

*Date de dépôt : 19 mars 2018*

## **Rapport**

**de la Commission de l'énergie et des Services industriels de Genève chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>mes</sup> et MM. Boris Calame, François Lefort, Delphine Klopfenstein Broggin, Guillaume Käser, Mathias Buschbeck, Frédérique Perler, Sarah Klopmann, Emilie Flamand-Lew modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (Mesures d'économie dans l'éclairage des bâtiments)**

*Rapport de majorité de M. Bernhard Riedweg (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Boris Calame (page 19)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Bernhard Riedweg**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission de l'énergie et des Services industriels de Genève (SIG) s'est réunie à quatre reprises pour traiter ce projet de loi, soit les 1<sup>er</sup> et 8 décembre 2017 ainsi que les 12 janvier et 2 mars 2018. C'est sous la présidence attentive de M. Daniel Sormanni que ce travail a été fait. A suivi ces travaux : M<sup>me</sup> Béatrice Stückelberg Vijverberg, secrétaire générale adjointe/DALE. Les procès-verbaux ont été tenus par M<sup>me</sup> Vanessa Agramunt et M. Florian Gasbarro. Que toutes ces personnes soient vivement remerciées.

#### **Séance du 1<sup>er</sup> décembre 2017 : audition de M. Boris Calame, auteur**

M. Calame indique que ce projet de loi part du constat qui a déjà été fait en 2008 par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) et le programme éco21 des Services industriels de Genève (SIG) concernant les

lumières qui sont inutilement allumées durant la nuit notamment. Il explique que des solutions concrètes permettent d'améliorer la situation. Il faut abandonner les abus de consommation d'énergie qui ne servent à rien, notamment l'allumage constant des parkings, des halls d'immeubles, des cages d'escaliers, etc. Certains grands bâtiments de l'Etat restent allumés toute la journée et toute la nuit alors qu'ils sont vides. L'idée est donc de mettre en place des solutions qui fonctionnent pour tout le monde : un éclairage disposant du mode « veille » par exemple et qui s'allume à pleine puissance en cas de mouvements. Ainsi, le sentiment de sécurité n'est pas mis à mal.

Le président demande à quels bâtiments cela s'appliquerait.

M. Calame répond que cela s'appliquerait à tous les bâtiments accessibles au public et aussi à un bâtiment locatif appartenant à un privé.

Un député UDC demande comment a évolué cette problématique depuis 2008.

M. Calame répond qu'il y a 24 régies dans le programme de l'USPI. Ainsi, la motivation est réelle ; il ajoute qu'elle se ressent davantage en ce qui concerne les propriétés par étage où les propriétaires souhaitent réduire la consommation car l'effet financier se ressent plus fortement. M. Calame explique que ce qui peut s'opposer à cela est le côté « sécurité » ou le ressenti sécuritaire. Toutefois, son expérience montre qu'il est possible d'allier le sentiment sécuritaire et l'économie d'énergie en mettant en place des lumières qui s'allument lors de la détection de mouvements. Dès lors, dans un long couloir, il est possible de le maintenir en veille, c'est-à-dire avec une légère lumière, qui s'allume à pleine puissance au fur et à mesure que la personne avance. Le même principe peut être mis en place dans les cages d'immeubles.

Le même député demande quel est le pourcentage d'immeubles concernés par l'obligation d'installer un enclenchement automatique de l'éclairage.

M. Calame ne sait pas ; il ajoute qu'un député PLR aura sûrement la réponse.

Un député UDC demande si l'autorisation de construire contient une obligation en ce qui concerne l'éclairage.

M. Calame répond qu'à sa connaissance il n'y en a pas, sauf pour certaines parties du bâtiment (sorties de secours, par exemple).

Le député EAG explique qu'il vit dans un bâtiment où ce type de dispositif a été mis en place il y a 4 ou 5 ans : les lieux communs du bâtiment s'éclairent lorsqu'il y a des mouvements qui sont détectés par les détecteurs de mouvements. Ainsi, il soutient cette proposition législative. Toutefois, il estime que l'article 16a, alinéa 1 LEn devrait être reformulé, car la formulation

actuelle laisse penser que le niveau d'éclairage sera tout le temps baissé alors que la limitation peut aussi être dans le temps. Le but est de diminuer la consommation électrique et non l'éclairage effectif : la mise en place d'ampoules LED permet la diminution de la consommation électrique sans diminution de l'éclairage effectif ; selon lui, la commission doit donc reformuler cet alinéa.

M. Calame n'est pas contre une reformulation de son projet de loi. Il explique que les mesures peuvent se cumuler : il est possible d'installer des ampoules LED et de mettre en place un système d'allumage avec des détecteurs.

Un autre député UDC revient sur l'article 16a, alinéa 3 LEn, qui stipule que « *le Conseil d'Etat peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2. Elles sont listées dans le règlement* ». Il explique qu'en se basant sur l'expérience vécue dans les FIDP où lors du réaménagement complet d'un immeuble le « return on investment » (ROI) était de 40 ans, les FIDP se sont aperçues que ce n'était pas rentable de faire ce type de travaux lorsque le ROI dépassait 3 à 5 ans. Ainsi, le député se demande si, dans les exceptions, il est fait mention de ce retour sur investissement.

M. Calame répond que, selon les documents consultés, le retour sur investissement est relativement rapide notamment lorsqu'il est question d'anciens éclairages. Il explique que l'on peut imaginer que l'éclairage de signalisation des sorties de secours soit allumé tout le temps par un système de « veille » et que le premier luminaire de l'entrée de l'immeuble le soit aussi. Le but est d'éviter que la personne qui entre dans son allée se retrouve dans le noir le temps que le détecteur détecte sa présence. Il explique qu'il avait en tête ces éléments de sentiment de sécurité lorsqu'il a rédigé l'alinéa concernant les exceptions.

Le même député UDC relève qu'il s'agit pour chaque immeuble d'un cas par cas puisque chaque immeuble date d'une année différente et possède son propre circuit électrique. Il se demande comment faire une systématisation pour autant de cas particuliers.

M. Calame répond que le critère du principe du retour sur investissement a du sens. Le fait d'indiquer dans le projet de loi que c'est « obligatoire » donne un signal clair ; toutefois, une certaine marge de manœuvre peut être prévue.

Le président indique qu'avec les ampoules LED il est possible d'économiser jusqu'à 80%. Il explique qu'en ce qui concerne les sorties de secours, il faut rester vigilant car la législation impose certaines obligations.

M. Calame répond que c'est la raison de l'alinéa 3.

Un député PLR dit que ce projet de loi est intéressant mais soulève des interrogations quant à certains termes, notamment les termes « bâtiments » et « enclenchement / déclenchement ». La discussion montre que ce n'est pas forcément ce qui est déterminant en réalité car la LEN a fondé un principe d'efficience qui est très important. Il estime que certaines auditions seront nécessaires pour éclairer ces termes notamment. Quant à la systématique légale, il se demande pourquoi avoir intégré cela à l'article 16a et ne pas l'avoir fait à l'article 15c, alinéa 7 LEN.

M. Calame répond que le terme « bâtiments » prête certes à confusion et qu'il mériterait d'être spécifié car la règle doit s'appliquer aussi à l'Etat. En ce qui concerne le retour sur investissement, il dit être totalement d'accord avec le fait que lors d'une amélioration énergétique, l'analyse du bâtiment se fait pour intervenir en premier lieu dans les éléments qui engendrent le plus de pertes. L'objectif est de valoriser au mieux l'investissement qui va être fait. Au sujet de la place de l'article, ils ont estimé que la création d'un article permet d'être plus ciblé ; toutefois, il n'est pas contre le fait de le placer ailleurs.

Un député MCG vit lui aussi dans un immeuble avec des lampes progressives. Il se demande si cette obligation aura réellement l'effet escompté sur l'Etat qui a déjà mis du temps à s'adapter au double vitrage.

L'auteur du projet de loi répond que l'assainissement énergétique des bâtiments de l'Etat prend 100 ans ; toutefois, il ne sait pas si une analyse du retour sur investissement a été évaluée. Il pense qu'ils ont un budget et qu'ils procèdent au fur et à mesure à l'assainissement des bâtiments. Il trouverait intéressant de rendre obligatoire l'assainissement lorsque le retour sur investissement est inférieur à 10 ans, par exemple. L'exemple des parkings est concret et parlant car c'est une zone commune qui a des pics dans la journée, notamment le matin et le soir. Ainsi, en dehors des heures de pics, le parking pourrait être éteint ou en « veille » ; le retour sur investissement serait très parlant pour le parking et le serait peut-être moins dans le hall d'entrée car les flux de personnes sont plus continus. Il faut donc relativiser le coût / utilité.

Un autre député MCG explique qu'il habite un quartier où certains bâtiments sont déjà équipés de la sorte alors que d'autres ne le sont pas. Il demande si un éventuel soutien aux propriétaires est envisagé pour les inciter à procéder à ces travaux. Il se demande aussi quel délai sera envisagé si ce projet de loi est accepté.

M. Calame répond qu'il faudrait interroger éco21 et l'USPI, qui disposent du recul et des analyses nécessaires pour répondre à cette question. Toutefois, il ajoute qu'au niveau de l'éclairage une révolution a eu lieu ces 15 dernières années, tout d'abord avec les ampoules à basse consommation puis avec les

LED. En ce qui concerne la contribution de l'Etat auprès des propriétaires, il estime qu'elle devrait être de l'ordre de l'accompagnement et de l'information, notamment à travers une collaboration entre l'USPI ou éco21 et le parc immobilier existant. Il ajoute que cela devra aussi s'appliquer au parc immobilier de l'Etat.

Un député PLR demande s'il serait obligé d'installer une ampoule électrique sur un bâtiment qui ne contient pas d'éclairage car c'est ainsi qu'il comprend le projet de loi. Il ajoute que le citoyen est globalement bien élevé et que la preuve en est le fait que tous les députés indiquent que dans leur immeuble les éclairages avec détecteurs existent. Ainsi, il se demande si ce projet de loi est réellement opportun, car il estime qu'il sera très difficile à appliquer au vu des nombreuses exceptions qui devront être prévues.

M. Calame répond qu'il s'agit d'un problème important. Il ajoute qu'avec un système de « timer », l'éclairage s'éteint lorsque cela a été convenu, mais sans cela, même si l'on est sensible à l'éclairage inutile, nous n'avons pas la possibilité d'éteindre les lumières inutiles. En tant que locataire, si la régie ou le propriétaire n'a pas prévu d'investir pour changer le système, alors ce ne sera pas fait.

Un député PLR propose de remplacer ce projet de loi par une lettre à l'attention du département de l'énergie et de l'OBA pour que l'Etat mette en place cela. Il estime qu'une motion ou une lettre serait plus raisonnable et plus facile à appliquer ; il serait même prêt à signer la motion. Selon lui, le projet de loi et le règlement d'application nécessitent un organe de contrôle, ouvrent la voie à des recours, etc. Le même député explique que ce projet de loi l'inquiète car c'est un domaine où le citoyen et le propriétaire de l'immeuble sont sensibles et prêts à faire des économies. Il est d'avis qu'il s'agit d'une complication supplémentaire inutile.

M. Calame répond que ce projet de loi ne s'adresse pas uniquement aux citoyens et ajoute que le principe de la responsabilité individuelle ne fonctionne pas pour tout le monde car chacun a sa propre sensibilité. En termes d'économie d'énergie, réduire la consommation inutile permet d'éviter la production inutile. Ainsi, l'effort est certes imposé mais le système est bénéfique pour tout le monde : on produit moins d'énergie car une partie de l'énergie n'est plus dépensée inutilement.

Le même député PLR revient sur l'exemple du double vitrage qui est certes un investissement que tout le monde considère comme positif, mais le fait de l'avoir imposé n'a pas été la manière de faire la plus efficiente, car cela n'a pas permis de cibler l'ensemble des investissements nécessaires. Il estime que les investissements auraient pu être plus ciblés si cette obligation n'avait pas

existé ; le député se demande si le système proposé pour l'éclairage ne conduira pas aux mêmes effets. Ensuite, il a l'impression que lors de certaines périodes de la journée, la production d'énergie est insuffisante, alors que lors d'autres périodes elle est excessive. Il souhaite avoir des informations sur cette problématique.

M. Calame répond que les ratios d'investissements du double vitrage ne sont pas les mêmes et que donc la comparaison n'est pas adéquate. En ce qui concerne les collectivités publiques, ce qui existe ce sont les plans lumière qui permettent d'évaluer le parc immobilier des communes. S'agissant du manque de production ou du surplus de production, le problème actuel est le dérèglement du marché, notamment avec l'Allemagne qui inonde le marché et crée un déséquilibre.

Le président est d'accord avec le député PLR. Il rappelle que la loi concernant le double vitrage a été votée en 1989 et que le délai était fixé à 20 ans ; toutefois, même à l'heure actuelle, tous les bâtiments ne sont pas encore équipés d'un double vitrage. Il ajoute que le plus mauvais élève est l'Etat et que même si ce n'est pas totalement la même problématique que celle de l'éclairage, cette expérience peut donner un signal d'alerte.

M. Calame répond que ce n'est pas la première loi dont le délai n'est pas respecté. Toutefois, les nouveaux bâtiments construits respectent cette loi. Il ajoute que l'Etat est le plus mauvais élève et que cela peut aussi s'expliquer par le fait que dans le budget de l'Etat, on ne voit pas les retours sur investissement, contrairement à un propriétaire qui voit sa facture d'électricité diminuer concrètement et peut ainsi déterminer en combien d'années l'investissement est rentable.

Le président indique que cela doit apparaître dans les comptes sous la rubrique des achats d'énergie. Toutefois, le lien de cause à effet n'apparaît pas. Le président donne raison au député PLR lorsqu'il invoque que ce projet de loi engendre des contrôles pour vérifier la conformité à la législation. En définitive, il indique que cela ne signifie pas qu'il est contre la mesure, mais qu'il faut être conscient de ce qu'elle engendre.

M. Calame prend l'exemple du compost et indique que les personnes ne faisaient pas le compost car dans l'immeuble il n'y avait plus de poubelles adaptées. Toutefois, avec la « petite poubelle verte », les immeubles se sont équipés de containers à compost. Ainsi, cela a forcé à réaliser l'obligation légale. Quant à lui, il estime que le contrôle n'est pas nécessaire car avec une telle obligation légale, le locataire peut écrire à sa régie pour demander que l'immeuble soit mis en conformité avec les dispositions légales. Cependant, il n'estime pas qu'il y ait une réelle obligation de contrôle.

Le député PDC revient sur le fait que le retour sur investissement n'apparaît pas dans le budget de l'Etat et indique que cela apparaît dans les communiqués de presse de l'Etat. Il estime que le député PLR a raison et qu'il n'est pas nécessaire de tout réglementer. Il se dit frappé par la mention qui dit que la présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle (FAO). Selon lui, dès le lendemain, les immeubles qui ne sont pas conformes à la loi sont amendables, sans tenir compte des particularités de chaque immeuble. Il est d'avis qu'un temps d'adaptation est nécessaire et que ce projet de loi donne l'impression que le politique ne tient pas compte des réalités sociales et monétaires.

M. Calame répond que le principe même d'une loi est de dire qu'elle s'applique suite à sa promulgation dans la FAO car sinon cela signifie que pendant un laps de temps la loi n'a pas d'existence. Dans le cas de ce projet de loi, les conditions particulières sont prévues dans le règlement (ancienneté de l'installation, retour sur investissement, etc.). En ce qui concerne les comptes, l'économie est globale mais le lien de cause à effet n'apparaît pas dans le budget, même si l'Etat sait l'économie qu'il réalise.

Une députée S estime que ce projet de loi est une bonne idée. Elle explique que dans son immeuble cela a été fait mais pas dans l'ensemble de l'immeuble pour des raisons de sentiment de sécurité. Elle constate que son propriétaire est très économe, ainsi elle se demande si c'est un gros investissement puisque son propriétaire l'a fait ; elle estime que si l'investissement avait été trop important, il ne l'aurait pas fait. Elle ajoute que l'économie d'énergie réalisée est forte. Cette députée S est sensible aux propos du député PLR et se demande si le fait de mettre un alinéa 3, qui annule les deux précédents, est une bonne stratégie. Elle ajoute être convaincue par la nécessité des mesures d'économie d'énergie. En ce qui concerne les écoles, le matériel informatique n'est pas assuré et donc les éteindre ne serait pas possible. Elle estime que les exceptions sont trop nombreuses et que donc une motion serait peut-être plus utile.

M. Calame estime que ne pas mettre d'exceptions n'est pas une solution car il s'agirait d'un texte absolu qui ne serait pas adapté à la réalité. En ce qui concerne les écoles, il indique ne pas avoir compris le propos de la députée S : si l'Etat n'est pas assuré, c'est par choix, car il estime que cela lui coûterait plus cher. Ainsi, il fait de l'auto-assurance et assume les responsabilités. M. Calame ajoute que lorsque quelqu'un pénètre dans un bâtiment éclairé, personne ne le voit, alors que si le bâtiment est éteint et qu'il allume ou utilise une lampe de poche, cela se remarque.

La même députée S se souvient que lors de l'audition de l'OBA, ils ont expliqué que la part du gain de l'assainissement des bâtiments était contrebalancée par les frais des investissements des nouveaux immeubles.

M. Calame répond qu'ils ont priorisé les bâtiments qui sont très désuets, où le retour sur investissement est le meilleur.

Un député PLR considère qu'en mettant la lumière en veille dans les parkings, cela augmente l'insécurité.

M. Calame répond que dans l'immeuble dans lequel il se trouve, la lumière se met en veille à hauteur de 20 ou 30% et qu'elle s'allume en pleine intensité lors des mouvements.

### **Séance du 8 décembre 2017 : audition de M. Cédric Petitjean, directeur DOEE (OCEN), et de M. Laurent Tippenhauer, chargé de projet à la DOEE**

M. Petitjean explique que ce projet de loi vise à limiter la consommation électrique des parties communes d'immeubles en obligeant l'installation d'éclairages à enclenchement automatique notamment. Il signale que l'office cantonal de l'énergie (OCEN) est favorable à ce projet de loi quant au principe. Il ajoute que cette technologie d'enclenchements automatiques et de détecteurs de présence est de plus en plus fréquente sur le marché. Aujourd'hui, il existe des programmes comme éco21 qui visent à accompagner ce changement. Il précise que l'éclairage LED devient le standard pour diminuer les charges internes dans le bâtiment. Ainsi, cette mesure vise clairement la réduction de la consommation d'électricité.

Un député UDC demande quel est le pourcentage d'immeubles concernés à Genève. M. Petitjean répond qu'actuellement il n'y a pas d'obligations légales. Toutefois, dans la pratique, les nouvelles constructions sont installées avec cette nouvelle technologie.

Le même député demande quel est, en années, le retour sur investissement d'une installation d'enclenchement automatique. M. Petitjean répond que cela dépend de l'utilisation du détecteur de présence et donc du lieu où il est installé. Plus il y a de passages, moins il sera efficace et donc plus le retour sur investissement sera long.

Le même député demande si un soutien aux propriétaires devrait être envisagé pour les accompagner et les conseiller dans les travaux. M. Petitjean explique que dans le cadre d'éco21 il y a ce programme d'accompagnement pour changer les luminaires.

Un député PLR demande ce que signifient « les bâtiments ». M. Petitjean répond que cela signifie tout le parc bâti.

Le même député demande s'il n'y aurait pas un problème philosophique avec ce projet de loi et la LEn, notamment son article 15c, alinéa 7, qui prévoit



que « *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* ». Il se demande s'il n'y aurait donc pas une contradiction dans ce projet de loi car il oblige à agir d'une certaine manière alors que tous les autres domaines de la loi sont dans une philosophie différente. M. Petitjean explique que dans l'esprit de la loi les mesures qui visent l'économie d'énergie sont les bienvenues.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg ajoute que cette loi prend souvent les problèmes par « les deux bouts ». Par exemple pour les standards, il y a à la fois les standards HPE et des calculs de l'IDC de dépenses de chaleur. En ce qui concerne l'obligation générale d'avoir des éclairages aussi économes que possible, le règlement sur les constructions et les installations diverses (RCI) prévoit déjà à son article 131, alinéa 3, que « *les installations d'éclairages doivent être aussi économes que possible* ».

Le député PLR remet simplement en cause le fait que l'on cible un moyen alors que d'autres moyens seraient peut-être plus efficaces et efficients.

Le député Ve se demande si une amélioration du projet de loi, notamment pour éviter les confusions, découlant du terme « bâtiments », par exemple, pourrait être envisagée et, si oui, quel serait le meilleur terme substitutif.

M. Petitjean explique qu'aujourd'hui ces technologies sont de plus en plus répandues. L'évolution de la technologie vise à utiliser naturellement celle-ci et, par conséquent, l'éclairage LED se prête plus facilement à une automatisation. En ce qui concerne la formulation, dans le cadre du bâtiment, cela revient à du cas par cas : par exemple, pour une villa, il serait peut-être intéressant d'installer cette technologie à l'extérieur mais pas au sein même de la villa.

Le député Ve revient sur la collaboration entre éco21 et l'USPI. Il demande si ce sont les deux références pour cette technologie.

M. Petitjean explique qu'éco21 met en place le programme intitulé « Commun d'immeubles » permettant le subventionnement pour le remplacement de l'éclairage standard vers un éclairage LED ; l'USPI est utilisatrice dans le sens où elle informe les régions notamment de l'existence du programme éco21.

M. Calame revient au terme « bâtiments » et explique que l'alinéa 3 stipule que « *le Conseil d'Etat peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2. Elles*

*sont listées dans le règlement* ». Il se demande si la loi devrait être plus précise. M. Petitjean répond qu'il estime que cette manière de faire est adéquate.

Un autre député PLR demande si le mouvement ne serait pas déjà en marche ; ainsi, la valeur ajoutée du projet de loi serait faible. D'autre part, il se demande ce qu'il en est de la sécurité dans les parkings avec un éclairage très sombre. M. Petitjean répond qu'il y a une dynamique. En ce qui concerne la sécurité, la régulation ne signifie pas « lumière à zéro » ; ainsi, l'obscurité n'est jamais complète car la sécurité reste un enjeu principal.

Un député PDC explique qu'actuellement on se trouve dans un contexte incitatif. Ainsi, il se demande si la loi ne viendrait pas simplement alourdir les tâches de l'Etat qui devra contrôler cela et mettre en place le matériel législatif. M. Petitjean répond que cette règle sera relativement facile à suivre puisque la dynamique est lancée. Il y a d'autres leviers dans la loi qui font indirectement appel à cette technologie ; de plus, la demande face à cette technologie est croissante.

Le même député demande si cette loi va aider ou s'il s'agit d'un doublon par rapport à ce qui existe. M. Petitjean répond que ce n'est pas un doublon puisque le mécanisme en soi n'existe pas directement ; toutefois, ce projet de loi vise à renforcer l'action.

M. Tippenhauer ajoute que ce projet de loi va dans le sens des objectifs fixés par l'Etat.

Un député UDC souhaite poser une question administrative : si un propriétaire d'immeuble désire changer ses éclairages, doit-il faire appel au département ou peut-il le faire de manière indépendante ?

M. Petitjean explique que c'est totalement indépendant et que ce n'est pas soumis à autorisation.

Le même député dit que le département n'aurait donc pas autorité à faire appliquer de force cette loi. M. Petitjean répond que dans la situation actuelle ils n'ont pas l'autorité, mais que si elle entre en force cela peut changer.

Le même député UDC se demande si la problématique du double vitrage ne risquerait pas de se poser (prolongation des délais car les fabricants n'arrivent pas à produire les produits demandés). M. Petitjean répond que ce n'est pas la même problématique puisque ce sont des produits standards qui peuvent être remplacés l'un par l'autre. Il ajoute que le marché est déjà en développement.

Un député S demande s'il existe des systèmes mixtes, c'est-à-dire un éclairage avec un détecteur qui fonctionne en fonction des mouvements et un interrupteur. M. Petitjean répond que cela existe mais que ce n'est pas

réellement utilisé puisque si l'on fait l'action forcée et que l'on oublie de la désactiver, le mode automatique ne s'enclenche plus et donc l'économie est perdue.

Le même député indique que les ampoules LED ont un effet de hausse de la pollution lumineuse, selon l'article récent paru dans la Tribune de Genève, car les personnes ont tendance à mettre plus d'ampoules là où avant elles n'en avaient qu'une. M. Petitjean explique qu'il y a un travail de concept de luminaire à faire. Il faut donc adapter les luminaires et les LED en fonction de leur utilisation. Si ce travail est bien fait, cette pollution n'a pas de raison d'être.

Le même député demande si des localités ou des collectivités publiques ont mis en place ce type d'éclairages automatiques pour les rues peu fréquentées. M. Petitjean répond que cela existe. Pour préserver la partie sécuritaire et la faune, l'éclairage est maintenu à un certain minimum.

Le même député S demande quelles sont les villes pionnières en la matière. M. Petitjean répond qu'il peut fournir des exemples.

Un député MCG demande s'ils émettent des recommandations quant au spectre lumineux des LED à employer puisque certaines LED ont des effets nocifs sur la vision. M. Petitjean répond qu'il n'est pas expert en la matière; toutefois, un travail est fait pour pallier cela ; la technologie est très avancée.

Le même député demande quel serait un délai raisonnable pour la mise en application de ce projet de loi. M. Petitjean répond qu'il est confiant quant au développement de la technologie dans le marché ; ainsi, il ne saurait pas donner le nombre d'années exact pour l'assainissement, mais il estime que dans un délai raisonnable cela pourrait être réalisé.

Un député PLR demande quel est le coût de ces mesures puisque le nombre des bâtiments à moderniser est inconnu, la proportion de bâtiments à moderniser est inconnue et le coût du contrôle est inconnu.

M. Tippenhauer répond que sur la base des informations qu'ils ont, l'économie d'énergie viserait 12'000 immeubles. M. Petitjean complète en disant qu'il existe des démarches faites sans le programme éco21 ; ainsi, le nombre réel reste non maîtrisé. Actuellement, l'étude de « monitoring » n'a pas été effectuée.

Le député Ve revient sur le retour sur investissement et demande si ce n'est pas un vrai point positif à mettre en avant pour stimuler l'utilisation de ces technologies. M. Petitjean répond qu'il y a aussi un effet de mode qui ne doit pas être négligé. Ainsi, le retour sur investissement est un élément et c'est pour cette raison que le programme éco21 accompagne techniquement et financièrement le changement.

Le même député relève que la loi s'applique aux installateurs ; il se demande si un installateur qui ne propose pas cette nouvelle technologie devrait être puni. Ainsi, si les installateurs font bien le travail, aucun contrôle n'est nécessaire. M. Petitjean répond que l'installateur peut proposer ce système au client mais que le client doit l'accepter. La limite de responsabilité doit donc être définie.

### **Séance du 12 janvier 2018 : audition de M. Michel Balestra, président des SIG, accompagné par M. Gilles Garazi, directeur**

M. Balestra évoque que les deux projets de lois 12207 et 12208 vont dans le sens de la politique des SIG. Ils ont un programme éco21 pour économiser l'énergie. La lumière dans les allées était obligatoire et est devenue libre. Ils veulent maintenant que les économies soient obligatoires. Ce sont des décisions politiques. Ce ne sont pas des décisions qu'une entreprise industrielle peut prendre, mais il est évident que c'est avec plaisir qu'ils montent l'électricité modulable dans les allées des immeubles genevois. M. Balestra ajoute qu'être l'entreprise référente pour la transition énergétique, les économies d'énergie pour l'Etat de Genève, est une situation qu'ils désirent et à laquelle ils agrément parfaitement. Il passe la parole à M. Garazi pour la technique.

M. Garazi souhaite faire une ou deux précisions pour avoir des chiffres en tête. Concernant le projet de loi 12207 sur les mesures d'économie en éclairage de bâtiment, il explique que dans le cadre d'éco21, ils ont monté un plan d'action qui s'appelait « Communs d'immeubles ». Ce plan d'action avait été lancé suite à l'abrogation d'une loi qui prévoyait que les communs des immeubles devaient être éclairés 24h sur 24. Cette loi avait ouvert un champ pour rénover l'éclairage dans les communs d'immeubles (halls, couloirs, escaliers). Il y a plusieurs milliers de bâtiments qui ont bénéficié du soutien d'éco21 pour ces travaux. Le temps de retour sur investissement pour les propriétaires qui font ces travaux est de 3 à 6 ans. Ce sont des mesures qui sont très vite amorties. Plutôt que d'avoir des néons allumés en permanence, ils mettent des détecteurs de présence. Ils ont travaillé sur ce projet en étroite collaboration avec les professionnels de la branche qui disent que cela tend à devenir un standard.

M. Garazi évoque l'importance de former les installateurs électriciens par rapport à ces innovations. Il y a eu de nombreux changements dans la législation par rapport à différentes choses. Il faut les aider à se tenir à jour et promouvoir leur propre travail. D'une certaine manière, ils souhaitent faire cela de manière à aider le marché qui ne se sera pas adressé directement aux

SIG afin de prendre de l'ampleur dans un contexte où les soutiens fédéraux existent. L'idée est d'accélérer le processus malgré cette baisse de la subvention. Les SIG sont très favorables à cela.

M. Balestra souhaite préciser que si la position d'acteur référent est un objectif qu'ils poursuivent, la sous-traitance et la formation d'entreprises privées sont leur stratégie, contrairement à ce qu'ils ont entendu. Ils ne veulent pas faire du multiservices car s'ils veulent atteindre des objectifs ambitieux, il faut que tout le monde ait un intérêt dans ce sens-là. Il ne faut pas crisper le privé par la domination de l'entreprise publique. Ils ont obtenu des résultats très encourageants avec les électriciens et les chauffagistes. C'est un travail commun, privé et public pour atteindre des objectifs ambitieux fixés par l'Etat.

Le député Ve a une première question concernant le projet de loi 12207 où ils ont parlé d'un retour sur investissement de 3 à 6 ans. Il observe que c'est extrêmement court par rapport à une installation qui a une durée de vie d'une quinzaine d'années. Il demande si c'est un type de technologie LED. M. Garazi lui répond que c'est effectivement une technologie LED. En général, quand ils font des rénovations, ils changent les luminaires eux-mêmes et pas seulement les ampoules. Dans ces cas-là, le retour sur investissement est de 3 à 6 ans. Quand ils se contentent de changer uniquement les sources lumineuses, le retour sur investissement est plutôt de 6 mois.

Le même député aimerait revenir sur le fait qu'ils ont parlé de former des gens, par exemple des électriciens ; cela l'interpelle, car il a plutôt l'impression que c'est le travail de l'OCEN. Il leur en demande la raison. M. Garazi relève qu'ils ont vu, après dix ans d'expérience avec éco21, que les gens sont prêts à faire un certain nombre d'efforts mais qu'il faut leur mâcher le travail. A part les personnes convaincues, si l'information n'est pas extrêmement simple, ces personnes vont passer à côté du sujet et s'occuper d'autre chose. L'OCEN le fait également.

Un député PLR revient sur le remplacement de ces points lumineux ; il évoque qu'ils ont parlé de « pay-back ». Il demande si cela paraît sensé d'introduire une législation contraignante ou si les simples lois du bon sens, pour ne pas parler des lois du marché, sont suffisantes. M. Balestra lui répond qu'ils ne font pas de politique aux SIG. Il a un devoir de réserve en tant que président.

## **Séance du 2 mars 2018**

Un député PLR constate que la commission a fait le tour des opérations et qu'il faut voter. Il estime que l'esprit du projet de loi est bon mais qu'il n'apporte rien de nouveau.

Un député MCG annonce que son groupe rejoint les propos du député PLR et considère que le projet de loi n'apporte rien de nouveau.

Le député Ve auteur du projet de loi invite à prendre toutes les mesures permettant les économies d'énergie, au motif que les installations de ce type sont bénéfiques pour tout le monde. Il dit être conscient de la possibilité de ne pas légiférer, arguant cependant que le statu quo n'est pas souhaitable. Il invite à mettre en œuvre le plus rapidement possible ces mesures qui bénéficient à tous, sachant que tout ce qu'on ne consomme pas n'a pas besoin d'être produit.

Le député EAG abonde dans le sens du député Ve. Il dit la nécessité d'enfoncer une porte qui devrait déjà être ouverte afin de favoriser les économies d'énergie et relève que les exigences du projet de loi sont limitées et raisonnables et qu'il ne voit aucune raison de le refuser.

Un député UDC annonce la réserve de son parti au sujet de l'obligation d'équiper les bâtiments et remarque que plus de la moitié du parc immobilier genevois est déjà équipée de ce genre d'installation, sachant que les années prochaines verront d'autres immeubles transformés en ce sens. Il constate qu'éco21 a grandement favorisé ces installations. Il met en garde contre l'installation de ces déclencheurs qui posent des problèmes de sécurité au sein des parkings et annonce l'opposition du groupe qu'il représente à ce projet de loi.

Le député Ve rappelle que le système d'enclenchement et de déclenchement est automatique et ne provoque qu'une variation d'éclairage, c'est-à-dire jamais d'extinction totale mais seulement une veille qui entraîne 60% d'économie d'énergie.

Le président considère que ces installations sont monnaie courante et ne voit pas le besoin de légiférer.

Un député PLR dit que ce système est souhaitable à certains endroits mais pas forcément partout. Il estime que si ce système est source d'économies, les gens l'installeront d'eux-mêmes puisqu'ils savent compter.

Un député UDC met en garde contre l'instauration d'un organe de contrôle qui ouvre la voie à des recours et donc à des complications. Il pense que les locataires et propriétaires sont prêts à faire des économies car cette mentalité est rentrée dans la philosophie du Genevois.

Le député PDC plaide pour une philosophie de la pédagogie consistant à convaincre plutôt que contraindre. Il sait que beaucoup de mesures visant à économiser l'énergie se font déjà et soulève le caractère superfétatoire d'une loi contraignante pour les propriétaires. Il appelle à privilégier des campagnes de sensibilisation et d'information afin d'arriver à l'objectif final sans obligation. Il s'élève enfin contre une société où tout est réglementé et dirigé.

Un député UDC relève que le RCI prévoit en son article 131, alinéa 3, que les installations d'éclairage doivent être aussi économes que possible.

Le député EAG indique à l'attention du député PDC que la pédagogie est certes importante en ces domaines mais qu'elle se concilie parfaitement avec un certain degré d'autorité. Il relève que si moins de la moitié des immeubles est équipée, cela signifie que l'autre moitié ne l'est pas et pourrait l'être. Il dit à l'attention du député UDC que ce n'est pas parce que les économies d'énergie rencontrent une adhésion populaire qu'il ne faut pas légiférer. Au contraire, il indique que c'est précisément parce que l'adhésion populaire est forte qu'il faut passer à l'imposition d'un certain nombre de normes en la matière. Il objecte à ceux qui parlent de complications et de contrôle que le Conseil d'Etat en est conscient.

Le président estime qu'il n'y a aucun souci pour les nouveaux bâtiments mais que le problème se pose pour les anciens. Il craint que le contrôle nécessite l'engagement de fonctionnaires supplémentaires.

Le député EAG répond que cette objection peut se plaider en matière de contrôle d'installations de chauffage mais pas d'éclairage.

#### **Le président met aux voix l'entrée en matière sur le PL 12207.**

Pour :	5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)
Contre :	10 (1 PDC, 4 PLR, 3 MCG, 2 UDC)
Abstention :	-

**L'entrée en matière sur le PL 12207 est refusée.**

## **Projet de loi (12207-A)**

**modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (Mesures d'économie dans l'éclairage des bâtiments)**

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. 16A      Eclairage des bâtiments (nouveau)**

<sup>1</sup> L'éclairage des bâtiments est limité dans le but de diminuer la consommation électrique.

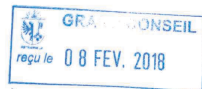
<sup>2</sup> L'installation d'éclairage à enclenchement ou déclenchement automatique est obligatoire dans les locaux accessibles au public tels que les allées, cours, escaliers, cages d'escaliers, caves, parkings, dégagements et locaux des services communs.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2. Elles sont listées dans le règlement.

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.





GRAND CONSEIL			
Expédié le :	Visa :		
08-02-18	RP		
Par poste	Par courriel		X
Président X	Députés (100)		
Commissaires X	Bureau		
Secrétariat	Archives		
Commission :	de l'énergie		
Copie à :	M. J. F. Meier (DALE)		
Divers :			

**Commission de l'Energie et des Services industriels de Genève**  
Secrétariat général du Grand Conseil  
Monsieur Daniel SORMANNI  
Président  
Case postale 3970  
1211 Genève 3

Genève, le 7 février 2018  
P/2.1.1/OCG07-18

**PL 12208 modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (Promouvoir les centrales solaires photovoltaïques)**  
**PL 12207 modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (Mesures d'économie dans l'éclairage des bâtiments)**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Nous faisons suite à la sollicitation de votre Commission d'auditionner l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) concernant les deux projets de loi mentionnés sous rubrique.

N'ayant pas suffisamment de matière à vous communiquer à ce sujet qui justifierait une audition formelle de l'USPI Genève par votre commission, nous vous proposons ci-dessous une prise de position écrite de notre association.

Pour rappel, l'USPI Genève est une association 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 70% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, avec environ 150'000 objets sous gestion, plus de 1'600 employés et 3'600 concierges.

**PL 12208 - Promouvoir les centrales solaires photovoltaïques**

D'après notre compréhension et en résumé, ce projet de loi rendrait obligatoire la mise à disposition des surfaces de toiture des bâtiments des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public et des caisses de pension, sous forme de droit de superficie, à la demande et en faveur d'organismes ou d'entreprises à but non lucratif. Une exemption est prévue si les entités publiques en question s'engagent à valoriser énergétiquement la surface utilisable de leur toiture dans les 3 ans à compter de la demande.

Dans la mesure où le rôle des régies et des courtiers que nous représentons quant à l'installation et l'exploitation de centrales solaires photovoltaïques n'est que marginal et se limite au transfert des factures entre le propriétaire et le mandataire spécialisé, nous ne nous sentons pas légitimés à prendre position sur ce projet de loi.

## PL 12207 - Mesures d'économie dans l'éclairage des bâtiments

D'après notre compréhension et en résumé, ce projet de loi souhaite renforcer les mesures d'économies dans les éclairages des bâtiments en :

1. limitant la consommation électrique des éclairages des bâtiments ;
2. rendant obligatoire dans les locaux accessibles au public, les installations d'éclairage à enclenchement ou déclenchement automatique.

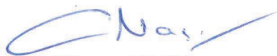
De manière générale, nous considérons que l'installation d'éclairage à enclenchement/déclenchement automatique est une mesure efficace en matière d'économie d'énergie, puisque l'intervention est relativement simple et peu coûteuse à mettre en place, pour un gain énergétique intéressant. A ce titre, les régies immobilières promeuvent depuis plusieurs années, et à chaque fois qu'elles le peuvent, ce type d'intervention auprès de leurs mandants. Le label vert de l'USPI Genève valorise d'ailleurs cette mesure de manière prioritaire (avec le plus grand nombre de points) dans les conditions d'octroi de son label, en raison justement de son efficacité énergétique.

Nous restons toutefois très réservés quant à la volonté d'une application obligatoire de l'intervention dans la mesure où nous estimons que plus de la moitié du parc immobilier est déjà assainie, avec une évolution positive chaque année. Ceci est possible grâce au succès du programme incitatif éco21 mis en place par les SIG, qui propose une subvention pour ce type d'intervention, grâce à laquelle il est possible de rentabiliser la mesure en 3-4 ans.

L'aspect contraignant du projet de loi nous semble dès lors inutile et ne ferait qu'ajouter une réglementation supplémentaire dans un secteur déjà surréglementé.

Si par impossible, l'aspect contraignant devait tout de même être maintenu, l'obligation devrait se limiter aux cas de changement de luminaires planifié dans un immeuble.

Nous restons à votre disposition pour tout élément complémentaire et nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Commissaires, à nos sentiments distingués.



Etienne NAGY  
Président



Philippe ANGELOZZI  
Secrétaire général

*Date de dépôt : 10 avril 2018*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Boris Calame**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Sans doute n'est-il pas très bon de traiter des projets de lois en fin de législature, période où les positions se figent et où le bien commun s'oublie quelque peu... C'est pourtant ici d'un peu plus qu'il s'agit, soit du bien pour notre environnement et pour nos charges immobilières.

Proposer de limiter les éclairages inutiles des bâtiments, en contraignant l'adaptation des installations d'éclairage des locaux communs, ne peut aller à l'encontre des intérêts des propriétaires, voire des locataires, dans les bâtiments où ils paient chacun les charges.

En effet, aujourd'hui, avec des installations modernes qui permettent de moduler l'intensité lumineuse en fonction de la présence réelle, on peut économiser jusqu'à 70 à 90% d'énergie électrique dans l'éclairage. Il est de plus avéré qu'en 5 ans, parfois même moins selon le type d'installation, les économies réalisées en économie d'énergie paient les nouvelles installations. Tous les milieux auditionnés ont relevé l'intérêt d'économicité de ce principe normatif.

Que la majorité en vienne alors à dire que ce projet de loi, qui n'amènerait que des complications, ne sert à rien ne peut que laisser pantois.

Aujourd'hui, un constat est à faire. Les bâtiments où l'éclairage est adapté le sont bien trop souvent, voire exclusivement, quand les propriétaires y voient un intérêt financier direct, soit lorsqu'ils sont dans une position d'habitants qui paient leurs charges (PPE).

A contrario, pour ce type d'investissement, l'intérêt des « simples » locataires n'est pas ou bien trop peu pris en considération par les propriétaires qui, tout simplement, ne voient pas pour eux-mêmes un retour direct sur investissement.

A noter qu'il existe aussi des subsides pour les économies énergétiques dans l'éclairage des bâtiments, notamment au travers du programme éco21, qui pourraient rendre économiquement encore plus attractives lesdites adaptations.

Du moment où l'on sait aujourd'hui beaucoup mieux faire et que c'est économiquement et écologiquement rentable, la loi permettrait de limiter drastiquement, pour le bien commun, le gaspillage énergétique réalisé quotidiennement dans les communs d'immeubles.

Nous vous invitons alors, Mesdames et Messieurs les députés, à voter le présent projet de loi ou à le renvoyer à la commission de l'énergie qui, dans sa nouvelle configuration, pourra sans doute lui accorder un meilleur accueil.