elle s'attaque au pouvoir d'achats des plus faibles économiquement parlant.

En l'occurrence, la noble mission inspirée par cette loi a été transformée par la majorité de la commission en alibi pour en découdre avec la loi LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations). Prenant du coup en otage la loi sur l'énergie en faisant un chantage sur la nécessité, injustifiée, de modifier la LDTR en déplaçant la limitation des loyers et provoquant ainsi des augmentations de loyers. Sans forcément justifier un rendement insuffisant des immeubles en question mais faisant appel à un réflexe de cupidité.

La raison qui préside au dépôt d'un tel projet de loi est la prise de conscience de notre irresponsabilité en matière de gestion de notre capital environnement. Enfin, on s'aperçoit que l'exploitation des ressources ne peut se faire sans en subir les conséquences quant au changement climatique et, par là, à notre mode de vie en tant que tel.

Mais il ne suffit pas de clamer cet état de fait et de s'émouvoir, encore faut-il comprendre les causes qui ont présidé à ces changements. En général quand un ménage gère mal son patrimoine il va à la faillite avec ici des conséquences sociales. S'agissant du ménage de la mère nature, car dans le terme « écologie » il y a « éco » (habitat naturel) ayant comme racine le terme grec « oikos » qui signifie maison, il en va de même. Quelles ont été les règles de vie que nous avons établies et avons assumées ou subies et qui nous ont menés à ce stade ? La croyance et la foi que nous pouvions consommer, au-delà de

raison, à l'infini des ressources naturelles sans que cela ait des conséquences sur notre mode de vie ? Je le crois, mais encore, c'est le fait d'avoir élevé le marché comme valeur cardinale censée justifier tous nos comportements et débordements. Il suffit que l'on crée un besoin aux êtres pour que l'on démontre l'existence d'un marché et que l'on justifie une production qui n'est pas forcément censée répondre à un besoin susceptible d'améliorer l'existence harmonieuse et frugale des êtres. Prenez la quantité de jouets électroniques que l'on met à disposition des enfants, sans pour autant les rendre plus heureux, et qui ne correspondent pas à un besoin ! Au contraire, ils aliènent bien souvent leur capacité créative et leur imagination. Est-il normal de fabriquer autant de voitures pour satisfaire le déplacement individuel, alors que c'est les transports publics qu'il nous faut développer de manière impérieuse afin d'économiser non seulement de l'énergie mais surtout les émanations de CO2 ? Est-il normal que l'on puisse effectuer des milliers de km en avion en payant un prix de billet dérisoire et ne pas compenser ni l'énergie dépensée ni la quantité de CO2 émise ? On pourrait relever, ainsi, d'innombrables irresponsabilités que la pratique de la politique devrait avoir le courage de dénoncer et de s'y attaquer. Mais c'est surtout la place cardinale qui a été donnée au marché qui doit être mise en question et donc relayée au rang d'objectif social de moyen d'échange avec ses limites et impératifs.

Vous comprendrez, Mesdames et Messieurs les députés, que l'assainissement énergétique des immeubles n'est qu'une partie de la cause du réchauffement climatique et pas forcément des plus pertinentes si on la catégorise par ce que l'on pourrait appeler les besoins futiles nécessaires à l'existence.

Le deuxième élément qu'il me semble important de relever, c'est le contexte dans lequel ce projet de loi voit le jour : Crise écologique liée à notre mode de consommation et par conséquent à la production de biens gourmands en énergie, eau et matières premières, et Crise financière déclenchée par la cupidité d'une poignée de bandits financiers, mais qui trouve son essence dans une conception libérale de notre économie qui se veut sans régulation et intervention de la puissance publique.

Si j'ai relevé ce deuxième aspect, c'est que toute politique environnementale, au-delà de toute déclaration liminaire souvent liée à une question d'image et d'opportunisme électoraliste, mérite un financement. Et qui dit financement prévoit aussi sa source : taxes ou fonds publics faisant appel à la notion de proportionnalité en fonction des moyens dont on dispose. Cette dernière notion, eu égard à la baisse du pouvoir d'achat dont sont victimes certaines catégories de la population, doit être prise en compte à l'heure de décider qui doit payer quoi... De même, à l'heure de décider du type de financement, il me semble important de définir la mission à laquelle il est censé répondre :

- Mission d'intérêt public ?
- Mission d'intérêt public limitée à un collectif d'intérêt privé ?
- Politique publique devant être assumée par un collectif d'intérêt (par exemple celle de pollueur-payeur) ?

Objectif poursuivi par cette loi (voir exposé des motifs du PL 10 258)

Cette loi, qui contient une série de dispositions contenant des définitions, prescriptions potestatives parfois en matière de production et contraignantes s'agissant de celles concernant le domaine bâti en matière de construction et de rénovation, poursuit comme objectif, outre la diminution de la consommation d'électricité, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et la consommation de combustibles fossiles.

Compte tenu de l'expérience des précédentes législatures qui a démontré les limites des politiques incitatives, cette loi se veut plus directive et contraignante notamment en ce qui concerne le domaine bâti et par là les constructions d'habitations.

Du coup, en améliorant l'efficacité des installations de chauffage on diminue par la même occasion la pollution engendrée par celles-ci.

Mission publique ?

La question à laquelle il nous faut répondre est : qui sont les bénéficiaires de cette initiative et qui doit assumer les coûts des investissements à consentir ? Soit quelle politique publique ?

Si l'on admet le postulat suivant, à savoir que : « La qualité de l'air étant un bien commun, et notamment pour la survie des espèces et la santé de nos poumons, toute politique ou action ayant comme but de réduire tant les quantités de CO2 émises que les particules fines doit par conséquent être prise en charge par la collectivité publique. », *c'est une mission d'intérêt public dont les coûts, en termes de justice républicaine, doivent être mutualisés.*

Quel financement

Partant de ce postulat, on est en droit de se demander au nom de quel principe une fraction de la population doit assumer financièrement l'assainissement écologique des bâtiments pour que l'air, par exemple des habitants de Cologny, de Veyrier ou Russin, soit respirable. Et ce d'autant plus que l'on ne parle pas ici de bâtiments neufs ; la politique d'assainisse-

ment concerne des bâtiments anciens occupés en principe par une catégorie de locataires les moins favorisés économiquement parlant.

Par ailleurs, à l'époque où ces bâtiments furent construits, la loi ne contraignait pas les propriétaires à construire selon le principe de la conservation de l'énergie. Par conséquent les constructeurs, les propriétaires, construisirent selon les critères de l'époque et les locataires habitèrent ce que l'on mettait à disposition.

Enfin, contrairement aux voitures, le logement, notamment social, est un droit et une nécessité de vie ! La où l'on peut se passer de sa voiture polluante parce que l'on peut se déplacer en vélo, ou en transport public, on ne peut pas se passer de logement. S'agissant des locataires, ceux-ci sont dans des immeubles qui ne leur appartiennent pas ! Ce n'est pas leur actif et ils n'ont de ce fait aucune responsabilité ! Car, n'oublions pas qu'une fois les travaux finis, et l'immeuble assaini, celui-ci aura le label vert, et de ce fait il sera valorisé. Et soyez rassuré : en cas de changement de locataire, le propriétaire aura vite fait d'augmenter le loyer en argumentant la qualité de l'habitation. Non, les locataires ne doivent en aucun cas financer des travaux pour un actif qui ne leur appartient pas ! Posséder c'est aussi assumer des responsabilités.

Alors qui doit assumer les coûts des travaux ? Logiquement c'est au propriétaire de faire en sorte que son actif réponde aux critères de la loi. Mais considérant que ces immeubles, à leur époque, étaient conformes aux prescriptions et que la loi proposée n'incite pas mais contraint, l'amortissement de ces investissements devrait se faire à partir des économies d'énergie obtenues (apports de locataires) et par un fonds d'aide environnementale qui mutualise la part des investissements non amortissable par les gains financiers issus des gains énergétiques. Le propriétaire n'ayant qu'à assumer le risque de financer les travaux. Cette formule, de compromis, permet de ne pas avoir à pratiquer des hausses de loyer, de participer à la relance économique puisque ce sont des travaux qui s'adressent à des petites et moyennes entreprises locales et qui se traduisent par la création de richesses et, enfin, au propriétaire d'avoir un actif valorisé.

Fonds d'aide environnementale

Pensant que la droite serait ouverte non pas à son acceptation, mais à son opportunité, le parti socialiste a proposé, en toute crédulité, un mécanisme de fonds censé mutualiser la part des investissements non amortissable par les gains financiers issus des gains énergétiques. Voici la teneur de notre proposition balayée au seul argument que les libéraux étaient contre tout fonds public.

Amendement présenté en cours de travaux en commission

Répercussion du coût des travaux sur les loyers

Un premier amendement à l'art. 15, al. 13 (nouveau), proposait que l'augmentation des loyers ne s'opère que dans la mesure où elle entraîne une baisse des charges du locataire **au moins équivalente à la répercussion sur les loyers du coût des travaux envisagés.**

Si cette condition ne pouvait être satisfaite alors intervenait la proposition suivante :

Proposition d'un fonds de solidarité environnementale

Considérant :

- La condition d'équivalence proposée dans notre amendement ;
- Ces travaux comme étant d'utilité publique vu leur impact sur l'environnement et les économies d'énergie visées ;

Il est constitué un fonds avec le même objectif qui avait prévalu lors de la constitution du fonds d'aide à la rénovation et celui de la conservation du patrimoine.

L'objectif de ce fonds étant de mettre à disposition une somme permettant de combler le différentiel entre l'amortissement du coût des travaux et les baisses de charges conséquentes aux travaux.

Ct = Coût des travaux ;

Ge = Gain énergétique en francs ;

Sa = Somme à amortir annuellement : $Sa = Ct \times Ka$;

Ka = Coefficient d'amortissement (en fonction des années de la durée de vie de l'installation)

La neutralité des coûts est atteinte lorsque la somme à amortir annuellement est égale au gain énergétique en francs, soit :

$$Sa = Ge$$

Si $Ge \geq Sa$ le fonds n'intervient pas.

Si $Ge < Sa$ le fonds intervient à hauteur de la différence : $Ge - Sa$

Quel ne fut pas mon étonnement de voir le groupe radical, pourtant historiquement défenseur de l'Etat républicain, suivre les libéraux pour refuser ce fonds ! Le PDC, qui est au centre et qui n'est pourtant pas preneur dans le projet de fusion radicale-libérale, fit de même ! C'est ce que l'on appelle l'esprit d'ouverture ! La commission aurait pu travailler sur l'idée proposée, faire des simulations de financement pour voir les impacts au

niveau économique, mais rien ! Ce fut d'autant plus désolant que dans d'autres pays où j'ai eu l'occasion de financer et de construire des projets énergétiques ce mécanisme fonctionne depuis 20 ans !

Mais la raison est relativement simple à comprendre. Accepter l'idée d'un fonds c'est permettre au trésor public de participer au financement. Le trésor public étant alimenté par l'impôt républicain, qui est proportionnel au revenu dont dispose chaque citoyen-ne. Les plus nantis participent d'autant plus et cela est contraire à la politique de baisse d'impôt prônée par le parti libéral mais surtout de limitation des politiques publiques. Et c'est aussi la raison pour laquelle les libéraux et les milieux des propriétaires étaient pour que les coûts soient entièrement reportés sur les locataires en pratiquant des hausses de loyer par un déplafonnement de la LDTR. CQFD.

Comme on le verra par la suite et face au refus des milieux locataires d'assumer une telle politique, un sous-groupe de travail de la commission proposa, dans le but de permettre un compromis, de mettre en place un fonds de 50 millions.

50 millions réduits à 20 par un amendement des libéraux au prétexte que vu l'état des finances cantonales, dettes, etc. - la litanie quoi - il ne fallait pas solliciter le trésor public. Bien évidemment, à l'exception des socialistes, tous les autres groupes acceptèrent. C'est l'indépendance d'esprit qui règne au sein de ce Grand Conseil mais surtout la fascination que les libéraux exercent en matière de finances publiques sur la droite et les Verts. Bravo quand même pour cet exploit, pour autant que cela en soit un !

Compromis proposé par les milieux locataires ASLOCA

M. Sommaruga, en représentation, explique la nature de la proposition de l'ASLOCA, qu'il faut appréhender en deux temps : avant tout, la loi doit être appliquée a priori telle qu'on la connaît (traiter les travaux supplémentaires en fonction du régime ordinaire) ; ensuite, il s'agit de définir dans quels cas l'on peut déplafonner la LDTR (en fonction de l'économie de charges). Ainsi, l'on peut dépasser le plafond s'il y a un rendement insuffisant, et la quotité du dépassement correspond à l'économie prouvée sur les charges. Il rappelle à la commission l'avant-projet de la commission de l'énergie à Berne, qui prévoit des aides de financement directes grâce à une taxe sur le CO₂, ainsi que les discussions en cours sur la possibilité de faire porter sur les locataires la taxe CO₂, si les travaux sont pris en charge par les propriétaires ; il convient donc d'appréhender l'ensemble du débat en y intégrant le niveau national.

Au sujet des frais engendrés par la réalisation de travaux visant à améliorer les rendements énergétiques et du fait qu'ils soient partagés entre les propriétaires et les locataires, M. Sommaruga rappelle que les locataires n'ont en général pas la responsabilité du bâtiment dans lequel ils habitent, pour lequel ils n'ont pas leur mot à dire en général. A Genève, la crise du logement entraîne des hausses de prix incroyables, sans qu'il ne soit entrepris de travaux importants en matière de rénovation. La proposition de l'ASLOCA parle de rendement abusif, puisqu'en effet le propriétaire peut déjà se servir financièrement, par l'entremise de l'argent perçu sur les loyers, avant les travaux. M. Sommaruga relève également qu'il est difficile de faire porter unilatéralement l'effort sur les locataires, puisque chaque immeuble comporte ses spécificités.

Au sujet de l'affectation des futurs fonds de subventionnement, M. Sommaruga, au nom de l'ASLOCA, rappelle qu'il avait fait partie de la commission s'occupant de la distribution des fonds sur la rénovation, qui a très bien fonctionné puisqu'elle était composée de professionnels compétents d'une part, et de toutes les parties concernées par la problématique du logement d'autre part; ainsi, des consensus ont souvent été trouvés rapidement en ce qui concerne les préavis. Au début, le problème était de trouver un mode de fonctionnement commun, mais une fois celui-ci établi, les projets se sont rapidement concrétisés. Ce modèle pourrait être repris pour les fonds de subventionnement, à condition de trouver des spécialistes indépendants en matière d'économies d'énergie.

Avantages obtenus par les propriétaires

Lors de nos travaux en commission et contrairement aux locataires, les propriétaires ont obtenu de pouvoir défiscaliser une partie des travaux. Bien que cette défiscalisation devrait, en principe, être déduite de la somme à amortir et avoir comme conséquence une amélioration du rendement économique des travaux entrepris, il est gênant de constater que ceux qui refusent que les travaux soient financés par un fonds public n'hésitent pas à revendiquer une défiscalisation.

La différence est de taille, puisque dans le premier cas il n'est attribué qu'en cas de rendement insuffisant après travaux et dans le deuxième cas il est défiscalisé en tout état de cause dès que les travaux sont entrepris et quel que soit le rendement ! Par conséquent, tel que proposé dans le projet de loi nous nous opposerons à cet avantage unilatéral accordé aux propriétaires.

Un deuxième avantage accordé a été de permettre aux nouvelles constructions qui intégreront des standards les plus contraignants de se voir

concéder une augmentation de la surface à bâtir en dérogation des lois d'aménagement ! Ainsi, on améliore un rapport de consommation énergétique, au détriment d'une règle qui tient à la notion de qualité d'habitabilité qui a été conçue indépendamment des moyens de consommation énergétique ! On péjore un espace de vie sans que celui-ci soit forcément amélioré par l'application de la loi qui implique le bénéfice de la dérogation !

L'augmentation de la surface constructible est une attaque à la loi d'aménagement qui n'a aucun lien en tant que tel avec la politique énergétique.

Rendement net des immeubles

Le code des obligations, dans son article 269, stipule que « les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée [...] ». Ainsi, le rendement des fonds propres est admissible lorsqu'il n'excède pas de plus d'un demi-pourcent le taux de l'intérêt hypothécaire relevé par la statistique du département fédéral de l'économie.

La dernière valeur de référence du taux hypothécaire publiée par le DFE pour le calcul du rendement admissible est de 3 %. Ajouté d'un ½ %, cela donne un taux de rendement admissible de 3,5 % !

A cet égard, il est intéressant et démonstratif de voir que les rendements publiés dans le rapport des comptes par les fondations de droit public que sont la CAP et CIA sont respectivement de 5,91 % et 6,13 %. On est en droit de présumer que, s'agissant du parc de logements privés, les rendements atteignent de tels rendements ou les dépassent.

Par ailleurs il sied au rapporteur de relever que les baisses des taux hypothécaires décidées par le département fédéral par deux fois depuis le début de cette année n'ont pas été répercutées sur des baisses de loyer, sans compter celles des années passées. Selon les indications transmises par le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), se référant aux statistiques fédérales, 80 % des loyers pratiqués seraient abusifs.

Ces considérations m'amènent à relever qu'il doit exister suffisamment de marge sur de nombreux immeubles, de sorte qu'il revient aux propriétaires de démontrer que les rendements des fonds propres, afin de bénéficier d'une aide publique dans un premier temps et d'une augmentation des loyers dans un deuxième temps, sont insuffisants.

Compromis non historique et ses conséquences

Afin de dégager une solution de compromis entre les intérêts des locataires et ceux des propriétaires des immeubles affectés par ces travaux

d'assainissement, deux autres commissions ont participé à la réflexion. L'une externe, appelée commission du standard énergétique intégré par tous les milieux impliqués et l'autre, une sous-commission du Grand Conseil, censée, compte tenu des études des propositions, proposer une solution de compromis.

Le compromis proposé par cette sous-commission de députés est en synthèse le suivant :

- Un **fonds public de 50 millions** est mis à disposition pour financer les travaux d'assainissement énergétique. Les modalités d'application seraient régies par un règlement. Opérant comme le fonds LDTR, finançant les travaux de rénovation, la commission a estimé peu judicieux d'en créer un nouveau et a, de ce fait, décidé d'utiliser le fonds LDTR. Un amendement du groupe libéral l'a amené à 20 millions, justifié par la difficulté financière que connaît notre canton, et ce malgré la baisse d'impôt de 400 millions désirée par ce groupe. Ces 20 millions ont été, en fin de compte, **ramenés à 10 millions** à la suite de l'intervention du chef du département. C'est dire l'ambition qui est affichée et ce alors même que les travaux à effectuer ont été évalués à hauteur de centaines de millions.
- Des **mesures de défiscalisation** des travaux pour les propriétaires et la **possibilité d'augmenter la surface bâtie**. Exonération pour les immeubles affectés par les travaux de hauts standards énergétiques de l'impôt complémentaire.
- **Reporter les coûts des travaux non subventionnés sur les locataires** en procédant à une augmentation de loyer équivalente à la diminution des charges escomptée jusqu'au maximum LDTR autorisé et si ce n'est pas suffisant une seconde augmentation, maximale il est vrai !, de 10 frs par pièce et par an.

A ce stade, on pourrait aisément constater que le compromis historique fait passer deux des trois acteurs à la caisse, les collectivités publiques et les locataires ! Les propriétaires, dont on perçoit difficilement la contribution, si ce n'est la mise à disposition de leur immeuble pour la location, se retrouveront en fin de compte avec un actif assaini et revalorisé. Alors que l'ensemble de la population est soumise à des baisses de leurs revenus du travail et une augmentation des prix à la consommation, sans compter les augmentations de loyers subies ces dernières années aux changements de locataires, on trouve cette brillante proposition sociale et écologique de faire contribuer les locataires afin qu'ils prennent conscience de problèmes énergétiques et qu'ils contribuent ainsi à l'effort national !

En quelque sorte, Mesdames et Messieurs les députés, on va dire à ces heureux locataires : **« On va vous augmenter le loyer, afin que vous consommiez moins d'énergie, mais on peut vous garantir le volume des diminutions des charges »**.

Cette opération, pour une famille ayant deux enfants et occupant un cinq pièces, peut se traduire par une augmentation de loyer qui pourrait atteindre 600 frs !

Dans cette proposition il y a aussi un aspect qu'il est important de relever : jusqu'ici les charges étaient provisionnées et en fin d'exercice le locataire recevait un bonus ou malus en fonction de l'énergie consommée. Ici les baisses de charges escomptées sont traduites en augmentation de loyer pour amortir les travaux. Ainsi, quel que soit le régime climatique ou la variation du prix du pétrole, le locataire dans le meilleur des cas ne recevra rien, mais au pire il verra son loyer augmenter.

Raisons du refus de la loi

Le Conseil d'Etat a présenté une révision de la loi sur l'énergie dont le but est d'améliorer le bilan énergétique du canton de Genève et de contribuer ainsi à la réduction des émissions de CO₂. Nous soutenons cet objectif de base qui permettra de faire bénéficier de meilleures conditions de vie à l'ensemble de la population et assurera une dépendance moindre de la société face aux carburants fossiles. Mais ces objectifs doivent se réaliser sans que cela se traduise par une dégradation du pouvoir d'achat d'une partie de la population qui éprouve des grandes difficultés à trouver un logement avec des loyers abordables.

Il n'appartient pas aux locataires qui souffrent déjà de payer les loyers parmi les plus chers de Suisse de devoir supporter les conséquences de normes légales ou de choix architecturaux dont ils ne sont aucunement responsables. Il ne sauraient non plus supporter des majorations de loyer fondées sur des calculs à long terme, alors que l'on sait qu'à chaque changement de locataire les loyers sont fortement augmentés sans respect des calculs de répercussion des majorations de loyer résultant de travaux, dès lors que le contrôle de l'Etat est limité à 3 ou 5 ans alors que les plans d'amortissement le sont sur 18 à 20 ans.

De plus, alors que les taux hypothécaires et l'inflation baissent et que les bailleurs devraient diminuer les loyers de 6% au moins, c'est le contraire qui est constaté. Le niveau général du loyer à Genève est toujours plus élevé. Ce mépris des règles ordinaires de fixation des loyers aboutit à ce que les bailleurs encaissent des millions de francs de manière indue et cela sans

aucune contrepartie en faveur des locataires comme l'amélioration du bilan énergétique des immeubles.

Enfin, la violente crise économique qui touche aussi Genève avec la croissance rapide et importante du chômage, touche les classes populaires et les classes moyennes en priorité. Or, aujourd'hui le budget des ménages est très précaire. Il est donc impensable de modifier des règles légales qui tendraient à grever encore plus le poste du loyer. Cela serait encore plus choquant vu l'encaissement de surprofits par les bailleurs en raison de l'absence de répercussion des baisses de loyer.

Par ailleurs, il est à déplorer que pratiquement la totalité des amendements présentés par les Verts et socialistes aient été balayés par la commission. Il est vrai que certains sont en partie repris, mais à un niveau que nous qualifierons de symbolique.

Alors que cette loi, qualifiée de loi sur l'énergie, s'est intéressée et est intervenue sur des dispositions touchant la protection des locataires, il n'y a aucune indication dans les textes adoptés d'un contrôle à posteriori et préalable à toute majoration de loyer, pourtant essentiel, et de l'impact des travaux sur le bilan énergétique de l'immeuble. Or, il s'avère que les calculs théoriques affichent une certaine imprécision à l'heure de matérialiser leur exécution.

Le supplément de loyer de 10.- frs par pièce et par mois inscrit dans la loi est inadmissible socialement parlant, dans un canton où les niveaux des loyers pratiqués consomment une partie du pouvoir d'achat d'une grande partie de la population. Ainsi, ces nouvelles dispositions, pour une famille ayant deux enfants et occupant un cinq pièces, peuvent se traduire par une augmentation de loyer qui pourrait atteindre 600 Frs ! De quoi mettre en question les petites vacances pour les plus humbles ou devoir reléguer certaines dépenses.

Enfin, le département nous a indiqué l'information suivante :

« une idée des logements potentiellement touchés par ces dispositions de l'alinéa 12 (100'000 logements sont au-dessus du seuil LDTR). L'alinéa 11 concerne les 65'000 autres logements (environ 15'000 logements verraient leur situation changer). Toutefois, les hausses de loyers sont difficilement chiffrables puisque celles-ci sont conditionnées par le type des travaux, de l'état de l'immeuble, etc. »

Conclusion

En fin de compte, on se retrouve avec une proposition de loi censée mettre en place des dispositions permettant de concrétiser une volonté politique, qui s'est donné comme objectif une diminution de la consommation énergétique et production de CO₂, mais dont les débats se sont surtout focalisés sur les modifications des dispositions concernant la LDTR ! Par moment on se serait cru à la commission du logement.

Comment est-ce possible que l'on s'attaque au démantèlement de la LDTR en utilisant comme alibi la noble mission qui est celle des économies d'énergie et diminution des gaz à effet de serre ? En l'état, la révision de la loi sur l'énergie doit se faire sans aucune modification de la LDTR. En effet, une modification de la LDTR n'est ni nécessaire pour atteindre les objectifs d'économies d'énergie, ni équitable envers les locataires. Les propriétaires bénéficient de fait avec la décrue des taux hypothécaires d'une importante hausse de rendement qui leur permet de financer les travaux d'amélioration énergétique sans majoration de loyer. Sans compter les dispositions fiscales et d'aménagements, acceptées par la majorité de la commission, et qui représentent des aides publiques au détriment d'autres lois et missions.

Je me dois de relever que cette majorité, qui trouve normal que l'on fasse contribuer les locataires à l'effort de la politique consistant à améliorer notre environnement, n'a pas eu le même comportement ou réflexe quand il s'est agi de faire contribuer les utilisateurs des 4x4 et grosses cylindrées à la politique d'amélioration de la qualité de l'air. En effet, un projet de loi déposé par les Verts et les socialistes et traité à la commission fiscale fut réduit à son expression la plus minimaliste, la droite de la commission exigeant la neutralité fiscale en matière de taxe de CO₂. C'est justement ce que nous proposons pour les locataires, la neutralité des coûts reportés. De plus, ce projet, qui s'adressait à des détenteurs de véhicules dont le prix défiait toute concurrence sociale, (Lamborghini, Ferrari, etc.), devait rapporter une soixantaine de millions qu'il était prévu d'affecter justement à des politiques telles que l'assainissement des immeubles ! Deux poids deux mesures !

Nous vous invitons donc, Mesdames et Messieurs les députés, afin d'éviter un affrontement politique sur cette loi et de permettre à la nouvelle politique énergétique du canton de voir le jour, à éviter toute modification de la LDTR du projet de révision de la loi sur l'énergie, et à accepter les amendements qui vous sont présentés.

AMENDEMENTS PRESENTES PAR LE RAPPORTEUR DE MINORITE

Amendement général à la loi sur l'énergie PL 10258

Cet amendement doit être opposé aux articles de la commission de l'énergie sur la LDTR. Il s'agit d'avoir un vote sur deux concepts différents.

Exposé des motifs

Cet amendement définit les conditions auxquelles on peut déroger à la LDTR. Il conditionne celle-ci au fait que la dérogation ne doit pas dépasser la baisse des charges et si c'était le cas alors on doit démontrer que le rendement locatif après travaux est insuffisant. Il conditionne l'amendement dans le temps de telle sorte que le supplément de loyer dérogatoire est appliqué au plus tôt deux ans après la fin des travaux et dès la connaissance des résultats du bilan énergétique de l'immeuble après la fin des travaux. Par ailleurs, afin d'avoir une base de temps objective, la durée de contrôle du loyer est fixée à 4 ans au minimum ; enfin, il est déduit du calcul de rendement toute subvention publique ou privée.

Art. 15, al. 10 à 13 (abrogés)

Pas d'alinéa 10 à 13

LDTR**Article 6, al 3, par 4 (abrogé)**

Abrogation des tirets 3 et 4

Art. 9, al. 5, let. b et c (abrogées)

Abrogées

Article 11, al. 1a et 3a (nouveaux)

^{1a}Le calcul du loyer de l'alinéa précédent intègre, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, les coûts supplémentaires des mesures suivantes:

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;

- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

^{3a} Il peut être dérogé aux alinéas 3 et 4 aux conditions suivantes :

- il s'agit de travaux de transformation ou de rénovation ;
- le rendement net de l'immeuble au sens de l'article 270 CO est après travaux insuffisant ;
- les coûts supplémentaires au sens de l'alinéa 1a aboutissent à un dépassement de la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population ;
- la dérogation ne dépasse pas la baisse de charges résultant de la baisse effective des charges énergétiques ;
- la baisse des charges résultant directement des travaux énergétiques est dûment vérifiée après la fin des travaux ;
- le supplément de loyer dérogatoire est appliqué au plus tôt deux ans après la fin des travaux, dès la connaissance des résultats du bilan énergétique de l'immeuble après la fin des travaux ;
- la durée de contrôle du loyer est fixée à 4 ans au minimum ;
- toute subvention publique ou privée est prise en considération dans le calcul.

Article 14, al. 1a (nouveau)

^{1a} Afin de permettre l'application du supplément dérogatoire à la limite supérieure de la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population au sens de l'article 11 alinéa 3a, les loyers autorisés sont, si nécessaire, majorés, après évaluation concrète du bilan énergétique de l'immeuble rénové, transformé ou reconstruit, mais au plus tôt après deux exercices annuels complets d'exploitation des améliorations énergétiques.

DEUXIEME AMENDEMENT

Amendement proposé par le groupe des Verts et repris par le rapporteur de minorité

Exposé des motifs

Cet amendement, selon le concept du développement durable, est fondamental. En effet, il postule que dans le cadre de tout projet industriel aucune autorisation de consommation supplémentaire n'est accordée avant d'avoir exploité le potentiel d'économie de l'installation, par exemple en la dimensionnant de manière adéquate.

Ce principe a été mis en pratique dans notre république au début des années 2000, notamment sur une installation de prestations informatiques à Meyrin et consistant en la mise à disposition des serveurs comme capacité de stockage. Après opposition de la coordination énergie et médiation des services de l'Etat, il s'est avéré que cette entreprise avait surdimensionné l'installation de telle sorte qu'elle consommait 50 % d'énergie en trop ! Après un redimensionnement de l'installation, cette dernière a non seulement économisé de l'énergie, mais elle a réduit ses dépenses ! Cet amendement est pertinent non seulement du point de vue écologique, mais économique, donc il s'inscrit dans ce que l'on appelle le développement.

Art 15C, al. 2

L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant :

- a. Le potentiel d'économie est réalisé**
- b. Le besoin d'énergies ne peut être raisonnablement couvert au moyen d'énergies renouvelables**
- c. L'installation présente un haut degré d'efficacité électrique
- d. Les rejets de chaleur sont valorisés

TROISIEME AMENDEMENT

Exposé des motifs

Eu égard au potentiel des travaux visés et à l'ampleur de la tâche pour atteindre les objectifs, il est souhaitable de mettre à disposition un crédit qui soit à la hauteur de l'ambition affichée.

Article 15A, alinéa 1

Un crédit de 50 millions est ouvert.....

QUATRIEME AMENDEMENT

Art. 59, al. 1 et al. 4, lettre a et lettre b (nouvelle teneur)

Abrogé

Exposé des motifs

Il s'agit de la modification de cette disposition pour revenir au texte initial qui contient déjà l'idée d'une plus grande densification. En effet, nous n'estimons pas judicieux d'augmenter les valeurs de surface. Nous refusons cette volonté consistant à densifier toujours plus les terrains. En l'occurrence, les milieux immobiliers prendront prétexte de cette loi pour construire davantage de parkings (les bâtiments seront aux normes, mais ces progrès seront péjorés par les nuisances automobiles et d'autres nuisances). Il faudrait entamer une autre réflexion en matière de densification, sans la lier au critère de haute performance énergétique.