



Date de dépôt : 7 mars 2023

Rapport

de la commission de l'énergie et des Services industriels de Genève chargée d'étudier le projet de loi de Adrienne Sordet, Marjorie de Chastonay, Yves de Matteis, Pierre Eckert, Delphine Klopfenstein Broggin, Isabelle Pasquier, David Martin, Jean Rossiaud, Yvan Rochat, Paloma Tschudi, Alessandra Oriolo, Mathias Buschbeck, François Lefort modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (Pour un abaissement des seuils IDC)

Rapport de majorité de Adrien Genecand (page 4)

Rapport de minorité de André Pfeffer (page 122)

Projet de loi (12593-B)

modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (Pour un abaissement des seuils IDC)

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. 15 C, al. 5 à 9 (nouveaux, les al. 5 à 10 anciens devenant les al. 10 à 15)

⁵ Le seuil et les dépassements significatifs visés à l'alinéa 4 sont fixés par le Conseil d'Etat, après consultation des milieux concernés, de manière à contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre dans le secteur des bâtiments en vue d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

⁶ Lorsqu'il modifie le seuil visé à l'alinéa 4, le Conseil d'Etat prévoit des mesures pour accompagner les propriétaires privés dans l'assainissement énergétique de leurs bâtiments, notamment des subventions, des prêts à taux préférentiels et des incitations fiscales en lien avec l'atteinte du seuil d'indice de dépense de chaleur.

⁷ Des subventions d'assainissement sont accordées sur le plan énergétique, aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2, ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.

⁸ A cet effet, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant d'allouer un montant de 500 000 000 francs au versement des subventions prévues à l'alinéa 7.

⁹ L'octroi de cette subvention exclut l'application de l'article 15, alinéas 11 à 13, de la présente loi ainsi que l'article 9, alinéa 6, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.

Art. 26, al. 4 (nouveau)***Modification du ... (à compléter)***

⁴ Les modifications réglementaires découlant des dispositions visées à l'article 15C, alinéa 5, intègrent un délai d'entrée en vigueur de 6 mois au moins à partir de leur adoption.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de Adrien Genecand

La commission de l'énergie et des Services industriels de Genève a traité cet objet pour la 2^e fois suite à un renvoi en commission du PL 12593-A voté par la plénière du Grand Conseil le 9 décembre 2021.

La commission fut convoquée le 17 décembre 2021 afin de fixer le calendrier de ces travaux.

En 2022, la commission fut d'abord contrainte de se réunir en ligne lors de ses séances du 21 janvier, puis des 4 et 11 février. Elle put finalement continuer ses travaux en présentiel dans la salle Nicolas-Bogueret lors des séances des 4 mars, 10 et 17 juin, 26 août, 16 et 30 septembre, 21 octobre, pour terminer le 11 novembre.

La commission s'est réunie sous la présidence de M. Pierre Eckert jusqu'en juin 2021 puis sous celle de M^{me} Claude Bocquet-Thonney jusqu'à la fin des travaux. Le procès-verbal a été pris par M^{mes} Kezeguy Anthony-Tukia, Alexia Ormen et Léna Piaget ainsi que par M. Raphaël Egon Houriet.

La commission a été assistée dans ses travaux par :

- M^{me} Béatrice Stückelberg Vijverberg, secrétaire générale adjointe ;
- M. Cédric Petitjean, directeur général de l'office cantonal de l'énergie (OCEN) ;
- M^{me} Marie Savary, juriste de l'OCEN.

Le rapporteur profite de l'occasion pour remercier les personnes susmentionnées pour le soutien actif apporté à la commission.

Table des matières du rapport de majorité

1.	Introduction, contexte et premier rapport sur le PL 12593	6
2.	A la forme, des bienfaits du temps long dans le processus législatif	7
3.	Au fond, du type de soutien financier à mettre en place	8
4.	Conclusion	10
5.	En détail, restitution des travaux de la commission	11
6.	Vote finaux.....	94

1. Introduction, contexte et premier rapport sur le PL 12593

Le projet de loi 12593 déposé par Adrienne Sordet a été étudié au début de la législature 2018-2023 du Grand Conseil genevois par la commission de l'énergie et des Services industriels de Genève. Dans ce cadre, l'office cantonal de l'énergie (OCEN) fût auditionné deux fois, ainsi que la Fédération des métiers du bâtiment (FMB), l'Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV), l'Association suisse des locataires section Genève (ASLOCA), l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), qui a fait un exposé sur l'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), ainsi que l'Union suisse des propriétaires immobiliers (USPI). La première partie de ces débats fait l'objet d'un rapport de mon estimé collègue Alberto Velasco que vous trouverez sur le site du Grand Conseil¹.

De façon synthétique, il s'agissait principalement de s'entendre sur l'opportunité de définir dans la loi ce que l'exécutif du canton avait lui prévu de faire plutôt de manière réglementaire en modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie que vous trouverez également sur internet².

Les modifications principales prévues par l'Etat s'inscrivent dans le cadre du plan directeur de l'énergie 2020-2030 et du plan climat cantonal 2030. Ces dernières visaient à réaliser ce qu'il est convenu d'appeler la « transition énergétique » via deux mesures principales :

- la substitution des énergies fossiles en faveur des énergies renouvelables lors du changement des installations de production de chaleur (chaudières) ;
- l'abaissement du seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC) à 125 kWh/m².an (450 MJ/m².an).

Les indices de dépenses de chaleur (IDC) dans le canton de Genève mesurent la consommation d'énergie pour le chauffage et la production de chaleur. Les IDC sont utilisés pour évaluer et comparer les dépenses d'énergie entre les différents bâtiments. Ils sont calculés en utilisant notamment des informations sur la surface habitable, l'isolation, les systèmes de chauffage. Le but est d'encourager les propriétaires à améliorer l'efficacité énergétique de leurs bâtiments pour réduire les coûts d'énergie et l'empreinte environnementale, le fait d'abaisser le seuil de l'IDC permettant d'enclencher un processus d'optimisation et de rénovation énergétiques de la majorité du

¹ PL 13593-A : <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12593A.pdf>

² Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) (L 2 30.01) : https://silgeneve.ch/legis/program/books/RSG/htm/rsg_l2_30p01.htm

parc bâti. En effet, il convient dans ce cadre de rappeler pour le contexte deux chiffres très importants :

- L'ensemble des immeubles de notre canton représente aujourd'hui à lui seul plus de 50% de notre consommation énergétique.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont encore assurés à 90% par les énergies fossiles.

Ces faits posés, une très large majorité, pour ne pas dire l'unanimité, c'était dégagée pour soutenir le texte qui fait l'objet du premier rapport PL 12593-A.

2. A la forme, des bienfaits du temps long dans le processus législatif

Au moment d'aborder le débat en plénière en décembre 2021, soit 18 mois après le vote de la commission, il fut décidé par la même quasi-unanimité du Grand Conseil que la question essentielle du financement de la mise en application de cette loi n'avait pas été traitée correctement et le texte fût renvoyé en commission pour compléter le travail.

Le présent rapport fait état de la suite des débats, lors desquels il s'est vite dégagé une majorité s'accordant sur la nécessité de prévoir un soutien financier pour que ce noble objectif soit réalisé. Cependant, à la fin du débat, il ne fut pas possible de trouver une majorité et des divergences subsistent entre les membres de la commission qui portent sur plusieurs éléments que votre serviteur va essayer de vous livrer de la façon la plus succincte et neutre possible.

Cela a poussé la commission à étudier dans le détail les chiffres nécessaires à la rénovation et je me permets de sortir ici les chiffres pour les habitants de ce canton – à l'exclusion donc des immeubles commerciaux – qui ne souffriront pas moins de la problématique.

Pour commencer par les propriétaires de leurs propres logements et s'agissant des villas, l'expérience nous a montré que l'investissement à consentir pour isoler la toiture, les murs et le sol, ainsi que le changement de la chaudière pour une pompe à chaleur et son système de distribution de la chaleur, coûte entre 60 000 et 120 000 francs.

S'agissant des appartements dans les PPE, un consensus semble s'être dégagé à la commission de l'énergie pour admettre, selon l'étude de l'HEPIA mentionnée ci-dessous, qu'il s'agit de 1000 francs par m² de surface chauffée. Nous sommes donc ici sur un montant de 100 000 francs pour un appartement de 100 m² (un cinq-pièces genevois). Les PPE n'ont en général pas de fonds de rénovation qui puissent supporter des investissements aussi importants, qui

intervient par un changement réglementaire majeur et dont le délai de réalisation est très court – 2026 puis 2030.

Les deux catégories de propriétaires individuels ci-dessus mentionnées rencontreront des problèmes de financement insolubles. En effet, les propriétaires à la retraite qui n'ont par définition plus les mêmes revenus que lorsqu'ils travaillaient n'obtiendront probablement pas de nouveaux crédits hypothécaires pour financer les travaux que l'Etat les contraindra à faire.

Pour ce qui est de l'impact sur les immeubles d'appartements loués, les chiffres de l'HEPIA au sujet des investissements à consentir semblent encore trop bas. Pour le rapport, je me permets quand même de vous les indiquer à travers le site de l'Etat pour que l'ordre de grandeur de la situation soit bien appréhendé³.

Ainsi, selon les fiches qui figurent sur le site internet du département du territoire, l'investissement induit par la baisse des IDC est de 800 à 1000 francs par m² de SRE (surface chauffée). Cela représente au minimum 100 000 francs par appartement de 100 m², soit environ 2 millions de francs pour un immeuble de 20 appartements.

Pour l'éventuelle jurisprudence, les historiens, les archivistes, les citoyens intéressés, mais surtout pour la transparence et la postérité, la totalité de nos auditions et débats sur le sujet est retranscrite dans le dernier chapitre de ce rapport.

3. Au fond, du type de soutien financier à mettre en place

De la philosophie du mécanisme

Tout d'abord, il s'agissait de traiter du mécanisme de l'aide financière qui serait accordée.

Une partie de la commission considère que l'automaticité d'une subvention, proportionnelle en fonction du niveau d'IDC après travaux, permet d'encourager à faire tout de suite le maximum possible. De plus, il y a une certaine forme de juste répartition de l'effort qui peut donc s'envisager sur le parc immobilier ainsi rénové. L'Etat en changeant les règles doit mettre les moyens nécessaires, le propriétaire également indépendamment de sa nature et de sa fortune, et finalement le fait d'être subventionné permettra d'éviter aux locataires de voir la répercussion sur leurs loyers suite à des travaux rendus obligatoires ordonnés par l'Etat.

³ <https://www.ge.ch/document/fiches-typologiques-batiments-propositions-solutions-renovation-energetiques>

Pour l'autre partie de la commission dans le sillage du Conseil d'Etat, il s'agit plutôt de doter un fonds, chargé à ce dernier d'attribuer les subventions. En l'occurrence le fonds lui-même après étude des dossiers serait chargé selon des critères fixés par le département dans un règlement d'octroyer les montants dont il disposerait. Il aurait donc un pouvoir d'appréciation total quant au montant et au bénéficiaire dans le cadre de ce que prévoit le département. Dit autrement : les tenants du fait du prince.

De l'opportunité de définir des bénéficiaires

Il va de soi que les commissaires sont attachés à la bonne utilisation des sommes extrêmement importantes qui sont en jeu. Cela dit, il fut donc question de savoir s'il fallait mettre des critères pour définir le cercle des bénéficiaires comme : exclure les institutionnels ; discriminer les propriétaires qui ne seraient pas genevois ; favoriser particulièrement les petits propriétaires (qui sont propriétaires de leur propre logement uniquement) ou ceux dont le projet de rénovation serait particulièrement vertueux. Une majorité considère que l'enjeu de la rénovation écologique de nos bâtiments et la planète n'ont que peu d'intérêt pour ce genre de chose. En effet, 1g de CO₂ émis par des sources fossiles, qu'il s'agisse d'un m³ de gaz, d'un litre de pétrole ou du rejet des centrales à charbon, c'est un 1g de CO₂ qu'il s'agit d'empêcher. A ce titre, que les propriétaires soient des caisses de pensions qui sont responsables de payer nos rentes ou des individus, qu'ils soient Genevois, étrangers, riches ou pauvres n'a pas d'importance, l'urgence commande d'encourager tout le monde à faire très rapidement le nécessaire. A ce titre, une majorité considère que le cercle des bénéficiaires ne doit pas être restreint.

De la protection des locataires contre l'actuel LEN

Les travaux que l'Etat, par la modification de son règlement d'application de la loi sur l'énergie, contraint les propriétaires à effectuer seront imputables aux locataires en l'état. Cela signifie qu'ils peuvent faire l'objet d'un calcul aboutissant à une augmentation du loyer. La logique à l'origine de cette possibilité est que le locataire verra ses charges baisser très sensiblement et peut donc s'y retrouver. La subvention ne pouvant être répercutée avec des hausses de loyers, elle permettra de ne pas faire porter le fardeau de ces travaux aux locataires. En effet, tant le droit du bail que la LDTR obligent naturellement à retrancher les montants de subventions du coût des travaux effectués pour ensuite permettre de rentabiliser partiellement ce solde. La plupart des immeubles locatifs sont soumis à la LDTR et seules les maisons individuelles ne comportant qu'un seul logement, ainsi que les villas en 5^e zone comportant un ou plusieurs logements, n'y sont pas soumises. C'est pourquoi

la quasi-unanimité de la commission a soutenu le soussigné afin d'ancrer ce principe dans le mécanisme de subventionnement.

De l'inconsistance de l'Etat qui ne maîtrise manifestement pas les ordres de grandeur

Alors que le Conseil d'Etat sollicite 1 milliard de francs pour les 293 immeubles qu'il détient directement (PL 13210) afin de les mettre en conformité avec son nouveau règlement, ce même exécutif propose avec son autre projet de loi PL 13222 uniquement 200 millions pour les établissements de droit public et les privés, soit pour 29 000 bâtiments représentant 60% du parc qui se situent au-dessus de 450 MJ/m² et doivent ainsi être rénovés. Notons encore que 1000 d'entre eux se situent au-dessus de 800 MJ/m².

4. Conclusion

Le nouveau règlement sur l'énergie entré en vigueur le 1^{er} septembre 2022 impose deux nouvelles obligations majeures :

- un indice de dépense de chaleur (IDC) qui ne doit pas dépasser 450 MJ/m² ;
- l'obligation, au changement de chaudière, de passer à de l'énergie non fossile (pompes à chaleur avec toutes leurs difficultés techniques).

Avec un peu de recul, il faut admettre que l'intérêt de la population pour les questions énergétiques a connu une accélération spectaculaire ces 12 derniers mois, depuis le début du conflit aux frontières de l'Europe et ses conséquences sur le prix de l'énergie et du gaz en particulier.

Les signaux d'alarme sur le prix de l'électricité en 2022 semblent avoir fait prendre conscience à l'ensemble des habitants du canton de l'importance de ces enjeux. Les mesures d'économies dont les résultats sont largement insuffisants et notre dépendance à l'étranger dans notre approvisionnement énergétique nous obligent à trouver une solution pour réaliser le plus rapidement cette rénovation du parc immobilier genevois.

Selon la temporalité liée à l'immobilier (18 mois pour obtenir une autorisation de construire qui permette d'effectuer la rénovation de l'immeuble) une majorité éclairée je l'espère considérera que les nouvelles obligations énergétiques s'apparentent largement à une obligation rétroactive. Elles sont, de par leur ampleur, difficilement imputables aux propriétaires, car par définition acheter de la pierre s'apparente généralement à un investissement qui est fait pour la retraite – quand il ne s'agit pas d'une caisse de pension qui les gère au quotidien et dont l'horizon temporel est très long. En outre, ces exigences sont les plus fortes de Suisse. Ce qui était autorisé au

début 2022 n'est plus du tout d'actualité depuis septembre 2022. Cela répond, selon le Conseil d'Etat et le législateur, à un intérêt public général. Il s'agit donc d'un enjeu de société qui dépasse les seuls propriétaires ou locataires et qui justifie un subventionnement.

Considérant l'ensemble de ces lignes, le rapporteur se permet ici une conclusion personnelle.

Je suis convaincu que :

- l'impulsion positive que nous pouvons donner par notre vote permettra de répartir de façon juste l'effort de guerre entre les locataires, les petits propriétaires comme les caisses de pension et l'Etat ;
- l'automatisme des subventions permettra de donner un signal à nos entreprises que l'argent restera disponible pour atteindre cet objectif ;
- partant de cela, les investissements dans la formation de nos jeunes aux métiers de la transition énergétique peuvent s'envisager sereinement ;
- de tout cela découlera des salaires plus importants, car il s'agira de métiers plus complexes et donc de beaucoup d'impôts ;
- ces impôts supplémentaires, bien gérés, devraient nous permettre de rembourser, à terme, la dette nécessaire à la réalisation de nos ambitions en matière climatique.

A défaut, la transition énergétique ne se fera probablement pas et ce, quelle que soit la pression des autorités. Pour l'histoire, cela serait un comble de donner raison au camarade Vert qui, comme vous pourrez le lire plus bas dans ce rapport, malgré les déclarations urbi et orbi de son parti sur l'urgence climatique, estime que :

« La transition énergétique va prendre beaucoup de temps et il ne faut pas aller trop vite. »

Je préfère envisager ce grand chantier en pensant à cette citation de Sénèque :

« Ce n'est pas parce que les choses sont difficiles que nous n'osons pas, c'est parce que nous n'osons pas qu'elles sont difficiles. »

5. En détail, restitution des travaux de la commission

Travaux de la commission lors de sa séance du 17 décembre 2021

Le retour en commission avait été demandé. Le PL a été discuté assez longtemps en début de législature, un seuil IDC avait été décidé avant qu'il soit décidé que ce seuil soit établi de façon réglementaire. L'OCEN a été auditionné deux fois, ainsi que la FMB, l'AGCV, l'ASLOCA, l'OCLPF qui a fait un

exposé sur l'application de la LDTR et l'USPI qui est l'association des régies. Le PL avait été voté tel qu'amendé, en demandant que les abaissements de seuils soit définis de manière réglementaire. Des amendements ont été envoyés par un député du PLR et le groupe des Verts. Il faudrait définir qui doit être auditionné. Le PLR a déposé une motion 2811. Il se demande si les objets, à savoir le PL 12593-A et la motion 2811, pourraient être liés, du moins dans leur traitement.

Un député du PLR pense qu'il serait adéquat de lier les deux objets qui ont le même contenu et les mêmes enjeux. Il serait peu souhaitable d'arriver à des conclusions différentes, donc des contradictions, sur les deux objets.

Le président propose de garder cela pour le 21 janvier.

Un député du PLR partage l'avis de son collègue. Le lien entre les deux objets est évident. La seule différence est que la motion demandait l'allègement des procédures dont a parlé la FMB plus tôt dans la réunion. Lier les objets est pertinent.

Un commissaire socialiste a une position différente qui tient compte de l'historique du projet de loi concerné. Sur le fond, la motion soulève la problématique de l'Etat comme propriétaire d'un parc immobilier, ce qui n'est pas l'angle du PL 12593-A. Avec le rapport de la Cour des comptes qui vient de sortir, il pense qu'il faudrait envisager un traitement distinct. Il propose qu'un courrier au nom de la commission soit envoyé à l'ensemble des parties auditionnées lors du traitement du PL 12593-A, en leur transmettant les amendements soumis et en leur demandant de se positionner à leur sujet.

Le président remarque que dans l'amendement proposé figure un point 7 « exemplarité de l'Etat », point qui se trouve également dans la motion.

Une commissaire UDC intervient en disant qu'un traitement conjoint semble pertinent et rejoint le commissaire socialiste, à savoir que le projet n'étant pas de reprendre toutes les auditions, des communications écrites lui semblent pertinentes. Sur le fait qu'il faille laisser l'exemplarité de l'Etat soit dans la motion soit dans le projet de loi, elle ne le rejoint en revanche pas. La motion n'est pas aussi ferme que la loi, raison pour laquelle il est nécessaire que ce point se trouve dans la loi. Pour elle, l'exemplarité de l'Etat figure également au projet de loi.

M^{me} Stückelberg demande s'il est exact que deux amendements ont été déposés, l'un par le PLR et l'autre par les Verts.

Le président approuve.

Un commissaire socialiste approuve ce qu'a dit une commissaire UDC sur le fait que le Conseil d'Etat peut tout à fait ignorer une motion. Il rappelle

quand même qu'un accord avait été trouvé pour le renvoi en commission afin de clarifier des questions de financement. Pour lui, lier les deux objets est une mauvaise idée, il estime qu'il faut terminer les travaux sur la loi en priorité et aller de l'avant. Il explique qu'il a déposé tardivement le projet de loi dans l'idée de laisser au PLR et à la Chambre la possibilité d'amener des éléments.

Un commissaire socialiste s'excuse pour sa remarque sur le fond, il en était resté à des échanges de novembre dernier et s'est rendu compte de la deuxième vague d'amendements. Il continue de penser que, sur la forme, il faudrait quand même lier les deux.

Le président dit qu'on va prioriser le projet de loi et voir plus tard si un traitement de la motion est nécessaire.

Un député du PLR présente ses amendements. Il remercie le commissaire socialiste pour les renseignements chiffrés sur le coût de la transition énergétique pour la plupart des bâtiments. Il rappelle un élément du plan cantonal de l'énergie qui dit que la mise en œuvre de la transition énergétique nécessite des structures et des moyens de financement adaptés. Ce volet est essentiel pour permettre à tout le monde de monter dans le bateau. Le PLR souhaite que les propriétaires privés puissent participer à la transition énergétique dans le domaine bâti. Ils déposent un amendement à l'art. 15C al. 5 (déposé par la commission) et 6 qui a comme texte « une subvention est octroyée au propriétaire afin d'atteindre les seuils. Elle correspond à 50% de l'ensemble des travaux utiles à cet objectif. En outre, le Conseil d'Etat instaure des incitations fiscales pour le propriétaire qui atteint le seuil fixé ». Il s'agit simplement d'une prise de conscience que les coûts des travaux vont être énormes et se composer de l'assainissement lui-même, mais également de tous les travaux de montée des échafaudages, de l'isolation des toits. Ils coûtent plus cher si on les saucissonne. Ce point 6 est pour le PLR le point important de la demande d'amendement. Ils posent un pourcentage de participation de l'Etat aux travaux à 50%, avec une marge de négociation. En outre, il rappelle la visite du centre-ville de Bordeaux, très bien rénové avec la participation des privés, compensés par des abattements fiscaux instables dans le temps mais en diminution par année, de sorte à inciter les propriétaires privés à faire des travaux d'assainissement de leurs façades le plus rapidement possible. Le résultat est remarquable. Un député du PLR souligne que c'est une municipalité de droite. Pour le PLR, l'important est de s'assurer que les propriétaires privés puissent assumer leur part de l'assainissement des bâtiments et de la diminution des indices de chaleur. L'al. 7 indique que « les seuils visés à l'al. 4 concernent également les bâtiments publics, dont l'IDC est corrigé pour tenir compte du fait que, cas échéant, l'immeuble ne consomme pas d'eau chaude sanitaire ». Le but de cet amendement est de

garantir l'exemplarité de l'Etat, soit qu'il fasse au moins aussi bien que le secteur privé, en sachant qu'il a un temps d'avance en ce qui concerne ces bâtiments (musées et bâtiments administratifs notamment), car ils ne consomment pas d'eau chaude. L'al. 8 précise encore qu'un rapport annuel séparant l'atteinte des objectifs des privés et du canton est publié, pour pouvoir vérifier régulièrement que l'avancement des travaux se passe aussi bien pour le secteur public que pour le secteur privé. La FMB se sent prête à faire les assainissements techniques des façades et des bâtiments, le PLR est donc très motivé à ne pas attendre pour faire les auditions de la manière la plus rapide et éclairée. Le PLR ne s'oppose pas à une consultation écrite des différentes parties prenantes interrogées lors du travail sur le PL 12593-A. La Chambre genevoise immobilière (CGI) est particulièrement importante.

Le président se demande, concernant l'al. 6, si les objectifs visés sont en fait l'abaissement des seuils IDC. Il remarque que, si après 20 ou 30 ans on fait une rénovation de façade, une partie sera une rénovation historique et il y aura ensuite un paramètre énergétique. Il n'est pas évident de savoir ce qui sera effectivement affecté à l'abaissement des seuils IDC.

Un député du PLR fait la remarque que cela fait partie des questions qui pourront être posées à la CGI, à savoir les moyens de faire la séparation entre les deux. Il n'a pas la réponse technique qui permettrait de dire quel pourcentage correspond à de la rénovation et à de l'assainissement.

Le président ajoute qu'il n'y a pas de visibilité totale sur les subventions et sur les abattements fiscaux. Par exemple, pour un propriétaire qui mettrait ses immeubles en location, il ne sait pas ce qui s'appliquerait. Il propose d'inviter quelqu'un de l'administration des finances.

Un député du PLR approuve et répète que la CGI a des compétences intéressantes en la matière.

M^{me} Stüchelberg propose que soit faite une présentation avec l'OCEN de ce qui existe ou non, pour qu'elle puisse être jointe aux travaux.

Le président approuve l'idée d'une présentation le 21 janvier et précise qu'elle devra toucher et les subventionnements et les abattements fiscaux.

Une commissaire UDC trouve que, concernant les allègements fiscaux relatifs aux modifications réglementaires des IDC, une grande clarté est nécessaire. Cela étant, elle considère que la CGI mais aussi l'association Pic-Vert doivent être auditionnées.

Le président reprend la commissaire UDC en disant que le projet de loi ne concerne pas les villas mais seulement les cas à 5 preneurs ou plus.

Une commissaire UDC demande confirmation par le département.

M. Petitjean indique que l'abaissement des seuils concerne l'entièreté des bâtiments.

Une commissaire UDC revient sur les coûts de la transition énergétique et dit qu'elle n'a pas pu trouver quelle quantité de CO₂ est rejetée par les immeubles et quelle quantité est rejetée par les villas. A partir de là, les efforts de chaque partie pourront être envisagés. Elle propose aussi la distinction entre les immeubles de l'Etat et les immeubles en main de propriétaires privés. En termes de financements, cela donnera plus de visibilité.

M. Petitjean suggère qu'une slide sur les populations touchées par les seuils en termes de consommation et de nombre de bâtiments soit ajoutée à la présentation. Tous les bâtiments ne sont pas soumis à une rénovation lourde, mais certains sont soumis à des optimisations énergétiques.

Une commissaire UDC souligne que ces rénovations légères représentent quand même un coût de 850 francs par m².

M. Petitjean précise que ces rénovations ne sont pas « petites » mais qu'elles sont d'une autre nature.

Une commissaire Verte présente les amendements proposés par les Verts en réaction aux amendements déposés par le PLR. Au lieu de l'amendement proposé par un député du PLR à l'al. 6, les Verts proposent que, simultanément à toute modification du seuil visé à l'al. 4, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil d'adapter le budget des subventions allouées au financement des mesures d'amélioration et de travaux énergétiques. Le taux de 50% est problématique, car le seuil devrait être adapté au cas par cas. En ce qui concerne les incitations fiscales, un septième alinéa est ajouté « des incitations fiscales peuvent être accordées en cas d'attentes de standards énergétiques visés aux art. 12B al. 4 et 12C al. 3 du règlement ». Il vise à atteindre les standards HPE et THPE. Pour l'art. 15C, ce qui était proposé par le PLR n'est pas à supprimer mais à discuter. Les Verts ont également proposé de barrer « en collaboration avec les communes » à l'art. 20 al. 1, car les communes n'ont pas besoin de participer aux octrois de subventions. Ils proposent enfin de rajouter les rejets de chaleur à la fin de l'al. 1 ainsi qu'au contenu de l'al. 2. Les désaccords concernent surtout les al. 6 et 7. Elle ajoute qu'à son sens, avec la présentation du commissaire PLR, elle ne peut pas aller plus loin dans les justifications apportées.

Le président demande s'il y a eu une estimation faite concernant le seuil de 50%.

M. Petitjean répète qu'il faudra rappeler les conditions de subventionnement, car le taux de 50% est fixé par la Confédération. Pour

1 franc de budget cantonal, 2 francs de budget fédéral sont reçus. Les soutiens financiers sont là pour aller plus loin que le minimum légal.

Le président propose que le département soit entendu le 21 janvier pour présentation et avis.

Le président dit également que, si la commission est d'accord pour les consultations par écrit, il suggère qu'on se prononce après cela, pour savoir quel partenaire il serait utile d'entendre. Il s'agirait d'envoyer les deux amendements par écrit à un certain nombre d'entités et d'attendre leur réponse.

Un commissaire socialiste dit qu'il faudrait entendre tous les acteurs sollicités dans les travaux du PL.

Le président dit qu'il faudra donc ajouter la CGI et Pic-Vert, et enlever l'OCEN et l'OCLPF. Il demande s'il y a une opposition par rapport à cette procédure.

Séance du 21 janvier 2022, par Zoom

Début de l'audition de M. Cédric Petitjean de l'OCEN

Le président explique que la présentation vise à faire un état des lieux des subventions et abattements fiscaux qui existent. Il cède la parole à M. Petitjean.

A titre liminaire, M. Petitjean annonce que, si le département se positionnera de manière plus renforcée ultérieurement, dans tous les travaux qui sont menés pour accélérer la rénovation et assurer la transition énergétique, il a un souci de simplifier les procédures par rapport à un cadre qui est donné. Par rapport à l'exemple pris sur le remplacement des chaudières à mazout pour des installations renouvelables, il est clair qu'elles sont soumises à des autorisations de construire pour tous les objets, indépendamment de leur nature. Un travail est mené, de concert avec l'office des autorisations de construire, pour mettre en place des règles qui permettraient que toutes les installations qui le peuvent passent par un régime d'autorisation énergétique simplifié, semblable à un régime de déclaration, et non par un régime d'autorisation de construire. Toutefois, il faut prendre conscience du fait que, dans le cadre de substitution d'installations techniques, il peut y avoir la problématique d'avoir un élément mis en extérieur ou encore du bruit. C'est aussi pour cela qu'il existe les autorisations de construire, à savoir pour prendre en considération tous ces objets. De la même manière, avec l'office du patrimoine et des sites, un travail est réalisé pour instaurer des règles toujours plus claires sur l'application entre les deux politiques publiques, et ce toujours dans le respect du cadre légal imposé.

Présentation par M. Petitjean

(Présentation en annexe 1 pour le lecteur)

M. Petitjean souligne que les soutiens financiers qu'il va présenter sont des outils qui permettent d'accompagner les axes du plan directeur de l'énergie, notamment la rénovation et la substitution de l'énergie fossile. Il y a en sus d'autres outils de soutien financier. L'office cantonal de l'énergie (OCEN) a essayé de mettre en place une méthode autour de la rénovation et de la substitution de l'énergie fossile. Le but est d'atteindre et d'accélérer la rénovation et la transformation de l'énergie genevoise avec une augmentation dans un premier temps d'un travail construit entre le milieu de l'immobilier et les associations professionnelles tant pour les règlements que pour les soutiens financiers afin de s'assurer que l'administration est connectée à la réalité et que les barèmes de subventions répondent à un réel besoin. Pour rappel, le canton s'inscrit dans un contexte fédéral car, lorsque le Grand Conseil vote 1 franc de budget énergie, la Confédération peut verser jusqu'à 2 francs.

Ainsi, M. Petitjean signale que, lorsqu'un budget de 8 millions de francs est voté par le Grand Conseil, la Confédération verse 16 millions de francs, ce qui représente une enveloppe totale de 24 millions de francs pour la transition énergétique. Cela nécessite de respecter des règles édictées par la Confédération dans le « Modèle d'encouragement harmonisé des cantons ». A Genève, des singularités font que le canton est plus ou moins efficace. Ainsi, le soutien financier pour le bois n'est pas favorisé dans le canton. Le plan directeur de l'énergie est le premier maillon avec les milieux associatifs, professionnels et de l'immobilier. Le canton travaille avec ces milieux sur la modification réglementaire qui touche l'IDC et le changement des chaudières.

M. Petitjean indique ensuite que, lorsque les requérants respectent les conditions de subventionnement, le canton verse une subvention pour autant qu'il ait le budget. La subvention est octroyée indépendamment des comptes et du rendement immobilier. Le partenariat entre les acteurs privés et publics est important, car il permet de créer des opportunités tant pour la formation que pour l'engagement des parties prenantes autour de la transition énergétique. Par exemple, pour la modification réglementaire qui abaisse le seuil IDC, le planning de déploiement est adapté pour permettre d'aller au plus juste par rapport à la rentabilité de ces éléments. Même avec des sommes importantes, le canton doit avoir des évolutions de certaines compétences. Les ramoneurs sont ainsi amenés à être accompagnés, car ils sont appelés à disparaître, et il s'agit de sensibiliser les jeunes vers les métiers dits « green jobs ». Malgré tous ces outils, le canton doit avoir des conditions-cadres très claires pour permettre aux propriétaires d'avoir une bonne visibilité du cadre légal et trouver des bonnes solutions. Il convient de garder en mémoire que, par le biais des

subventions, le canton crée une coordination avec les milieux, car il investit localement dans les entreprises (créations de jobs durables et nouveaux). Un pilier concerne en sus le partage d'expérience entre les entités pour passer dans une pratique partagée afin de minimiser les investissements non nécessaires.

M. Petitjean cite ensuite les principaux types de soutien financier à disposition à Genève : les subventions d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable, les déductions fiscales pour l'amélioration énergétique (cela entre dans le calcul LDTR) et le fonds des privés pour obtenir des prêts ou des cautionnements pour des travaux énergétiques. Le programme bâtiments est quant à lui axé sur des mesures d'audit (CECB et CECB+). Les CECB+ sont subventionnés et permettent d'avoir la catégorisation par classe énergétique et les variantes de rénovation avec des orientations de coûts. Un catalogue de solutions permet d'accompagner les requérants pour connaître les subventions à disposition. A noter par ailleurs que l'année 2021 est une année record en nombre de dossiers (1017 demandes contre 830 dossiers environ les années précédentes). En termes de budget, les 35 millions de francs ont été consommés et 1 million de francs de dossiers ont été reportés à début 2022 (projets non urgents pour avoir une décision administrative). A titre de comparaison, il y avait eu moins de dossiers mais plus de reports en 2020 (6 millions de francs de report). Le programme bâtiments n'est donc pas encore suffisamment utilisé. Puis, M. Petitjean énumère la répartition du budget de subvention selon les pourcentages suivants : 69% pour les rénovations globales (Minergie rénovation ou HPE-Reno), 8% pour soutenir des mesures de THPE dans le cadre de constructions neuves, 2% pour des audits énergétiques (CECB+), 12% pour des mesures ponctuelles d'enveloppe, 8% pour la substitution du fossile vers des pompes à chaleur et 1% pour du solaire thermique.

En ce qui concerne le contexte de financement, M. Petitjean évoque que la rénovation globale du bâtiment correspond à l'enveloppe et aux installations techniques. Elle est évaluée à plus de 1000 francs le m². 50% des coûts pourraient être vus comme de la maintenance à la charge seule du propriétaire et 50% comme de la plus-value énergétique et non énergétique. Dans le surcoût, il y a la complexité de contraindre les propriétaires à anticiper la rénovation. Le dispositif d'IDC est là pour mettre en avant la problématique de bien consommer pour permettre ensuite d'assainir les bâtiments.

M. Petitjean ajoute qu'un planning traite de l'optimisation énergétique et de la transition du fossile vers les pompes à chaleur. Les coûts sont évalués à 50 francs par m² de SRE (inférieur à 5% des coûts d'une rénovation globale). Pour l'optimisation énergétique, il convient de souligner que cet élément est peu inclusif dans le bâtiment, mais permet jusqu'à 30% d'abaissement de la

consommation. Dans le cadre de la substitution du fossile, celle-ci est cinq fois plus élevée. Les pompes à chaleur doivent être suffisamment subventionnées pour que le remplacement du fossile au profit de ces pompes à chaleur soit supportable. L'optimisation énergétique concerne des mesures non inclusives (maintien d'une bonne température grâce à une bonne ventilation). L'équilibrage hydraulique comprend notamment le changement des vannes thermostatiques sur les radiateurs qui permettent de réguler la température, mais qui ne suffisent pas à elles seules si le circulateur de la chaudière n'est pas optimisé. Il y a donc la partie vanne et le système énergétique dans sa globalité pour l'équilibrage hydraulique. M. Petitjean revient ensuite sur le contrat d'optimisation énergétique (COE) fait avec éco21, qui permet de faire baisser le montant des charges et de mettre en œuvre des investissements. Cela se démocratise de plus en plus.

Enfin, M. Petitjean mentionne des éléments du règlement concernant les seuils IDC afin d'avoir des échanges sur ce règlement en cours de discussion. A l'heure actuelle, l'IDC est fixé à 800 MJ (mégajoules) le m². Le nouveau seuil sera abaissé à 450 MJ le m² par an. Pour les bâtiments supérieurs à 800 MJ, il y aura une rénovation du seuil IDC (cela concerne 2% du parc genevois, soit environ 1000 bâtiments). Pour les autres bâtiments, plusieurs mesures entrent en action. Fixer un seuil IDC n'implique pas de devoir toujours passer par de la rénovation lourde et des autorisations lourdes. Les bâtiments entre 450 et 800 MJ devront procéder à un audit énergétique (de type CECB+, par exemple). Pour les bâtiments inférieurs à 450 MJ, des mesures non inclusives (non soumises à décision) entrent en jeu et l'abaissement du seuil va au bénéfice des locataires. Pour la substitution du fossile, les solutions sont principalement des pompes à chaleur pour autant que cela soit possible et le raccordement à des réseaux de chaleur à distance alimentés en énergies renouvelables. Des alternatives avec du bicom bustible permettent d'avoir des solutions mixtes (gaz et énergies renouvelables).

Questions et remarques

Le président rappelle que la commission avait eu une présentation du département avec une arborescence sur la rénovation énergétique où des bâtiments étaient construits avant et après 2000. Le président se demande si ce concept est toujours valable ou s'il est remplacé, ce à quoi M. Petitjean répond que le principe est le même. Il s'agit de prendre la population des bâtiments, et le seuil IDC permet de les monitorer et d'atteindre l'objectif d'abaissement du seuil. L'arborescence décisionnelle a sans doute été optimisée. Avant de procéder à une rénovation totale, il convient d'optimiser puis de rénover, sauf pour les bâtiments à plus de 800 MJ où une optimisation seule ne suffira pas.

Le président indique qu'il fallait effectuer une optimisation pour les bâtiments après 2000. Pour ceux avant 2000, il fallait regarder l'enveloppe. Le président fait cette remarque pour inciter les commissaires à regarder cette partie des auditions qui se trouvent très probablement dans le rapport.

M. Petitjean souligne que des bâtiments peuvent dater de 1930 avec des IDC en dessous des 450 MJ le m².

Un député du PLR remercie M. Petitjean pour sa présentation. Il lui semble que le montant de 24 millions de francs articulé précédemment est largement insuffisant pour faire face aux besoins à venir. Un député du PLR souhaite savoir jusqu'à quel montant l'OCEN peut subventionner dans sa capacité actuelle et à partir de quel montant il aura besoin d'un complément budgétaire.

M. Petitjean relate que l'OCEN met tout en œuvre pour dépenser l'entier de l'argent qui lui est donné. En 2021, les 35 millions francs ont été totalement dépensés. Par le passé, l'OCEN avait 7 millions de francs à sa disposition et il les dépensait aussi. Si l'OCEN a un budget supplémentaire accordé par le Grand Conseil, il y aurait le facteur de pondération de la Confédération de 2 et M. Petitjean est certain que le canton arriverait à le dépenser. Il faut être progressif, l'administration n'est pas bloquante pour délivrer ces subventions, mais il faut que les professionnels soient capables de faire de l'optimisation. Depuis deux ans, des formations ont été mises en place avec éco21. Le fait de monter progressivement l'enveloppe de subventions inciterait les professionnels à se mettre en mouvement pour monter en compétence et faire plus de dossiers.

Un commissaire du PLR conclut que les 35 millions de francs précités représentent la capacité financière à l'heure actuelle. Elle est donc à son maximum.

Une commissaire du PLR note qu'il y avait un report de 1 million de francs sur 2022 contre 6 millions de francs sur 2021. La même commissaire aimerait savoir si l'OCEN a plus de demandes et s'il en refuse.

M. Petitjean rapporte que l'OCEN ne refuse pas de subventions pour manque de budget tant qu'il est dans un budget qui permet de le supporter après. Faire le « stop and go » des subventions est dommageable pour la dynamique des requérants. Le report de 1 million de francs correspond aux derniers dossiers de décembre 2021 décidés en janvier 2022.

Une commissaire du PLR se demande sur quoi serait basé un montant supérieur demandé par l'OCEN et si un chiffre peut être donné.

M. Petitjean précise que le montant serait basé sur de la rénovation et de la substitution du fossile. En revanche, M. Petitjean ne pourrait actuellement pas

articuler un chiffre sur le coût de la rénovation globale du canton, car les objets du parc ne sont pas tous qualifiés de la même manière.

Le président se demande si l'OCEN ferait une demande de complément au Grand Conseil dans l'hypothèse où le budget est épuisé en milieu d'année.

M. Petitjean considère que le magistrat demanderait sans doute cela. Toutefois, la dynamique n'est pas la même. La volonté n'est pas de refuser une subvention par manque de budget. La communication n'est peut-être pas suffisante, car elle est à hauteur de l'enveloppe à dépenser.

Le président relève qu'en mettant la pression sur les propriétaires pour abaisser les seuils IDC il y aura plus de demandes, ce que confirme M. Petitjean.

Une commissaire du PLR revient sur la slide 12 où il est mentionné une concertation avec les milieux concernés pour être plus juste. La même commissaire voudrait connaître ces milieux concernés, ce à quoi M. Petitjean spécifie qu'il s'agit de l'USPI, de la CGI, de la FMB, de l'AGCV, de Pic-Vert, de la FAI, de la CCIIG et de la commission du standard.

Puis, la commissaire du PLR se demande si la question des seuils et des délais d'échelonnement de la baisse des IDC a fait partie des discussions, ce qu'affirme M. Petitjean, car tout a été effectué en toute transparence.

Une commissaire du PLR fait part d'un courrier de la CGI qui se plaint de ne pas avoir été consultée sur les délais échelonnés de la baisse des seuils IDC.

M. Petitjean signale que cela fait partie de la réponse qui sera faite à la CGI. Initialement, le canton avait présenté des seuils. Les milieux immobiliers avaient demandé que la prévisibilité soit claire. Elle était inscrite au départ dans le projet de directive. Or, les directives n'ont pas force de loi. Les échelonnements ont donc été transférés du projet de directive dans la dernière version du projet de règlement, qui a précisément été envoyée aux milieux précités, dont la CGI, pour consultation.

Une commissaire du PLR s'enquiert de la différence entre le fait que cela soit noté dans une directive ou un règlement. A cela, M. Petitjean explique que la directive n'a pas de force de loi et peut être changée à tout moment par l'administration alors qu'un règlement ressort de la compétence du Conseil d'Etat. Le canton a choisi de l'inclure dans le règlement pour avoir une clarté afin d'être sûr d'atteindre les 60% en moins de GES à l'horizon 2030.

Une commissaire du PLR annonce que certains craignent avec les seuils que des travaux soient effectués, mais que d'autres travaux soient à refaire quelques années après avec des coûts largement supérieurs que s'ils pouvaient être prévus en amont.

M. Petitjean indique que les abaissements de seuils ont été inscrits dans le règlement pour cette raison. Si un bâtiment a actuellement 800 MJ, il peut passer juste en dessous de la barre des 800 MJ, mais dans 4 ans cela coûtera plus cher car cette barre de 800 MJ sera abaissée et qu'il faudra investir plus pour de nouveau descendre en dessous. Il s'agit d'un choix du propriétaire. Le règlement dispose que le nouveau seuil de 800 MJ sera abaissé à tel horizon temporel. Le propriétaire a conscience de sa stratégie. Les milieux immobiliers avaient demandé que le canton soit très clair sur la prévisibilité, donc il l'a incluse dans le règlement.

Un commissaire du Centre remarque pour le programme bâtiments 2021 qu'il y avait un budget de 35 millions de francs pour 1000 dossiers, ce qui représente 35 000 francs en moyenne par dossier. Dès lors, le commissaire du Centre souhaite savoir s'il est possible de tirer une typologie par rapport au type de travaux. Il a l'impression que le montant est peu élevé.

M. Petitjean déclare que l'audit énergétique (qui représente 2% du budget total) est l'élément sur lequel il y a le plus grand nombre de dossiers, car les subventions sont à 2000 francs. A l'inverse, la part de 69% du budget total concerne des dossiers moins nombreux, car les montants engagés sont plus importants comme ce sont des rénovations (subventions qui dépassent la centaine de milliers de francs). Le nombre de dossiers est donc un indicatif, mais il ne peut pas être ramené sur une subvention moyenne.

Un commissaire du Centre résume en disant qu'une fois la nouvelle loi votée, la valeur moyenne explosera si les objectifs sont maintenus, ce à quoi M. Petitjean répond par la positive.

Un député PLR observe que la lettre de la CGI fait mention d'un fonds bonus conjoncturel à l'énergie de 10 millions de francs. D'après la CGI, il n'aurait pas été utilisé et la commission chargée de statuer sur son attribution ne se serait jamais réunie.

M. Petitjean souligne qu'il n'y a pas de budget sur ce fonds, non pas parce qu'il n'est pas utilisé mais parce qu'il n'est pas provisionné. Le programme bâtiments participe aux subventionnements pour les projets énergétiques. La ligne budgétaire votée est à 0. Pour l'argent octroyé par le Grand Conseil, l'OCEN essaie de chercher d'abord le maximum à Berne. Une fois cet argent obtenu, l'OCEN estime qu'il doit soutenir un maximum de projets dans le respect des conditions et barèmes du programme bâtiments. Il utilise tout l'argent mis à sa disposition.

Le président se demande si, sur les 35 millions de francs de subventionnements, la typologie des bâtiments subventionnés est connue (locatifs, villas, etc.).

D'après M. Petitjean, les pompes à chaleur et les mesures ponctuelles (souvent l'isolation de toiture) concernent plutôt les villas, tandis que la rénovation touche les bâtiments collectifs.

Le président constate pour une villa que cela se superpose à la déduction fiscale possible. L'écart qui est financé par les propriétaires peut être déduit sur le revenu.

M. Petitjean ajoute qu'au-delà de la subvention l'OCEN travaille avec l'AFC pour faire considérer les différents travaux en lien avec la transition énergétique. Un communiqué du DF a annoncé que le changement des chaudières notamment est désormais considéré comme étant des frais d'entretien et n'augmente pas la valeur fiscale du bien, n'entraînant par conséquent aucune hausse de l'impôt sur la fortune. Les incitations fiscales ont donc un rôle à jouer.

Le président met en lumière que, si un propriétaire procède à une transformation, il peut la déduire du revenu et la valeur de la maison n'augmente pas, donc l'impôt sur la fortune non plus. Le président s'enquiert de la manière de calculer l'IDC pour un privé.

M. Petitjean expose qu'un bâtiment avec un toit isolé et du double vitrage serait proche des 450 MJ. Dans le cadre du déploiement du dispositif IDC, l'OCEN évaluera l'IDC des propriétaires du canton puis l'OCEN informera chacun des propriétaires et présentera les mesures potentielles. Viendront ensuite des décisions administratives. Lorsque le règlement entrera en vigueur il y aura une phase pour informer les gens sur leur IDC pour tous les moins de 5 preneurs.

Il semblait pour le président que les moins de 5 preneurs devaient donner leur IDC à partir de 2018 dans le règlement. Le président en conclut que l'OCEN a du retard, ce qu'infirmé M. Petitjean. Le dispositif IDC doit entrer en vigueur et l'OCEN sera prêt.

Séance du 4 février 2022, audition de la CGI

Le président salue les auditionnés et les présente. La CGI prendra position sur les propositions d'amendement au PL et sur la motion.

M. Aumeunier remercie les députés d'avoir proposé l'audition. La position de la CGI sur la motion 2811 est que la motion doit être acceptée en l'état. Concernant le projet de loi, il propose de soutenir et d'accepter l'amendement d'un commissaire du PLR qui est le seul susceptible de permettre la transition énergétique. La CGI a 102 ans, comprend 6600 membres propriétaires représentés par 3200 villas, des appartements, des domaines ruraux, des immeubles de rendement, des immeubles locatifs, commerciaux ou industriels.

Elle est la seule association d'importance cantonale, reconnue comme telle au sens de la jurisprudence, qui défend les propriétaires du canton de Genève. Déjà en 2010, la CGI s'est engagée pour la nouvelle loi sur l'énergie et a proposé des amendements, dont 18 sur 20 ont été acceptés par le Grand Conseil. Parmi ceux-ci, un amendement inédit qui visait à permettre que tous les nouveaux immeubles soient de haute performance énergétique. Genève était ainsi en avance sur le reste de la Suisse dans le domaine.

L'association a une permanence téléphonique en matière énergétique, avec un ingénieur en énergie qui répond aux membres tous les matins. Des tarifs préférentiels pour les membres sont également pratiqués pour l'établissement de CECB. La CGI communique positivement sur la transition énergétique que ce soit dans son magazine Immoscope ou par le biais de séances d'information publiques. Deux cours ont été montés en partenariat avec l'OCEN et les SIG et une implication de 18 mois a été demandée pour l'ingénierie de ces cours. L'un concerne la planification et la stratégie énergétique sur les immeubles en 42 heures, l'autre les approches techniques en 33 heures. Il s'agit de former les techniciens de régies et les propriétaires qui le souhaitent. Aujourd'hui, les chauffagistes ont ouvert un cours pour leurs formations professionnelles.

La CGI a des relations constantes avec le DT et l'OCEN. Depuis 2019, la CGI demande des soutiens techniques et des solutions de financement pour réaliser la transition énergétique. Le département répond toujours que des travaux internes sont en cours, sans pour autant communiquer sur l'avancement de ces travaux. Les propriétaires sont favorables à la transition énergétique et on peut se demander ce qu'il se passe du côté de l'Etat. M. Aumeunier ne croit pas que l'Etat remplisse son rôle d'exemplarité. Par exemple, l'Etat est en retard concernant le changement des fenêtres qui n'a toujours pas été complètement réalisé sur le parc immobilier de l'Etat, malgré des délais légaux complètement dépassés. La CGI pense que l'Etat a une stratégie de fuite, notamment dans le projet de règlement qui tend à modifier le règlement sur la LEn en vue de baisser les IDC, en effet, celui-ci ne contient pas de correction du calcul des IDC lorsque de l'eau chaude sanitaire n'est pas produite dans le bâtiment et ce, en raison de son affectation. C'est un problème, car on peut se dire qu'il est simple de proposer des baisses de l'indice de chaleur, sans corriger le fait que certains immeubles ne produisent pas de l'eau chaude sanitaire.

Un crédit pour la transition énergétique publique de 6,2 milliards de francs semble avoir été demandé et obtenu, ce qui interroge M. Aumeunier. Par contre rien ne semble prévu, à ce stade pour soutenir la transition énergétique privée. Au fond, la CGI regrette qu'une analyse et une connaissance du parc immobilier privé par l'Etat semble être déficiente pour pouvoir évaluer les

demandes de financement qui résultent de cette nécessité venant de la volonté politique du DT de faire baisser les IDC.

La CGI ne connaît pas non plus la stratégie d'incitation des propriétaires. Avant la transition énergétique, 30 millions de francs étaient issus du programme bâtiment. Aujourd'hui on propose de passer les IDC de 800 MJ/m² à 450 MJ/m², ce qui constitue une véritable révolution. Il ne s'agit plus de modifications mineures mais d'un changement profond qui nécessite de puissantes incitations et donc des financements.

La CGI regrette qu'il y ait aucune prise en considération de l'occupant du logement ou des locaux. Celui-ci est l'absent de la discussion alors qu'il est tout à fait concerné par la question de la transition énergétique et que celle-ci dépend aussi de lui en fonction de ses habitudes et comportements. Ce point est regrettable.

Les obstacles à la transition sont d'abord techniques. Lors de la consultation sur le projet de règlement, des discussions, qui nous ont fait perdre beaucoup de temps, ont eu lieu pour savoir s'il était possible de mettre fin à la production de chaleur par des énergies fossiles lors de la rénovation d'immeubles. Cette discussion trop théorique n'était pas utile, car les professionnels qui ont une expérience de terrain savent que, dans un immeuble de grande taille à rénover, on ne peut pas décemment se passer de l'énergie fossile. Il est ici rappelé que les propriétaires sont responsables de la production de chaleur en suffisance et que le manque de chaleur est un défaut au sens du droit du bail qui permet des prétentions du locataire envers le bailleur. La CGI a demandé au DT des exemples décrits techniquement et chiffrés qui démontrent que ces installations étaient possibles et fonctionnaient. Le seul exemple évoqué sans chiffres sur l'exploitation est celui des SIG qui ont 5 immeubles pilotes de grande taille fonctionnant avec des pompes à chaleur. L'investissement pour ces pompes a été 5 fois plus important qu'une chaudière, soit de 400 000 à 500 000 francs ; en outre, les ingénieurs et techniciens des SIG, après avoir veillé avec des interventions quotidiennes sur ces machines, sont toujours contraints, à ce jour, d'effectuer un suivi complètement disproportionné.

Depuis 2019, la CGI demande une plateforme d'échange sur les expériences et bonnes pratiques en la matière, mais n'en a jamais obtenu à ce jour.

Il y a ensuite des obstacles patrimoniaux, car il y a des immeubles protégés. Les questions de préavis qui ne sont toujours pas harmonisés entre l'OCEN et le SMS existent encore. Enfin, le dernier obstacle est celui des coûts. Il faut souvent isoler les bâtiments par leur enveloppe. Une étude indépendante,

mandatée par l'OCEN et réalisée par l'HEPIA montre que l'investissement pour une telle rénovation est de 800 francs à 1200 francs par m² de surface chauffée. Pour un petit 5-pièces (100 m²), il s'agit d'un investissement de 120 000 francs. Pour un petit immeuble de 10 appartements, on est donc à 1,2 million et à 2,4 millions pour un immeuble de 20 appartements. Tout cela sans les investissements à consentir pour changer l'unité de production de chaleur. Il s'agit donc bien d'une révolution. La rénovation va comprendre le fait de débarder la façade, poser l'isolement, la rebarder, la repeindre, déposer la toiture, mettre de l'isolant, reposer la toiture. Tous ces travaux sont coûteux. Les problèmes de financement sont aussi issus de problèmes législatifs purement genevois.

M^{me} Hiltbold ajoute que les propriétaires veulent faire ces travaux, mais les financements sont un réel problème. Le coût de ces travaux énergétiques pour un propriétaire est conséquent. La LDTR et la LEn prévoient des fonds de soutien (bonus à la rénovation, à l'énergie). En ce qui concerne le bonus à l'énergie, un montant de 10 millions a été prévu, or cela fait des années que la commission responsable d'attribuer ce montant ne se réunit pas. Un programme bâtiments pour les propriétaires prévoit que 30 millions étaient à disposition, mais on ne sait pas ce qu'il reste de ce fonds. Les propriétaires ne peuvent pas financièrement prendre en charge tous ces travaux et doivent donc emprunter. Pour le propriétaire d'appartement ou d'immeuble, la LDTR est un frein à la rénovation. D'après le droit du bail, quand un propriétaire fait des travaux, il peut les répercuter en partie sur les loyers, sans plafond. Il y a en revanche un plafond dans la loi cantonale (la LDTR) qui permet de répercuter beaucoup moins. L'exemple d'application de la LDTR donné à la commission n'est pas réaliste s'agissant de l'actualisation des loyers, du fait que, le plus souvent, il faut d'abord baisser les loyers avant de pouvoir les augmenter en fonction du coût des travaux. Quoi qu'il en soit, on constate que pour plus de 2 millions de francs de travaux, on ne répercute que 50 000 francs sur les loyers, ce qui fait que les travaux sont amortis sur 40 ans. Il faut pousser et inciter les propriétaires à faire ces travaux, mais des soutiens financiers seront bienvenus. Si on veut arriver aux objectifs du plan climat, ces soutiens seront absolument nécessaires. On constate que les collectivités publiques sont dans la même situation et n'arrivent pas à assumer financièrement tous ces travaux. On ne peut donc pas attendre des privés ce que les collectivités publiques et le canton ne font pas. Si les travaux devaient être imposés aux propriétaires, la CGI envisage d'aller jusqu'au Tribunal fédéral pour faire en sorte que le droit fédéral et non cantonal, doc le droit du bail, s'applique.

M. Aumeunier rappelle que, pour les besoins techniques, la CGI demande un pôle de compétences qui puisse monitorer les expériences et éventuellement

tenir une liste de pompes à chaleur. Pour les besoins financiers, il faut d'abord simplifier le calcul de la quantification de la diminution des charges. Aujourd'hui, elle doit être faite par un ingénieur tellement le calcul est complexe.

S'il n'y a pas de subventions, la CGI demande qu'il y ait une répercussion sur les loyers, comme cela est prévu par le code des obligations. Si les travaux sont obligatoires, on tombe sous le coup du droit des obligations.

Les récentes incitations fiscales sont bienvenues, pour permettre que certains travaux ne soient pas considérés comme des travaux à plus-value et n'augmentent donc pas la valeur fiscale de l'immeuble. A Genève, on parle d'un impôt sur la fortune à un taux de 1 pour 1000. Cette incitation est symboliquement bienvenue, mais n'a rien à voir avec l'investissement à consentir par le propriétaire.

La CGI souhaite faire part de son point de vue sur le projet de règlement visant la baisse drastique des IDC, puisque celui-ci rend nécessaire l'adoption du projet de loi. Ce projet de règlement n'est pas en état d'être promulgué d'après M. Aumeunier, bien que l'OCEN et le DT souhaitent le promulguer le plus rapidement possible. Le mode de calcul des IDC doit être corrigé. Le département en convient, mais on aimerait tout de même faire entrer en application le règlement. Les dispositifs relatifs aux subventionnements et aux dispositions fiscales n'ont pas encore été pris. Il reste beaucoup de travail. Deux grosses coquilles ont été relevées dans le projet de règlement. D'abord, les trois quarts des dérogations, pourtant essentielles, tombent. C'est certainement un oubli quant aux références faites à des articles et alinéas, la question a été posée à l'OCEN le 11 janvier 2022 et est restée sans réponse à ce jour. Il y a ensuite une coquille sur le sujet de la bivalence, c'est-à-dire le cumul de deux sources de chaleur justifié compte tenu de l'impossibilité de s'affranchir entièrement de l'énergie fossile en cas de rénovation. Le DT a admis l'installation d'une part d'une source de chaleur principale (la pompe à chaleur) et d'autre part d'une chaudière à gaz, qu'on espère voir fonctionner seulement quelques jours par année. La dernière version du règlement a été modifiée et prévoit une chaleur à basse température. On ne peut pas imaginer de la basse température dans des immeubles anciens avec des radiateurs qui fonctionnent par rayonnement. Ce serait rendre le règlement inapplicable et les mesures disproportionnées. L'OCEN dit qu'il ne souhaite pas appliquer le règlement pendant toute l'année 2022, la CGI demande donc quelques mois pour que le texte soit clarifié, d'une part, et que les travaux en cours soient terminés, d'autre part. La CGI demande que le projet de loi soit accepté avec les amendements du commissaire PLR qui s'appuient sur l'incitation, seul moyen d'arriver à la transition énergétique, de l'avis de M. Aumeunier.

M. Petitjean dit qu'il y a effectivement eu une coquille dans les alinéas du règlement. Il trouve en revanche que la collaboration qui a eu lieu avec la CGI a été bonne, la bivalence est une réponse à la thématique de l'absence de solution entièrement renouvelable. Cela n'avait pas été pris en considération et l'est dans la nouvelle mouture du règlement. Le département travaille sur une liste des certificats nécessaires pour les pompes à chaleur. Le centre de compétences n'est pas encore mis en place, c'est pourquoi la CGI n'a pas encore de retour. En revanche, les réflexions sur des fiches typologiques pour les travaux ont commencé. Une simplification de la BTC est nécessaire, en effet. Le problème est que le calcul des IDC est fait tellement en amont que, bien souvent, il est faux au moment de la demande d'autorisation de construire. Concernant les incitations fiscales, certaines ont eu lieu, d'autres sont en pourparlers. Le département essaie d'œuvrer pour apporter les réponses et de répondre aux besoins du parc immobilier. Enfin, M. Petitjean ajoute que l'optimisation est prévue avant la rénovation pour ne pas aller immédiatement vers des travaux d'envergure.

M. Aumeunier exprime sa reconnaissance pour ces travaux, mais répète que le seul propos de la chambre est qu'il faut terminer les travaux en cours avant de promulguer le règlement.

Un commissaire EAG a été étonné d'entendre la position de M. Aumeunier. Il dit qu'il est allé visiter la pompe à chaleur de Saint-Julien, et qu'elle fonctionne bien. La Ville de Genève a rénové les immeubles des Minoteries, qui datent des années 1960, avec deux pompes à chaleur dont une ne fonctionne pas parce qu'elle est surdimensionnée. L'autre fonctionne en revanche. Un commissaire EAG s'inscrit en faux contre l'idée qu'il n'y aurait pas les moyens techniques de passer du fioul aux pompes à chaleur. Le contrat passé est de 90% de chaleur émise par la pompe à chaleur, et, pour compléter, une chaudière à gaz en cas de très basse température. Le chauffage à gaz doit être considéré comme un appoint. Un commissaire EAG dit qu'il y a un gros problème financier. Les investissements sont importants, tout comme les compétences, les formations et l'énergie déployée dans le sens de la transition. Les propriétaires vont s'y retrouver, en étant subventionné par la collectivité publique, avec un bien évalué à la hausse. Il est d'avis qu'une partie des travaux devrait être prise en charge par les locataires, une par les propriétaires et une par l'Etat. Pour cela, il faut travailler à livre ouvert. Les subventions prévues n'ont pas été utilisées, car les propriétaires devaient montrer leurs comptes. Pour lui, il serait inadmissible d'avoir, par exemple, 17% de rentabilité locative sur un immeuble et de toucher des subventions de l'Etat sans montrer patte blanche.

M. Aumeunier demande d'abord où un tel taux de rendement a été vu.

Un commissaire EAG indique qu'il l'a vu à la Fondation de la Ville de Genève.

Le président précise que, si 17% c'est peut-être un peu exagéré, des rendements de 10% existent effectivement.

M. Aumeunier répète qu'il soutient la transition énergétique mais que la CGI n'a reçu, malgré ses demandes, aucune information technique sur les pompes à chaleur. Il explique que les données sont obscures, fermées et que, s'agissant de l'évaluation des biens, il est erroné de dire que l'immeuble prend de la valeur après des travaux obligatoires. A l'inverse, ceux qui n'auront pas été rénovés perdront en valeur. Il ajoute enfin que la CGI est parfaitement d'accord que les propriétaires se plient au calcul de répercussion des investissements sur les loyers du CO, car c'est ce qui se fait dans toute la Suisse.

Un commissaire EAG dit que sa question est de savoir si la CGI est d'accord qu'il y ait discussion pour qu'il y ait collaboration entre les différents acteurs, à savoir locataires, propriétaires et Etat.

M^{me} Hiltbold précise que la CGI ne demande pas que l'Etat prenne tout en compte.

Le président souligne que l'amendement d'un député du PLR demande qu'il y ait subventionnement de 50% quel que soit l'état locatif.

M^{me} Hiltbold acquiesce et dit que cela doit être envisagé tant qu'il n'y a pas d'autre possibilité.

M. Lussi dit que la suppression des énergies fossiles suppose un remplacement par d'autres types d'énergie (éolienne ou autre). Il a eu connaissance de la nécessité d'un agrément des SI dans certains cas, agrément donné en fonction de la force du réseau électrique de l'immeuble.

M. Aumeunier dit que c'est pour cette raison que l'investissement à consentir est colossal.

Le président dit que, pour avoir une pompe à chaleur avec un bon rendement, il faut aussi une promotion des réseaux de froid et pas seulement des réseaux de chaleur.

Un commissaire UDC dit qu'il a une pompe à chaleur qui fonctionne mal pour des raisons de dimensionnement, et qu'en dessous de -5°C , on chauffe difficilement une maison avec une pompe à chaleur.

Un commissaire socialiste se souvient que le conseiller d'Etat Mark Muller lui avait évoqué des rendements locatifs de 18%.

Le président demande de quelle époque il s'agit.

Un commissaire socialiste dit que cela date d'environ 2010. Il demande à M^{me} Hiltbold si le fond LDTR doit être repourvu, sachant qu'un projet de loi de ce genre a été proposé et refusé par la droite pour des raisons qu'il ignore. Il est d'avis que le locataire ne doit effectivement pas être affecté.

M. Aumeunier dit que si le commissaire socialiste, qui a d'autres fonctions, à savoir la présidence de l'ASLOCA Genève, appuie l'idée du subventionnement, la CGI est d'accord sur ce principe. La CGI est sur le dossier depuis 2010 et, en l'état technique, politique et financier genevois, l'amendement d'un député du PLR est bienvenu, car il s'agit d'une incitation. La transition énergétique passe par là.

M. Petitjean détaille la question des subventions, en référence à ce que disait M^{me} Hiltbold concernant le montant de 34 millions valable en 2021. Il va être prolongé par le système des douzièmes. Dans cette somme, 8 millions viennent du budget du canton, auxquelles s'ajoutent les contributions globales de la Confédération. En 2022, le même montant qu'en 2021 sera aussi valable. Les modalités d'application du programme bâtiments seront les mêmes qu'en 2021. Concernant la bivalence, la loi prévoit l'exergie, ce qui signifie qu'il faut faire fonctionner le système du secondaire avec le plus bas niveau de température possible. Cela ne veut pas dire qu'il faut une température de 35 °C dans les radiateurs à chaque fois qu'il y a bivalence. Concernant le silence du département quant au retour d'expérience et au détail des projets techniques, il a été mentionné plus tôt le projet pilote de la route de Saint-Julien, qui avait été présenté à la CGI. Ce projet a permis d'augmenter la connaissance du département, et notamment de se mettre à travailler sur les listes de certificats nécessaires.

M. Aumeunier dit que, malgré la bibliographie fournie, un seul exemple a été proposé sur un PowerPoint. La CGI n'a pas reçu ce qu'elle demandait. S'agissant des pompes à chaleur de grande taille, leur étude appliquée à la réalité des rénovations genevoises est obscure parce que pas diffusée. Concernant les subventions de 34 millions, ils valent pour la situation actuelle de 800 MJ/m², il demande formellement à M. Petitjean à combien cela est porté pour l'objectif de 450 MJ/m².

Le président dit que, d'après les calculs fournis, il faut environ 2 millions pour un immeuble de 10 appartements. Tout ne doit pas être de la rénovation lourde, mais les investissements reposeront sur le budget de fonctionnement de l'Etat pendant plusieurs d'années.

M. Aumeunier dit que, pour lui, cela est nécessaire et correspond aux besoins d'une « révolution » énergétique. Si on demande 6,2 milliards pour la transition énergétique dans le domaine public, le privé doit aussi bénéficier

d'incitations. La CGI ne s'oppose pas aux objectifs poursuivis, bien au contraire, mais si les propriétaires ne peuvent pas prendre en charge les travaux, ceux-ci seront retardés. Sinon, d'autres mesures devront être prises, telles que les répercussions sur les loyers abordées plus tôt.

Le président demande quelle est la possibilité d'entrer en matière sur des prêts à taux zéro, par exemple.

M^{me} Hiltbold dit que c'est un investissement pour les propriétaires. Il y a le besoin que les propriétaires fassent le travail, tout comme les collectivités publiques et le canton, mais cela implique des mesures étatiques.

Le président dit que si certains propriétaires n'ont pas les moyens, ce n'est pas le cas de tous les propriétaires.

M. Aumeunier ajoute que ces subventions seront productrices de ressources fiscales. Ce sont des milliards de francs de travaux pour les entreprises genevoises ; or, dans le bâtiment, le coefficient multiplicateur économique est supérieur à 2.

Le président demande s'il est possible de faire appel à des entreprises locales moyennant la subvention.

M. Aumeunier ne souhaite pas prendre le risque de répondre à chaud.

Le président ajoute qu'il y a les AIMP pour les collectivités publiques. Pour les privés, il ne sait pas exactement ce qui peut être fait. Dans cette transition, il faut effectivement faire appel à de la main-d'œuvre locale.

M. Petitjean précise, par rapport à la modification réglementaire discutée avec les partenaires, que les bâtiments concernés par le seuil de 800 MJ et qui devront faire l'objet d'une rénovation lourde représentent environ 2% du parc. Les autres bénéficieront de mesures d'optimisation avec des coûts tout autres.

M. Aumeunier indique que les experts ingénieurs chauffagistes de la CGI n'ont pas la même appréhension sur le sujet. La régulation permet de faire baisser les IDC de 30 à 80 MJ/m², rien de plus. Il se demande donc quelle est la part du parc immobilier qui dépasse 500 MJ/m². Qu'en est-il pour un immeuble qui dépense 700 ou 600 MJ ? D'autres travaux que de la régulation sont nécessaires.

M. Petitjean indique que pour les bâtiments entre 450 et 550 MJ, l'optimisation permet d'abaisser le seuil à 450. Cela est confirmé par l'AGCV, l'université et des organismes extérieurs à l'OCEN. Effectivement, certains projets ne pourront pas passer sous les 450 par une mesure ponctuelle et une mesure d'optimisation. Tout ne passera pas par la rénovation lourde, en revanche.

Un commissaire PLR fait référence à une prise de position écrite. Il demande s'il s'agit d'une prise de position écrite de la part de la CGI.

M. Aumeunier dit que la prise de position sur le règlement peut être transmise, si cela ne dérange pas M. Petitjean, puisqu'il s'agit d'une consultation ouverte entre OCEN et partenaires.

Le président dit que, pour autant qu'il sache, la commission n'a pas connaissance du projet de règlement.

M. Aumeunier demande s'il est bon qu'elle n'en ait pas connaissance, sachant que le projet de loi est étrangement issu du règlement pour assurer à ce dernier une base légale.

Le président dit que, dans ce projet, ce qui avait été demandé c'est que le seuil soit abaissé à 450 et inscrit dans la loi. Ensuite, il a été demandé que cela soit traité par voie réglementaire, mais la commission n'a pas vu le règlement.

M. Aumeunier sollicite la relecture de la présentation d'aujourd'hui qui servira de prise de position.

Le président donne congé aux auditionnés. Il demande si quelqu'un s'oppose à la transmission des extraits de PV à la CGI. En l'absence d'opposition, il dit que le PV sera donc transmis à la CGI.

Audition de l'association Pic-Vert, toujours le 4 février 2022

Le président souhaite la bienvenue à M. Fabjan et l'invite à présenter sa position.

M. Fabjan remercie la commission pour la prise de position écrite et pour la demande d'audition. Pour rappel, Pic-Vert compte environ 3000 propriétaires individuels et s'intéresse donc aux questions d'aménagement du territoire et du logement, mais également aux questions d'environnement et à la protection du patrimoine bâti et naturel. L'association est favorable aux objectifs de ce projet de loi dans la mesure où il vise une réduction des rejets de gaz dans le bâti. Elle a en revanche des remarques à faire quant à la méthode employée.

L'art. 15C, qui stipule qu'il est de la compétence du Conseil d'Etat de fixer les seuils, est modifié en deux points par le projet de loi. D'abord un objectif est fixé quant à la réduction des gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment en vue d'atteindre la neutralité carbone en 2050. Ensuite, une méthode est proposée avec pour mission au Conseil d'Etat de réviser régulièrement ce seuil. Ces deux éléments semblent contradictoires. Le cycle de vie d'un bâtiment est long, de lourds travaux n'ont lieu qu'une fois tous les 30 à 50 ans, or le Conseil d'Etat devra revoir les seuils IDC à des intervalles réguliers de 5 à 10 ans. Le

projet de modification du règlement prévoit des échéances jusqu'à 2031. Les deux échéances entre le temps long du cycle immobilier et la révision à moyenne échéance paraît incompatible et risque de créer un saucissonnage des travaux, puisque les propriétaires devront entreprendre des travaux d'ici 2031 au plus tard avec un objectif de seuil à 450 MJ/m² par an. Ce seuil de 450 MJ est insuffisant pour atteindre la neutralité carbone, ce qui obligera les propriétaires à faire d'autres travaux par la suite. Cela pose des problèmes de prévisibilité pour les propriétaires qui doivent s'organiser.

Le second point problématique est celui de la densité normative. Les travaux imposés aux propriétaires peuvent être extrêmement coûteux, ce qui constitue une grande atteinte à la garantie de la propriété. Une des exigences pour admettre cette atteinte est celle d'une base légale formelle. Le fait que ces seuils soient définis dans un règlement pose donc problème. Il est adopté sans contrôle démocratique, alors qu'au vu des implications des seuils, ces derniers devraient figurer dans une loi. Un autre élément important est que la loi prévoit des dérogations, notamment une dispense à l'exécution des travaux pour les propriétaires s'ils ne sont pas en mesure de les financer. Le règlement ne précise rien davantage, ce qui crée de l'insécurité juridique, car la question de ce que doit couvrir l'incapacité de financement est peu claire. Cela peut signifier que le propriétaire ne dispose pas des liquidités, n'est pas en mesure d'obtenir les crédits bancaires, ou qu'il serait contraint d'abandonner une partie de sa fortune pour pouvoir prendre en charge les travaux. La question est importante pour la sécurité juridique et pour l'égalité de traitement. M. Fabjan a retenu de ses entretiens avec l'OCEN qu'il est prévu que cela figure dans une directive interne. A son avis, ces précisions devraient figurer, sinon dans la loi, dans le règlement.

Concernant les subventions, il y a deux propositions d'amendement soumises à la commission. L'association Pic-Vert est favorable à ce que d'importantes subventions soient mises à disposition des propriétaires, compte tenu des coûts représentés par la transition. Il s'étonne de l'absence de données chiffrées quant aux coûts individuels et au coût total. Il n'y a pas non plus de réflexion sur d'autres modes incitatifs de soutien. Les incitations fiscales doivent être prévues. On parle de montants qui vont se chiffrer parfois en millions pour des immeubles locatifs. D'autres pistes doivent être envisagées, notamment des prêts à taux zéro ou des systèmes de cautionnement de l'Etat à des conditions facilitées. Le plafond des loyers LDTR est sensiblement plus bas que tous les loyers subventionnés. Au vu des avantages concédés aux locataires, il est normal qu'il y ait une contribution de leur part.

Enfin, la proportionnalité doit être abordée, la conduite de l'Etat y étant soumise. Il semble à M. Fabjan que le principe devrait figurer dans la loi

comme étant la ligne de conduite de tous les travaux d'optimisation ou des travaux de grande envergure. Aujourd'hui le seuil est à 800 MJ pour déclencher l'obligation de mesures, mais uniquement des mesures rentables dans un délai de trois ans. Selon le projet de loi, les propriétaires doivent réaliser toutes les mesures nécessaires pour descendre à 450 MJ sans notion de proportionnalité, peu importe qu'une mesure soit onéreuse et ne conduise qu'à une économie énergétique limitée. Le principe de proportionnalité doit en conséquence être concrétisé et ancré dans la loi pour qu'il y ait une relation raisonnable entre le coût des mesures qu'on impose aux propriétaires et les bénéfices qu'on en retire.

S'agissant enfin de la motion, M. Fabjan dit que les 3 invites faites au Conseil d'Etat sont bonnes et sont soutenues par Pic-Vert.

Le président a connaissance de l'obligation de calculer l'IDC pour les immeubles de 5 personnes, qui sont majoritaires dans les propriétaires représentés par Pic-Vert. Il demande si M. Fabjan connaît la répartition des IDC parmi les propriétaires.

M. Fabjan dit qu'il ne pense pas que beaucoup de propriétaires individuels ou d'habitations de moins de 5 preneurs aient procédé à ce calcul, car l'Etat avait décidé de dispenser ces propriétaires de l'obligation de calcul.

Le président dit que, depuis 2017, le règlement impose que cela soit fait au moins une fois en 10 ans. Il ajoute qu'il y a déjà une incitation fiscale en plus d'un certain nombre de subventions avec une répercussion directe sur les charges. Il est d'avis que les propriétaires de maisons individuelles ont des ICS pas trop élevés. Il demande si M. Fabjan partage son opinion.

M. Fabjan dit qu'il y a plusieurs cas de figure. Il y a des propriétaires de villas anciennes qui n'ont pas fait de travaux à ce jour. Dans ce cas, les travaux peuvent s'élever à des centaines de milliers de francs, en sachant qu'une personne âgée ne peut obtenir de crédit bancaire. S'agissant de la répartition, les villas construites après l'an 2000 devraient avoir un IDC correct. Pour le parc des villas contiguës construites avant l'an 2000, des travaux devraient être entrepris.

Le président demande si le solaire thermique fait ou non descendre l'IDC. C'est un investissement subventionné et peu coûteux.

M. Fabjan pense que oui, mais estime que cela ne permet pas toujours de descendre à 450 MJ.

M. Petitjean confirme que l'installation de panneaux solaires a un impact sur l'IDC. Dans les dispositifs, le cautionnement de risques ou les prêts à taux zéro existent. Ce mécanisme existe avec le fonds L 2 40, fonds des privés qui

permet de cautionner des projets ou de faire des prêts. Il reste encore 7 millions à disposition des personnes physiques et morales.

Le président dit qu'il serait intéressant de parler du fonds L 2 40 aux sociétaires de Pic-Vert.

M. Fabjan dit qu'effectivement, si ce fonds est à disposition d'un propriétaire privé dans l'impossibilité d'obtenir un crédit, les propriétaires doivent en être informés.

M. Petitjean dit que le fonds est géré par le secrétariat et effectué par l'OCEN, mais c'est une commission nommée par le Conseil d'Etat qui transmet les préavis pour statuer sur le cautionnement ou le prêt avec un taux. Le dossier est relativement simple.

M. Fabjan conclut en remerciant les députés d'avoir demandé cette audition.

Le président demande si M. Fabjan souhaite recevoir un extrait du PV.

M. Fabjan acquiesce.

Le président donne congé à M. Fabjan en le remerciant pour son intervention.

M^{me} Stückelberg indique que M. Hodgers viendra également donner la position du département sur le projet de loi. Elle relève que, pour répondre aux objectifs climatiques cantonaux, des mesures concrètes doivent désormais être prises. Concernant la révision du règlement sur l'énergie, cela fait depuis 2020 que le département par l'OCEN est en discussion avec les milieux pour essayer de tenir compte au maximum des impératifs des différents milieux concernés. Sur le plan financier, le Conseil d'Etat a annoncé, par le biais de la publication du plan décennal d'investissements, 5,9 milliards pour la transition écologique sur trois axes, mobilité, environnement et énergie, dont notamment l'aide à la rénovation des bâtiments publics et privés. Cela étant, tout ne passera pas par des travaux de rénovation lourds. Certains bâtiments devront aussi faire de l'optimisation énergétique. Un échelonnement des seuils a été décidé, ce qui permettra d'avancer de manière progressive dans le temps et avec prévisibilité. Dans les différents moyens de subventionnement, le fond des privés permet de donner des cautionnements, il y a aussi le fond des collectivités publiques qui donne des subventions pour aider les communes dans leurs investissements. La semaine dernière, des modalités fiscales nouvelles ont été annoncées. Certaines dépenses seront maintenant considérées comme frais d'entretien. D'autres incitations fiscales sont en cours de réflexion. Retarder la transition écologique augmentera davantage son coût.

Le président dit qu'il s'est permis de prendre contact avec M. Hodgers, car un avis politique sur la question est nécessaire. Il est disponible la semaine prochaine.

Une commissaire du Centre souhaite savoir si le département a des réponses concernant la CMNS, à savoir s'ils ont pris conscience des besoins de changement et s'ils allaient arrêter de faire des oppositions aux panneaux solaires dans les villages. S'ils s'opposent, elle aimerait savoir combien d'oppositions ont eu lieu et si elles sont prises en compte.

M^{me} Stückelberg dit qu'elle n'a pas le souvenir que des éléments chiffrés avaient été demandés.

M. Petitjean dit que la question a été posée à la commission d'aménagement. La directive solaire sera mise en consultation. Elle est coécrite par l'OCEN et l'OPS, elle sera présentée à la CMNS et à la commission consultative des questions d'énergie pour préciser où mettre le solaire et comment l'installer. La coordination OPS/OCEN continue d'opérer et, en cas d'avis non concordants, il y a une pesée d'intérêts entre les services pour accompagner les requérants.

Le président résume en disant que la directive évolue.

Une commissaire du Centre dit qu'elle aimerait quand même avoir les chiffres.

M^{me} Stückelberg dit qu'ils seront transmis.

Un commissaire du Centre dit que le règlement a été mentionné plusieurs fois. Il demande si M. Petitjean peut donner des informations quant à son contenu.

M. Petitjean dit que des principes du règlement, à savoir un seuil à 450 MJ, une prévisibilité avec des seuils de dépassement significatifs, ont été donnés à la précédente commission. Sur les principes, le règlement est conforme à ce qui a été présenté en commission. Pour ce qui est des installations techniques qui contribuent au passage au non-fossile, beaucoup de travaux ont eu lieu pour faire évoluer le principe. Le seuil de déclenchement est bien de 450 MJ avec, avant cela, des mesures d'optimisation qui peuvent être combinées à des mesures ponctuelles.

Un député du PLR fait référence à la venue de M. Hodgers, il y est favorable, mais demande que la discussion et le vote soient fait en son absence. Il se souvient que le vote sur les SIG et les réseaux thermiques structurants avait été faits sous pression à cause de la présence de M. Hodgers.

Le président propose que M. Hodgers soit auditionné en début de séance, puis de continuer la discussion sur les prises de position écrites, notamment.

En l'absence d'opposition à la venue de M. Hodgers, le président conclut qu'elle sera organisée. La discussion qui a débuté ne se conclura pas immédiatement. Il souhaite terminer sur cet objet puis reprendre la résolution du commissaire démocrate-chrétien. M. Hodgers a indiqué qu'il préférerait être auditionné en distanciel et non en présentiel. La séance de la semaine prochaine se fera donc par Zoom. Au mois de mars, les séances auront de nouveau lieu en présentiel.

Séance du 4 mars 2022, audition de M^{me} Gueorguiev, M. Lemaire et M. Duport

Le président accueille M^{me} Gueorguiev, directrice générale de l'OCBA, M. Duport, directeur de la direction des rénovations et transformations, et M. Lemaire, chef du service ingénierie et environnement de l'OCBA.

M^{me} Gueorguiev salue les commissaires. Elle est associée à M. Duport (rénovation et transformation) et M. Lemaire (ingénieur et environnement). Elle souhaite rappeler le cadre dans lequel agit l'OCBA et la taille du parc concerné. Les travaux réalisés dans le contexte de la transition énergétique ne sont pas entièrement nouveaux pour l'OCBA. Elle présente tout d'abord l'office (la présentation complète est à l'annexe 2 de ce rapport). L'OCBA est composé de 6 directions et plus de 260 collaborateurs-trices. La direction ingénierie est composée de trois services (ingénierie environnement, ingénierie projets, ingénierie sécurité). La transition énergétique est l'affaire de plusieurs directions. Elle présente les chiffres clés du parc immobilier dont la valeur brute au bilan est d'environ 11 milliards de francs (slide 4). Il contient 1480 bâtiments cadastrés, dont environ 1200 consomment un ou plusieurs fluides, avec deux catégories d'usage principales, à savoir les locaux utilisés par l'administration publique et les locaux loués à des tiers. La moitié du parc est occupé par des bâtiments pour l'instruction, l'université, des HES et du locatif notamment. Le pénitencier ne constitue pas la majorité du parc. Le cadre réglementaire est cantonal, national et international. Les délais pour atteindre les objectifs sont de plus en plus difficiles à tenir.

M. Lemaire dit que son service s'occupe de tout ce qui est efficacité du parc énergétique en particulier. En 2014, l'OCBA avait une stratégie énergétique adaptée au périmètre et au cadre légal de l'époque. La stratégie 2050 de la Confédération a été une source d'inspiration, ce qui a permis de mener des actions de performance énergétique. Le cadre légal évolue et s'accélère. En décembre 2019, l'urgence climatique a été décrétée par le Conseil d'Etat et a validé le plan directeur des énergies un an après. La slide 7 contient les éléments nécessaires pour répondre à l'urgence climatique. Cela consiste en somme à diminuer de 60% les émissions de CO₂ par rapport à 1990

dans le parc immobilier. La norme SIA 2040 sert de base. Le plan désigne par « accélérer la rénovation énergétique des bâtiments » le fait de diminuer leur consommation à 2,5% en 2030 puis à 4% en 2050. Doubler ou quadrupler la rénovation énergétique d'un parc est difficile à caractériser, M. Lemaire préfère donc qu'on parle d'IDC (indice de chaleur). En 2018, il y avait un IDC moyen de 530 MJ/m², l'objectif en 2030 est de passer à un IDC inférieur à 350 MJ et inférieur à 250 MJ en 2050. Des changements dans l'enveloppe seront nécessaires. Si on veut baisser les émissions de CO₂, il faut idéalement passer du fossile au renouvelable. Le renouvelable comprend trois grandes familles, à savoir les réseaux thermiques, les pompes à chaleur voire les chaudières à bois. En 2030, l'objectif est d'atteindre 80% d'énergies renouvelables à travers les réseaux thermiques. Le photovoltaïque intéresse l'OCBA le plus car le parc est essentiellement composé de bâtiments administratifs qui consomment peu d'eau chaude sanitaire, on préfère utiliser les toitures pour faire de l'électricité qui pour faire circuler de l'eau chaude qui ne sera pas utile.

Un député du PLR ne comprend pas à quoi se réfèrent les pourcentages dans le cadre « diminuer la consommation des bâtiments ».

M. Lemaire répond qu'il s'agit du pourcentage de rénovation du parc bâti genevois. Le rapport parle d'accélérer le processus.

Un commissaire EAG suppose qu'il ne s'agit pas des 1400 bâtiments mais du plan en général.

M. Lemaire répond par l'affirmative et ajoute qu'il y a une actualisation de la stratégie énergétique de l'OCBA pour intégrer les nouveaux indicateurs et les adapter.

Une commissaire du Centre demande si les 4% concernent les bâtiments de l'Etat.

M. Lemaire répond que 4% est un chiffre général et annuel. Il explique que l'OCBA est en train d'adapter la stratégie par rapport à ces chiffres et qu'il préfère parler d'IDC qui est pour lui un indicateur plus parlant.

Une commissaire du PLR demande si cela englobe les villas. Elle désire savoir si, quand on dit « moins de 1% », on compte la totalité du parc immobilier ou sur ce qui a besoin d'être rénové. Elle entend par là qu'on exclurait les bâtiments inférieurs à 530 MJ.

M. Lemaire dit que c'est l'OCEN qui fixe ces seuils. Si un bâtiment est parfait, il n'y a en principe pas besoin de l'inclure. Il ne sait pas si les 1% concernent seulement la partie du parc qui a besoin d'être rénovée.

Un commissaire EAG dit que c'est à son avis sur la totalité du parc.

M. Lemaire abonde dans ce sens.

Le président dit que c'est en effet évolutif, plus on a rénové, moins on a logiquement de bâtiments à rénover.

M^{me} Gueorguiev dit que le défi pour l'OCBA par rapport au patrimoine du canton est énorme.

M. Lemaire dit que la stratégie donne des objectifs et des indicateurs pour mesurer l'avancement par rapport à ces objectifs (slide 8). Les indicateurs principaux concernent la réduction des émissions de CO₂, la consommation de chaleur renouvelable, les économies d'électricité, de thermique et d'eau. Dans la deuxième colonne, on voit les pourcentages d'atteinte, de réduction ou de consommation par rapport à 2005 qui est l'année de référence. Les objectifs ont été accélérés et les périodes raccourcies avec le PDE. Si on prend le cas du CO₂, il fallait initialement atteindre -30% en 2035. Le PDE fixe les objectifs à -60% en 2030 et -90% en 2050. Il y a également une accélération dans tout ce qui est thermique renouvelable.

Un commissaire du Centre demande comment on justifie la réduction de consommation électrique.

M. Lemaire répond que, dans la stratégie à venir, l'objectif est de continuer à mettre l'emphase sur la diminution de la consommation d'électricité. Il faudra être moyennement ambitieux sur les baisses à venir en sachant que souvent, si on baisse la consommation d'énergie d'un côté on augmente de l'autre.

Un commissaire du Centre dit qu'on augmente donc la production et qu'on augmente la consommation.

M. Lemaire répond qu'il y a encore passablement de matériel qui concerne de l'électricité sur lequel on peut travailler, comme les ventilations par exemple. On a aujourd'hui des systèmes peu optimisés sur lesquels il y a une grande marge de manœuvre. Ce sera l'indicateur le plus intéressant à trouver, selon M. Lemaire.

Un commissaire MCG demande s'il est exact que, quand on parle de la réduction de la consommation thermique (slide 8), on fait référence à l'isolation des bâtiments.

M. Lemaire répond qu'on n'y fait pas forcément référence.

Un commissaire MCG dit que ce serait primordial.

M. Lemaire dit que l'isolation des bâtiments s'inscrit dans une optique d'optimisation avec investissement. Il y a un gisement d'économie sans forcément faire de gros changements, mais en mettant de l'intelligence dans les systèmes par exemple.

Un commissaire MCG dit que, si on baisse la température d'un ou deux degrés, on fait déjà une grosse économie.

M. Lemaire dit que la stratégie énergétique du service ingénierie et énergie concerne le changement technique du matériel plus que sur la rénovation architecturale, qui devra elle aussi être traitée. La transition énergétique va demander de penser différemment. Ce n'est pas qu'une question d'argent mais aussi de changement de façon de faire.

Le président dit que la connexion à un réseau de chaleur fait partie de l'optimisation.

Une commissaire du PLR dit qu'il faudrait écrire à quoi se réfèrent les pourcentages. Elle demande aussi pourquoi il y a des cases vides dans le tableau.

Le président dit que ce sont les domaines dans lesquels il n'y a pas de modification.

Une commissaire du parti libérale-radical remarque que, dans la ligne sur le photovoltaïque, on voit un objectif de -15% à 2035 et que la case de 2030 est vide. Elle se demande donc quel est l'objectif pour 2030.

M. Lemaire dit qu'au niveau du PDE, un travail doit encore être fait pour adapter les indicateurs.

M^{me} Gueorguiev dit que cette présentation montre les indicateurs publiés et les résultats de l'OCBA. Il y a déjà -40% en consommation d'eau avec un objectif de -50% en 2035, mais ça ne fait pas partie des indicateurs de la révision du PDE.

M. Lemaire ajoute que ce n'est pas parce qu'on ne dit pas de faire quelque chose dans un certain domaine que rien ne sera fait.

Le président dit que le nouveau règlement sur l'énergie est justement ce dont parle la commission, car il doit être modifié ce printemps. Pour l'instant, ce n'est pas actif, mais c'est en travail.

M. Lemaire dit que ce nouveau règlement s'appuie sur le PDE.

M^{me} Gueorguiev dit qu'il sera intéressant de voir les interventions de l'OCBA sur la production photovoltaïque par rapport au 10%, en sachant qu'il y a la volonté d'en mettre de plus en plus. Du niveau de l'IDC moyen du parc, on est à 417 MJ.

M. Lemaire dit que c'est déjà très bien, puisque cet IDC est inférieur à celui du parc genevois, de 530 MJ il y a encore quelque temps. Fin 2020, 30 000 m² de panneaux ont été posés. Les grandes toitures ont été privilégiées pour le moment, avec une collaboration avec les SIG. L'administration autoconsomme et passe ensuite sur le réseau. L'OCBA est à la croisée des chemins, car l'étape

facile est déterminée. Il faudra rénover des toitures pour poser du photovoltaïque. Il faut estimer la durée de vie de l'installation par rapport à celle de la toiture. Encore 30 000 m² doivent être posés pour continuer à produire de l'électricité renouvelable.

Un député du PLR dit que les bâtiments concernés par le seuil à 417 MJ ne consomment pas d'eau chaude sanitaire, il y a donc un biais dans la comparaison entre public et privé.

M. Lemaire entend la remarque mais explique qu'il y a une différence de 50 MJ environ entre un bâtiment qui consomme de l'eau chaude sanitaire et un bâtiment qui n'en consomme pas.

M^{me} Gueorguiev explique (slide 9) que les travaux sont financés par l'OCBA qui dispose d'une enveloppe (crédit de renouvellement) votée tous les 4-5 ans de 400 millions, un projet de loi embrasure de 250 millions, le projet de loi efficacité énergétique de 35 millions. Il y a encore des projets de lois spécifiques de rénovation où il y a beaucoup de travaux en lien avec la transition énergétique. Les crédits renouvelés ne suffisent pas pour avancer plus vite et atteindre les objectifs. L'OCBA a estimé à près d'1 milliard les dépenses futures pour renouveler de manière plus massive les différents axes.

M. Lemaire dit que le PDE a été validé par le Conseil d'Etat (slide 10). L'OCBA a tenté d'estimer le coût des nouveaux objectifs et a défini deux familles : d'abord, l'intervention sur les techniques, ensuite, l'intervention sur l'architecture. Dans la première sous-famille, il y a l'axe de l'optimisation du matériel en faisant plus d'actions (170 millions) et le remplacement des chaudières fossiles par du renouvelable (200 millions). Ce sont des estimations globales. Aujourd'hui déjà, quand une chaudière fossile arrive en fin de vie, un audit est fait sur la chaufferie pour aller vers du renouvelable. Sinon, on utilise le gaz et, si ce n'est pas possible, on utilise le mazout. Aujourd'hui, on n'attend pas qu'elle arrive en fin de vie. Il y a une partie enveloppe, estimée à 600 millions. On a déjà un projet de loi embrasure de 250 millions qui concerne une centaine de bâtiment. On n'a pas attendu le PDE pour finir de rénover les fenêtres, mais avec le PDE, on a pris en compte en plus les façades et les toitures. Pour agrandir le cercle, il faut encore prendre en compte les questions d'enveloppe. Il faudrait une trentaine de personnes de plus à différents postes pour pouvoir répondre à la demande.

Une commissaire du parti libérale-radical se demande si le coût du photovoltaïque est inclus dans le montant.

M. Lemaire dit que c'est les SIG qui financent le photovoltaïque.

Le président demande sur combien de temps une chaudière est amortie.

M. Lemaire répond que c'est amorti sur 20 ans.

Le président demande ce qu'il en est des façades.

M. Lemaire répond qu'elles sont amorties sur environ 50 ans.

M. Duport dit que malheureusement toutes les toitures ne sont pas éligibles, elles doivent être plutôt plates mais aussi structurées. S'il faut les renforcer, il y a des coûts supplémentaires. Il prend l'exemple d'Acacias 78, où il a fallu investir en créant une structure.

Le président suppose que les toitures non éligibles ne sont pas dans le cadastre.

M. Lemaire dit que c'est juste en termes de référencement, mais que jusqu'à maintenant, l'OCBA s'est peu inspiré du cadastre. Les SIG donnent quand même les toitures qui sont intéressantes. La problématique se complexifie, car le développement durable et les questions de biodiversité et de végétalisation des toitures deviennent de plus en plus importantes. C'est systématique dans la construction des nouveaux bâtiments mais moins dans les bâtiments déjà existants. Souvent, il y a un problème de charge statique qui ne permettra pas de végétaliser les toitures des bâtiments existants. Une installation végétalisée est beaucoup plus lourde que des simples panneaux voltaïques.

M. Duport dit qu'à l'époque, ce n'était pas du tout un sujet de discussion. Il pense qu'il y aura de plus en plus de solutions novatrices pour développer le photovoltaïque et la végétalisation.

M^{me} Gueorguiev présente l'outil ImmOBA 2.0 (slide 11). En fonction de la mise à jour réalisée par une *task force* jusqu'à la fin du printemps, on pourra visualiser l'état du parc.

M. Lemaire montre (slide 12) le graphique produit par le nouveau logiciel, avec en abscisse l'IDC et en ordonnée les kg de CO₂ par m². La base de données doit être actualisée. Les objectifs 2030 sont sur la partie jaune. La partie rouge représente les objectifs à 2050.

Le président ne comprend pas comment certains bâtiments peuvent avoir un immense dégagement de CO₂ et un IDC relativement bas.

M. Lemaire dit que l'idée est de présenter la situation d'un point de vue global. On s'aperçoit aujourd'hui qu'on donne un IDC sur un site, qui est composé de quatre bâtiments, or l'IDC concerne le premier bâtiment. Il faudra faire une répartition avec un schéma de comptage sur les quatre bâtiments pour comprendre quel est l'IDC réel.

Le président dit que l'IDDC actuel est basé sur des émissions de carbone.

M. Lemaire dit que l'IDC est une consommation de chaleur divisée par une surface.

Le président explique que M. Petitjean avait dit que l'IDC était basé sur de la chaleur fossile. Si un bâtiment est chauffé uniquement à l'électrique, l'IDC est nul.

M. Lemaire comprend cette explication, dans le sens où on prend en compte la consommation électrique. Un autre exemple (slide 13) de ce que peut donner l'outil est une visualisation du parc basée sur les étiquettes énergétiques calculées par le nouvel outil. A la slide 14, on voit que l'outil inclut un nouveau module de simulation grâce auquel, si on prend un bâtiment lambda et qu'on peut simuler des travaux à faire dessus, l'outil pourra donner une estimation des coûts et simuler l'influence sur les kilogrammes de CO₂ par m² et sur l'IDC. Cela permettra de voir l'évolution et d'apporter la juste rénovation pour atteindre les objectifs.

Le commissaire PLR demande comment les données sont rentrées dans la base de données.

M. Lemaire dit que les compteurs rentrent automatiquement les données. Quand un architecte ou un ingénieur fait un projet, il doit rentrer l'information dans le logiciel. C'est le point faible de l'outil qui est bon et permet de faire des simulations, mais qui devra être vivant.

Le commissaire PLR demande s'il n'y a pas de moyen d'avoir un regard sur l'ensemble du parc à travers SITG.

M^{me} Gueorguiev dit qu'il y a des éléments qui concernent la connaissance du parc.

M. Duport dit que la base de données est interne et nouvelle. Pour l'instant, il faudrait déjà qu'elle soit pérenne et rigoureuse. Sur SITG, on ne trouve pas ces informations.

Un commissaire PLR demande ce qu'on entend par « simulation ».

M. Lemaire dit que l'outil utilise un logiciel nommé Stratus qui offre une approche statistique sur les coûts. Cet outil est la première étape après la phase blanche. L'OCBA fera des simulations, établira une stratégie de rénovation et quand ses bâtiments seront priorisés, des études beaucoup plus sérieuses seront lancées.

M^{me} Gueorguiev dit que l'OCBA est prêt à répondre aux questions sur l'amendement.

M. Lemaire ne pense pas qu'il soit bon de séparer les bâtiments consommant de l'eau chaude sanitaire ou pas, car il y a d'autres facteurs comme la forte ventilation et d'autres aspects techniques spécifiques. A la fin, on risque de se retrouver avec des familles d'IDC qui correspondront au type de bâtiments. Sa crainte est la dérive administrative. Il faut plutôt définir peu

d'indicateurs et travailler avec. Des discussions sur les IDC des types de bâtiments feront perdre du temps. L'IDC n'existe qu'à Genève, mais amène une vision globale sur le bâtiment et donne au propriétaire une latitude pour agir et atteindre un résultat. Si on commence à le sectoriser, il perdra de son intérêt.

M^{me} Gueorguiev dit, concernant l'amendement par rapport au rapport annuel, qu'il y a des indicateurs. Il faut plus qu'une année pour pouvoir publier les données. Il faudrait plutôt faire une publication tous les 4 ou 5 ans.

M. Lemaire dit que la communication pourrait être améliorée. Le DB (bilan énergétique des bâtiments de l'Etat) est publié chaque année et est un outil technique de pilotage pour analyser les performances sur l'année n-1. En interne, il a été discuté de porter l'accent sur un outil de vulgarisation tous les 4 ou 5 ans, à chaque législature.

Un député du PLR comprend la remarque faite sur la fréquence des rapports. Le problème est que, si on fait un rapport tous les 5 ans, les changements seront rares. Le deuxième problème est que, s'il y a un rapport par législature, personne ne s'en sentira responsable et pourra mettre la responsabilité du rapport sur la législature précédente, et sur la suivante celle d'améliorer les choses.

M^{me} Gueorguiev dit que le document technique existe de manière annuelle, mais n'est pas accessible en matière de contenu.

M. Lemaire demande quel est le besoin des commissaires en termes de contenu.

Un député du PLR dit que son but vient de l'expérience des doubles vitrages, pour lesquels il y a un décalage entre les objectifs et la réalisation qui est inexplicable pour le contributeur. Il faut demander à l'Etat de performer aussi bien que ce qu'on demande au privé. Il y a donc un besoin d'un rapport de cet ordre. Un an paraît court, mais cette fréquence est nécessaire pour entraîner la responsabilité.

M. Lemaire dit qu'une note annuelle synthétique sur ce qui a été fait dans l'année pourrait être envisagée.

Le président dit qu'on peut calculer chaque année l'IDC et faire un tableau évolutif.

M. Duport dit que ce qu'il se passe actuellement sur les embrasures, c'est qu'il y a un PL de 250 millions à investir. La commission des travaux a donné à l'OCBA l'autorisation sur ces crédits en prenant en compte que la liste du PL initial était une liste intentionnelle, qu'il fallait mettre en place toutes les études, et mettre les bons bâtiments en termes d'intervention et d'occupation.

L'OCBA s'est engagé à revenir tous les ans pour faire un rapport d'activité de changement de vitrages. Ce qu'on peut imaginer sous couvert de l'accord, c'est un rapport d'activité global une fois que le milliard énergétique (qui englobe potentiellement les embrasures et autres) sera là, de produire un rapport d'activité permettant de montrer que l'Etat est en marche vers ce qu'exigent les lois et le gouvernement. Parler uniquement de l'IDC est peut-être trop réducteur, mais parler des plannings d'intervention, des calculs et revenir sur les bâtiments rénovés pourrait permettre d'apprécier les activités de l'Etat.

Le président dit qu'il faudrait les mêmes mesures pour les privés.

Un député du PLR est d'accord avec le président. Il dit qu'il n'est pas trop formaliste pour ce qui est du rapport. Le bilan énergétique des bâtiments publics est certainement pertinent, mais une comparaison avec le privé est certainement nécessaire, c'est pourquoi l'IDC est un bon point de contact. Le contenu du rapport annuel et sa forme peuvent être discutés, mais il doit y avoir une manière pour le citoyen comme pour le politique de visualiser les efforts de l'Etat et de les comparer à l'effort du privé pour qu'un décalage énorme ne s'instaure pas entre les deux approches.

Le président dit qu'on va garder le terme de rapport, mais il faudra préciser ce qui exactement attendu.

M^{me} Gueorguiev ajoute que le DB est publié chaque année, mais le privé n'y figurera pas.

Le président propose qu'on produise un bilan annuel plutôt qu'un rapport annuel.

M. Lemaire ne sait pas ce qu'il en est des privés, mais il faudra voir cela avec l'OCEN.

Un député du PLR dit qu'il faudra demander aux privés combien d'IDC a été économisé à la suite des travaux.

M. Lemaire dit que c'est l'OCEN qui s'en occupe.

Le président excuse M. Petitjean et M^{me} Stückelberg qui n'ont pas pu être présents.

Le commissaire PLR se demande si, à partir du moment où tout devient obligatoire pour les privés, on pourrait envisager qu'il y ait la même base entre SITG et le système de l'OCBA et que les informations fournies aillent au même endroit.

M. Lemaire dit que c'est une bonne idée. Il lui semble toutefois que l'OCBA n'a rien à voir avec SITG.

M^{me} Gueorguiev dit que ce n'est pas la mission de l'OCBA.

Le président suppose que les bâtiments de l'Etat sont dans SITG.

M^{me} Gueorguiev continue sur les deux invites (slide 15). L'objectif de rénovation des bâtiments de l'Etat à 2025 est beaucoup trop court.

M. Duport dit à titre d'exemple que le projet de rénovation du collège Rousseau date de 2009. Un projet de maîtrise d'ouvrage public prend statistiquement 10 à 12 ans, et c'est tout le problème. Cela peut être amélioré, mais l'objectif de 2025 paraît difficile à atteindre.

M^{me} Gueorguiev est d'accord pour plus de moyens pour pouvoir répondre aux objectifs.

Le président dit que le Conseil d'Etat n'est pas le maître du jeu puisque c'est le parlement qui vote les budgets.

Le commissaire PLR s'imagine qu'à l'interne, un arbitrage est fait. Il se demande si une automaticité d'attribution de budget à l'Etat et de subvention aux privés dans le projet de loi accélérerait la réalisation des travaux.

M. Duport dit qu'il y a les moyens financiers mais aussi les moyens humains. A l'heure actuelle, il faut plus de collaborateurs pour pouvoir investir dans les travaux.

Le commissaire PLR demande si l'externalisation ne permet pas de le faire.

M. Duport répond que pour cela il faut du personnel plus important en interne. Il rappelle que le but premier de la direction rénovations et transformations est la sécurité des biens et des personnes, c'est-à-dire l'intervention d'urgence sur des structures rénovées. Les critères de rénovation et d'arbitrage des choix de rénovation sont multiples, mais, avant tout, il s'agit de la sécurité des personnes. A l'heure actuelle, les investissements de 400 millions et les projets de lois supplémentaires sont gérés tant que bien mal par une équipe de 26 personnes. Plus il y aura à répondre à ces besoins urgents, plus il faudra augmenter le nombre de personnes pour être plus performants concomitamment. Il y a une charge de 40 à 45 projets par chef de projet, ce qui est la limite haute de ce que l'on peut produire.

Le président laisse place aux remarques générales sur la présentation.

Un commissaire EAG pense que la demande d'augmentation du personnel est justifiée, il fait une comparaison avec la Ville de Genève qui a 800 bâtiments pour 264 collaborateurs. Les 1600 bâtiments de l'OCBA sont également gérés par 264 collaborateurs. Il se demande si les 1600 bâtiments ont été contrôlés. Des économies considérables peuvent être faites en apprenant aux concierges à régler le matériel. Il se demande quels sont les critères de Minergie+, il aimerait bien voir l'Etat de Genève devenir un exemple en la matière. Pour lui, l'indice IDC est bon, mais on peut faire mieux.

M. Lemaire dit que l'OCBA parle davantage de HPE (haut potentiel énergétique) et THPE (très haut potentiel énergétique) que de Minergie+. Il y a une passerelle entre les standards.

Un commissaire EAG demande ce qui est donc appliqué.

M. Lemaire répond que dans les rénovations on est dans les HPE et dans les bâtiments neufs, THPE.

Le président se souvient que cela a été voté dans cette commission pour obliger l'utilisation du THPE pour les bâtiments neufs et du HPE pour la rénovation.

Un commissaire EAG demande si cela est appliqué.

M. Dupont répond par l'affirmative, mais explique que la coordination des actions a un délai et des coûts supplémentaires, car sur des bâtiments patrimoniaux, il est difficile de conceptualiser en termes d'équipement les installations. Parfois il y a des antagonismes entre OCEN et OPS, par exemple. Des compromis se font. Le critère HPE a été respecté sous couvert du contrôle de l'OCEN en particulier, mais ce n'est pas évident.

Un commissaire EAG demande ce qu'il en est du contrôle systématique des performances des bâtiments.

M. Lemaire dit que, quand le bâtiment est neuf, la phase 6 (réglage usine) dure 2 ans pour vérifier et poser des compteurs s'il n'y a en a pas, de manière à ce que le bâtiment puisse consommer en phase d'exploitation. Pour les bâtiments existants, il y a des contrats de maintenance avec des gens qui viennent et contrôlent que des installations tournent. Des entreprises sont souvent mandatées pour suivre les bâtiments. L'attention se porte sur les 250 300 plus gros bâtiments davantage que sur les petits bâtiments. Sur le PL efficacité énergétique de 35 millions, 80% des consommations.

Le président demande s'il y a une directive sur les températures à l'intérieur des bâtiments.

M. Lemaire dit qu'il y a « Chauffez-vous malin », un document distribué chaque année au moment où les feux sont rallumés avec des conseils sur les températures, les consignes, etc.

Le président demande s'il y a une directive pour les collègues, par exemple.

M. Lemaire dit que l'intervention sur site n'est pas anodine et se fait. Il n'existe pas à sa connaissance de directive particulière.

Un député du PLR dit qu'on arrive à un moment où il y a une ambition marquée du Conseil d'Etat dont va découler une masse substantielle à faire au niveau du canton. Il se demande comment l'OCBA perçoit l'équipement des

entreprises privées dans ce contexte, si elles sont en retard ou en mesure de faire face.

M^{me} Gueorguiev dit qu'il s'agit de facteurs exogènes sur lesquels l'OCBA n'a pas de leviers, mais le marché de la construction, l'approvisionnement en matière première et la raréfaction de la main-d'œuvre qualifiée sont autant de questions sur lesquelles l'OCBA s'interroge.

Le président dit qu'il faudra voir ce qu'il faut faire, la réponse peut changer selon ce qui est entrepris.

M. Duport dit que les entreprises répondent, proposent des éléments qu'ils maîtrisent. L'approvisionnement de matériaux n'est pas maîtrisable au vu des crises actuelles. A l'heure actuelle, d'après ses échanges avec des entreprises de BTP ou des mandataires, il n'a pas ressenti d'inquiétude là-dessus.

Le président dit qu'il est donc faisable de passer à 4% de rénovation.

M. Duport dit les marchés publics sont couverts par la réglementation de l'OMC, donc une multitude d'entreprises peuvent être consultées, pas uniquement sur le bassin local. Il y a parfois des techniques maîtrisées uniquement localement.

M. Lemaire dit qu'il faudra trouver le ratio entre donner le travail aux entreprises locales et ne s'adresser qu'aux autres entreprises. Il y aura aussi une autorégulation à ce niveau-là.

M. Duport ajoute que les entreprises se forment très rapidement quand elles voient qu'il y a un marché. L'OCBA veut anticiper tout cela. Il voudrait presque être confronté à ce genre de problèmes car cela serait bon signe.

Un commissaire MCG pense que les compétences sont là mais c'est une question de délais. Il faudra rassurer les entreprises pour qu'elles se renforcent en engageant des gens qu'elles n'auront pas à licencier demain.

M. Duport dit que c'est ce qu'il se passe sur les embrasures. Les entreprises ont pris du personnel à durée longue pour pouvoir faire tout cela et cela crée un nouveau tissu économique.

Un commissaire MCG dit qu'il serait dommage d'avoir recours à des entreprises étrangères.

Le président se souvient que le sujet a été abordé dans les commissions de l'enseignement et de l'économie notamment. Il faut pouvoir développer ces emplois locaux. Il demande si on connaît la proportion de bâtiments de l'Etat qui sont connectables à un réseau thermique structurant.

M. Lemaire dit qu'on a une idée, mais les SIG se posent beaucoup de questions sur les lieux de développement etc. Les discussions sont assez

fréquentes, les échanges sont vivants. L'OCBA peut faire pencher la balance d'un côté plus qu'un autre. Une étude avait été menée en 2017 avec les SIG.

Le président dit qu'il s'agit donc d'une bonne proportion de ces bâtiments qui sont connectables aux réseaux thermiques structurants.

M. Lemaire confirme.

Le président demande combien on compte gagner en IDC en changeant les vitrages.

M. Lemaire dit qu'il pourra répondre quand il aura fait l'exercice avec ImmOBA 2.0 par famille de bâtiments.

M. Duport ajoute que, si on change seulement les vitrages, on gagne peu.

M. Lemaire dit que ce serait effectivement une erreur.

M. Duport dit qu'initialement le changement des doubles vitrages était fait pour lutter contre les bruits routiers en 1978.

Le président demande s'il y a une estimation de ce qu'on peut gagner en frais de fonctionnement, car moins d'énergie sera utilisée.

M. Lemaire dit qu'on revient sur la question du juste prix qui reste une inconnue.

Le président ajoute qu'au vu des conflits actuels, il est difficile d'estimer le prix des énergies fossiles.

M. Lemaire si que le KW renouvelable est évidemment plus cher que le KW fossile. Il y a des données à prendre en compte pour moins compter sur l'international, comme le fait d'utiliser du local.

Le président se souvient de la rénovation d'une école dans les années 1960 qui avait permis de gagner la moitié de la consommation en KW. Il suppose que c'est aussi le genre d'ordre de grandeur attendu.

M. Lemaire dit qu'il s'agit là d'une rénovation totale.

Le président répond que c'était un groupe scolaire entier d'un prix d'environ 12 millions.

M. Lemaire dit que la rénovation prenait en compte les fenêtres, la toiture, etc.

Le président remercie les auditionnés pour la présentation. Un extrait du PV leur sera envoyé pour correction.

Les auditionnés sortent.

Le président demande s'il y a des remarques sur l'audition et des oppositions à ce qu'un extrait de PV soit envoyé à l'OCBA. Il observe qu'il n'y a pas d'opposition.

Séance du 13 mai 2022

La présidente annonce qu'il va falloir traiter deux amendements concernant le PL 12593-A.

Une commissaire Verte demande s'il y a en tout trois amendements. Celui du commissaire PLR, un du Conseil d'Etat et un du commissaire du Centre.

La présidente acquiesce.

Un commissaire du Centre explique que chacun a donné son retour au caucus sur la base d'un amendement du Conseil d'Etat sur lequel il y a un accord de principe. Il est possible qu'il y ait quelques commentaires à son sujet mais, des informations dont il dispose, celui-ci devrait faire l'affaire.

Une commissaire Verte demande ce que le PDC a prévu de faire avec son amendement.

Un commissaire du Centre rappelle que l'amendement prévoyait initialement un montant de 1,5 milliard de francs, mais celui-ci a été réduit à 500 millions de francs. Il en a été question lors du caucus et deux points ont fait l'objet de discussions.

Le premier est le mécanisme établissant une charge pour l'Etat plutôt qu'un fonds afin que cela apparaisse dans ses comptes annuels.

Le second est l'idée d'une dotation initiale et non annuelle, de sorte que le Grand Conseil la renfloue si nécessaire et qu'il ne s'agisse pas d'un mécanisme automatique. Le PDC a depuis pris connaissance de l'amendement du PLR et tous deux se recourent. En fonction de ce qui est inclus dans l'amendement du PLR, l'amendement du PDC peut faire l'objet d'une discussion. En effet, si l'idée d'un budget annualisé est maintenue, le montant de 500 millions de francs leur paraît exagéré.

Un commissaire socialiste explique qu'il a reçu l'amendement du commissaire PLR et qu'il l'a étudié du point de vue du locataire. Ce dispositif prévoit que le coût des travaux n'est pas répercuté sur les loyers. Il considère qu'il s'agit donc d'un amendement très intéressant.

Un commissaire socialiste explique que le groupe socialiste a validé en caucus les amendements dans leur dernière version. Il souhaite toutefois avoir des clarifications sur l'amendement du PLR.

Le commissaire PLR explique que la logique reste la même. Le mécanisme ne s'applique pas tant aux propriétaires privés aisés qu'aux acteurs institutionnels, tels que les caisses de pension et les assurances. Il s'agit de subventionner en termes de qualité et de les inciter à aller jusqu'au bout de la rénovation avec une subvention à la clé. Si la subvention est demandée, elle ne peut pas être répercutée sur les locataires, bien que cela puisse s'effectuer selon

la LDTR. Il souscrit aux demandes de l'Asloca, qui a bien compris que toute forme d'inaction mènerait à l'automne à un prix du KW très élevé. La logique est d'inciter les institutionnels à rénover les immeubles avec une aide de l'Etat, puisqu'un intérêt supérieur est invoqué. Ce mécanisme s'applique sur 40% du parc immobilier du canton. Ceci va inciter les institutionnels à aller plus loin que ce qui est actuellement prévu par le règlement, ce dernier ne concernant en effet que 4% du parc immobilier.

Un commissaire socialiste explique qu'il souscrit à l'idée d'un mécanisme général et abstrait. Il demande au commissaire PLR quel est le X jaune qu'il envisage de remplir. Il est en effet possible de ne pas fixer de montant. Il demande si le commissaire PLR a une estimation en fonction du seuil du montant des subventions d'investissement que cela représenterait pour le canton. S'il est par hypothèse décidé d'allouer 5 milliards pendant les dix prochaines années aux 40% de propriétaires privés les plus aisés, il demande s'il ne faudrait pas prévoir un mécanisme identique pour les 60% restants. Il rappelle en effet que les 40% en question ne concernent en effet pas les classes les plus défavorisées du canton de Genève. Il ajoute que les propriétaires s'étant déjà alignés aux normes n'auront pas de subventionnement et que ces fonds n'iront donc pas aux meilleurs élèves.

Le commissaire PLR a tout d'abord une remarque sur le montant. Il explique qu'il est aligné avec la volonté du Conseil d'Etat, prévoyant 5 milliards de francs dans le paquet global. Il estime que cet argent est mieux investi dans la rénovation du bâti, car cela crée des bénéfices diffus. Il ajoute que l'état des bâtiments dans les autres pays européens laisse parfois à désirer et que l'entretien du patrimoine bâti n'est donc pas un investissement inutile. Il rappelle par ailleurs qu'une subvention pour les propriétaires qu'ils soient les bons élèves ou les mauvais élèves va de toute façon être comptabilisée dans leurs revenus, qui vont être taxés par la suite. Le mécanisme n'est pas entièrement assuré par les acteurs institutionnels pour cette raison. Il s'agit de les obliger à changer et à participer financièrement à hauteur de 65%, tout en bénéficiant de l'aide publique à hauteur de 35%, puisqu'il est question de l'intérêt supérieur. Il est flexible quant à ce seuil, mais il est sur le principe nécessaire que l'Etat participe. Lorsqu'il s'agit d'aller au-delà, par exemple par le biais d'une adaptation des passages, des toitures, de la tuyauterie ou du système de chauffage, l'Etat défraie à hauteur de 50%. Le risque sans ce mécanisme est que le minimum soit effectué, avec ou sans subvention, et qu'il y ait des répercussions sur les locataires qui devront en plus faire face à une augmentation des coûts de l'énergie. Il répète que ce mécanisme s'applique à 40% du parc immobilier, qui correspond à 36% de la consommation. Le montant de 200 à 250 millions lui semble être le juste prix de la transition

énergétique. Cela correspond à 50 milliards d'ici à 2050. Par ailleurs, le budget est actuellement entre 8 et 10 milliards et 10% de ce budget devrait être dépensé en investissements. Cela couvre donc le delta qui doit de toute façon être investi dans le patrimoine bâti.

Un commissaire socialiste a un premier constat. Il rappelle que l'amendement du PDC prévoyait 1,5 milliard de francs et qu'il a été revu à la baisse avec 500 millions de francs à la clé. L'amendement du PLR prévoit un montant dix fois supérieur.

Son deuxième constat est que les 5 milliards qui sont prévus dans cet amendement vont être intégralement alloués aux propriétaires privés. Il considère qu'il s'agit d'un signal fort et annonce qu'il n'est personnellement pas en mesure de voter une telle captation des ressources publiques sans se référer à son groupe et au Conseil d'Etat au préalable.

Un commissaire MCG explique que le mécanisme convient au MCG. Pour atteindre les objectifs climatiques, il est nécessaire d'enclencher la rénovation des bâtiments et de frapper fort et vite. Il considère qu'il s'agit d'une bonne façon d'aborder la problématique, notamment car il n'y a pas de répercussion du coût des travaux sur les loyers, car cela pourrait impacter les classes modestes et moyennes. Le montant de 250 millions de francs est raisonnable. Il précise toutefois qu'il le conçoit comme un investissement et non comme un budget de fonctionnement de l'Etat. Le MCG est prêt à aller de l'avant, mais souhaite savoir sur quel budget ce montant va être pris. Il ajoute qu'il est possible que certains propriétaires privés tels que des propriétaires de villas ne soient pas en mesure de répondre aux incitations de l'Etat. Il faut donc introduire une certaine souplesse dans le dispositif, afin que ces personnes puissent être aidées ou exemptées. Il en est fait mention dans l'al. 7 de l'amendement du Conseil d'Etat, mais celui-ci ne règle pas tout.

Un commissaire socialiste explique qu'il s'agit d'un projet très important et qu'une priorisation des travaux doit par conséquent être effectuée. Il ne s'agit pas de s'attaquer en premier lieu aux propriétaires de villas, mais plutôt aux immeubles qui sont les plus problématiques et les plus énergivores. Il compte sur le fait que l'OCEN va en premier lieu cibler ces structures immobilières. Il s'agit souvent d'immeubles anciens avec des locataires à bas revenus et c'est pourquoi il souscrit au mécanisme présent dans l'amendement du PLR. Il rappelle qu'il y a eu dans le passé de nombreux débats sur la question de la répercussion des coûts, et il est soulagé que cette problématique soit désormais éludée. Il ajoute que cet amendement va au-delà de l'indice proposé et prévoit un mécanisme incitatif crédible. Sa compréhension est que cet amendement porte davantage sur certaines zones avec des immeubles plutôt que sur les zones villas. Le montant de 200 à 250 millions de francs

équivaldrait à quatre à cinq immeubles rénovés chaque année. Toutefois, le commissaire MCG a raison de demander si ce montant sera compté dans les investissements ou dans le budget de fonctionnement. Il ne souscrit pas à cette dernière option, car il s'agit de travaux trop conséquents.

Un commissaire Vert ne comprend cependant pas comment cela peut être un investissement. Il ne s'agit en effet pas de bâtiments de l'Etat. Il ajoute qu'il ne comprend pas en quoi l'amendement du PLR garantit qu'il n'y aurait aucune répercussion sur les locataires. Suivant le seuil à atteindre, le propriétaire doit payer entre 50% et 65% de la rénovation, mais il n'y a pas d'assurance contre l'éventualité qu'il répercute ce coût sur les locataires. Il préfère donc la formulation du Conseil d'Etat et la proposition du PDC d'augmenter la subvention à 500 millions de francs et d'un montant qui ne soit pas automatique.

Le commissaire PLR partage l'avis du commissaire Vert sur la question de l'investissement. Toutefois, il explique qu'il arrive un moment où il faut payer, qu'il s'agisse par ailleurs d'un investissement ou du budget de fonctionnement. Il rappelle que les Verts ont voté la motion sur l'urgence climatique et il faudrait donc qu'ils soient prêts à payer le prix de la transition. S'il y a urgence, il considère qu'il faut un mécanisme automatique et un encouragement de tous les acteurs à agir, tout en leur fournissant un cadre juridique qui leur assure une certaine prévisibilité et une certaine sécurité. Au mieux, cela coûte 600 francs pas m² et la subvention doit être déclarée dans les revenus des propriétaires privés, qui vont par la suite payer l'impôt sur le revenu. Il répète que ce mécanisme ne concerne pas beaucoup de propriétaires privés, mais de nombreux institutionnels qui ont un besoin de rendement. Il s'agit de contraindre ces acteurs à agir rapidement en vue de la rénovation des bâtiments, au risque de subir une détérioration de leurs rendements avec en contrepartie une prise en charge partielle de l'Etat en vertu du fait qu'il invoque l'intérêt supérieur.

Un commissaire du Centre explique que les députés comprennent désormais mieux pourquoi il a été évasif dans son propos introductif. Il explique qu'il s'agit d'un objectif colossal et que l'art. 7 prévoit des exemptions pour les cas particuliers. L'amendement du PLR est compatible avec le préavis du PDC par rapport aux taux fixés. Cela implique toutefois de facto la remise en cause des 500 millions de francs. Le PDC souhaitait que ce montant soit à la charge des comptes de l'Etat. L'amendement qui est proposé prend en compte la question des locataires. La hauteur de la barre doit selon lui dépendre de l'état du bâtiment. Toutefois, il rejoint son collègue Vert sur le fait qu'il ne s'agit pas réellement d'un investissement de l'Etat. Si l'Etat trouve

un meilleur mécanisme pour répondre à cette problématique que ceux présents dans les amendements du PLR et du PDC, il est prêt à entrer en matière.

Un commissaire socialiste rappelle que selon les dernières dispositions les investissements dans la rénovation immobilière sous l'angle énergétique n'augmentent pas la valeur fiscale d'un bâtiment et font l'objet d'une fiscalité avantageuse. Le revenu de la subvention est un élément ordinaire, mais sur le volet fiscal il y a déjà ces deux premières mesures, dont une qui est récente. Les incitatifs en termes d'allocation de ressources et d'investissements pour les propriétaires privés sous l'angle fiscal existent donc déjà. Il demande à quelle vitesse il faut aller en matière de subventions publiques. Il n'est pas contre le fait d'avoir des moyens financiers de l'Etat supplémentaires pour inciter les propriétaires qui ne sont pas encore alignés avec les normes. Il rappelle qu'une partie importante du parc immobilier a par ailleurs commencé à expérimenter des rénovations. Il a toutefois un problème avec le fait que les 5 milliards soient captés dans leur totalité par 40% des émissions qui concernent le parc immobilier. Il répète qu'il ne s'agit pas de la classe la plus défavorisée de Genève. Il demande si un compromis ne serait pas possible en leur allouant seulement 40% des 5 milliards.

Un commissaire Vert souhaite réagir aux remarques du commissaire du Centre sur le fonds. Le magistrat leur avait communiqué qu'il cherchait un mécanisme pour un fonds, mais que celui-ci n'existait pour le moment pas. L'avantage d'un fonds par rapport à un subventionnement direct est qu'il peut y avoir un règlement qui permet d'intégrer un certain nombre de conditions sur son fonctionnement. Il n'a pas d'opinion prédéfinie à ce sujet, mais il s'agit d'un élément dont il faut discuter avec le magistrat. En ce qui concerne la précédente remarque du commissaire PLR, il rappelle que, lorsque les Verts ont voté la motion déclarant l'état d'urgence climatique, il ne s'agissait pas d'y inclure seulement l'Etat mais l'ensemble de la population genevoise. Celle-ci doit également être financée par les privés. C'est pourquoi il continue à dire que l'al. 7 est essentiel, car il donne les conditions du subventionnement. Il est important que chacun participe à la transition énergétique selon ses capacités financières.

Un commissaire EAG pense que la transition énergétique va coûter extrêmement cher à la collectivité. Tout le monde est d'accord sur le constat. La question est celle des instruments. Des processus industriels doivent être mis en place, mais il faut pour ce faire analyser les forces à disposition. Il estime qu'il n'y a actuellement dans ce domaine pas les forces nécessaires. Il faut former davantage de personnel, puisque les architectes ou les ingénieurs n'ont à l'heure actuelle pas les compétences. Il soutient l'idée d'envisager une fondation qui soit à la manœuvre dans ce domaine ainsi qu'en vue d'assurer la

mise en route du subventionnement. Il a dans le passé été chargé de Cité Jonction avec 550 logements. Là-bas, dès le moment où l'eau du lac arrivait, il y avait une baisse de l'IDC sans rénovation. Il est donc envisageable que des stratégies d'évitement soient mises en place. Par exemple, il est possible qu'un propriétaire immobilier change les vitrages et installe une pompe à chaleur pour toucher les subventions de l'Etat sans avoir rénové quoi que ce soit. Il cite également un exemple aux Palettes où des promoteurs ont acquis la grande majorité des immeubles. Les promoteurs peuvent recevoir une subvention et revendre ensuite pour faire des bénéficiaires. Il demande donc s'il est possible d'auditionner un acteur financier qui puisse expliquer les implications financières de ce projet et un acteur qui puisse démontrer qu'il est possible de diminuer la consommation sans passer par la rénovation.

Un commissaire socialiste explique qu'il y a un budget de 10 milliards de francs à disposition et que ce projet nécessite que 2% et 3% de celui-ci lui soient alloués. Par ailleurs, ces subventions vont entraîner des travaux, ce qui va par la suite créer de l'emploi. Il y donc un double retour, car il y a la fois de la création d'emplois et une diminution de la consommation énergétique. En effet, ce sont très probablement les entreprises genevoises qui vont effectuer ce travail et le tissu économique local va donc en bénéficier. L'autre question est celle du plafond lié au taux d'endettement. Il affirme qu'il est possible de sortir cet investissement de la dette publique si les députés décident qu'il y a un intérêt public prépondérant.

Le commissaire PLR explique que le Conseil d'Etat a changé le règlement avant la fin des travaux parlementaires et que ceci est problématique à ses yeux. Si la volonté de la commission est de trouver un accord assez large, cela lui convient. Il souhaite toutefois dans ce cas la suspension du règlement du Conseil d'Etat.

Un commissaire socialiste explique que le règlement ne peut pas entrer en force car la loi n'est pas votée.

Un commissaire socialiste précise que c'est le mécanisme de subventionnement qui n'est pas encore voté.

Le commissaire PLR explique que, si le règlement n'est pas suspendu, il souhaite que la commission se prononce la semaine prochaine au plus tard. Il ne veut pas passer l'été sans qu'il y ait de décision à ce sujet. Le règlement a changé et celui-ci s'applique à une partie du parc (1000 immeubles). Les biens qui ne sont pas concernés d'ici à 2030 ne concernent pas 40% des biens. 60% des biens sont concernés par ce nouveau règlement à plus ou moins brève échéance. Il ajoute qu'il n'importe pas tant de savoir s'il est question d'un budget de fonctionnement ou d'un fonds. Il s'agit de la même problématique,

car il y a un vote sur l'intention de mettre un montant de 5 milliards à disposition. Si les taux d'intérêt augmentent, le fonds est impacté avant le mécanisme de fonctionnement. Toutefois, il s'agit selon lui techniquement d'un budget de fonctionnement. Il explique que la transition aura de toute façon des coûts très importants. Afin de donner lieu à une isolation vraiment efficace, il faut plutôt compter 1200 francs au m². Il préfère dans ce cadre encourager tout le monde à souscrire aux objectifs et à être éligible à une subvention si le travail est effectué. Il ajoute que les 40% d'immeubles ne concernent pas 40% de la population mais bien plus, soit l'immense majorité des habitants du canton. L'idée est de rénover le bâti là où c'est le plus essentiel et le plus urgent.

Un commissaire MCG explique qu'il ne suffit pas de proposer une loi. L'objectif est que les acteurs privés puissent commencer les rénovations rapidement. Il rejoint les précédents propos du commissaire EAG et ne pense pas que les entreprises genevoises aient la capacité de commencer la rénovation du bâti à brève échéance. Le risque est donc que ce soit des entreprises étrangères qui effectuent le travail. Il faut que les entreprises augmentent leurs capacités en sachant qu'il y aura du travail dans le long terme.

Un commissaire socialiste explique qu'il faut d'abord mettre en place certains éléments afin que les entreprises puissent ensuite s'organiser. Il n'est pas possible de demander aux entreprises d'engager du personnel et d'investir avant de voter un projet de loi. Si l'économie anticipe que 4 à 5 milliards vont être investis, les entreprises en prennent acte. Il est donc nécessaire d'agir en amont. Concernant les inquiétudes du commissaire PLR, il souhaite toutefois rappeler que, tant qu'une loi n'est pas votée, le règlement ne peut entrer en force.

Une commissaire Verte doute que les entreprises genevoises ne soient pas concurrentielles dans ce domaine. Elle explique qu'il y a eu quatre ans de travail sur ce thème et que les milieux économiques concernés ont fait part de leur aptitude à s'adapter. Elle ajoute que la loi sur l'énergie existe et que le règlement en découle. Elle ne comprend donc pas l'argument du commissaire PLR. Elle n'est personnellement pas prête à voter ce projet de loi ce soir, mais éventuellement la semaine prochaine. Elle est d'accord qu'il pourrait être judicieux d'auditionner le département. Elle a un problème éthique avec l'idée de donner l'argent du contribuable à des propriétaires d'immeubles. Elle n'est pas en faveur de cette automatisation. Elle explique qu'il est toutefois possible de trouver un compromis.

Un commissaire EAG soutient l'idée d'auditionner le département. Le règlement actuel a été discuté avec tous les partenaires et il n'y a pas eu de

recours depuis sa publication. Il s'appuie sur la loi actuelle et le commissaire socialiste a donc tort d'affirmer qu'il n'a aucune valeur juridique. En ce qui concerne les entreprises, il explique que certaines d'entre elles installent des panneaux photovoltaïques sur les toits des particuliers et font faillite. Il est donc erroné de penser que l'économie va s'adapter uniquement par le biais de l'introduction d'investissements publics. Il y a des efforts importants à faire au préalable en termes de formation, car il y a un déficit criant actuellement en la matière. L'argent du contribuable doit être bien utilisé et employé par des entreprises compétentes.

Un commissaire socialiste renvoie le commissaire EAG aux deux auditions d'associations professionnelles qui ont eu lieu dans cette commission. Il souhaite apporter une précision. Le plan climat cantonal fait état du fait que 39% des tonnes CO₂ sont liées aux bâtiments, 29% aux biens de consommation, 28% au transport aérien et 26% à la mobilité terrestre. La solution politique proposée ici a pour but de concentrer toutes les ressources financières pour les 39% au motif qu'il s'agit de la solution la plus efficace. Il demande si un compromis est possible par exemple en proposant que 40% de ces 5 milliards aillent à ces 39%.

M. Petitjean souhaite apporter quelques précisions sur le règlement qui a été adopté par le Conseil d'Etat. Celui-ci porte sur l'al. 15, lettre c, l'al. 1 et l'al. 5. Le présent amendement vise à modifier l'al. 6 qui concerne le système de subventionnement. Il a un complément à ajouter en ce qui concerne le système de subventionnement. Le dispositif présenté ne respecte plus les préconisations de Berne, ce qui pourrait compromettre l'éligibilité à d'éventuelles subventions fédérales.

Un commissaire PLR explique que le mécanisme bernois prévoit 200 millions de francs pour l'ensemble de la Suisse. Le montant étant relativement faible au niveau fédéral, le calcul coût/bénéfice est ainsi relativement simple à effectuer. En ce qui concerne la dette, il rappelle que le canton de Genève a une dette très faible en comparaison européenne. Il imagine qu'il continuera dans les années à venir à dépenser plus qu'il n'encaisse. La question concernant les 5 milliards doit donc davantage porter sur sa répartition plutôt que sur le montant. Il rappelle par ailleurs que certains secteurs comme le transport aérien ne nécessitent pas de subventionnement puisqu'il s'agit de réduire l'offre et la demande. Le débat sur les compétences des entreprises se traite politiquement par le montant de l'enveloppe, la prévisibilité et la stabilité du droit, par ailleurs indépendamment des fonds fédéraux au vu de leur niveau actuel en la matière.

Un commissaire EAG trouve regrettable que le commissaire PLR néglige l'importance des fonds fédéraux alors que la Gare Cornavin a été en grande

partie financée par la Confédération. Il est par ailleurs possible que ces fonds augmentent à l'avenir.

Un commissaire socialiste explique qu'il y a un caucus dans deux semaines. Il demande s'il est donc possible de voter dans deux semaines.

La présidente explique qu'il y aura les promotions le 1^{er} juillet et qu'il est possible qu'il y ait des absents.

Le commissaire PLR rappelle que ce PL est traité depuis quatre ans. Le règlement a changé et est très impactant pour les habitants du canton. Il n'est pas contre l'idée de voter sur ce PL en septembre, mais il aimerait en contrepartie que la commission suspende le règlement aujourd'hui.

Un commissaire Vert souhaite aussi auditionner le Conseil d'Etat avant le vote. Il rappelle par ailleurs que le règlement n'a pas un effet immédiat.

Un commissaire du Centre propose d'auditionner M. Hodgers la semaine prochaine et d'éventuellement voter par la suite.

La présidente demande quelles sont les disponibilités de M. Hodgers.

M. Petitjean répond qu'il est disponible la semaine prochaine entre 17h et 18h.

Audition lors de la séance du 17 juin 2022 de :

- ***M^{me} Nathalie Fontanet, conseillère d'Etat – DF***
- ***M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat – DT***

La présidente remercie M^{me} Fontanet, et M. Antonio Hodgers de leur venue et leur cède la parole.

M. Hodgers remercie la présidente, ainsi que les députés, de leur accueil et du débat engagé dans le cadre de cette commission suite à l'amendement déposé par un commissaire PLR. Il remercie M^{me} Fontanet pour sa présence et propose d'aborder la problématique qu'engage cet amendement au niveau budgétaire et financier, ce qui concerne plus particulièrement le DF. Il cède donc la parole à M^{me} Fontanet qui ne dispose que d'une demi-heure en commission.

M^{me} Fontanet remercie la présidente, ainsi que les députés de leur accueil. Sa volonté n'est pas de s'immiscer dans les débats qui ont lieu au sein de cette commission, elle précise néanmoins que l'attention du Conseil d'Etat a été attirée sur les conséquences financières que pourraient engendrer cet amendement. Elle souhaite d'abord rappeler que le Conseil d'Etat va investir plus de 6 milliards de francs pour la transition écologique. Elle rappelle que le Conseil d'Etat est déjà actif dans ce domaine et précise qu'il n'est pas possible

d'additionner les dépenses sans conséquence. Elle souligne que le problème de cet amendement est de mettre ce montant en charge de fonctionnement et non pas d'investissement, ce qui rend cette charge contrainte, elle sera liée par une loi, et non pas par un règlement aisément modifiable. Le montant souhaité est estimé à 250 millions de francs par année, ce qui coûterait, à titre de comparaison, plus cher que la recapitalisation de la caisse de pension estimée à environ 180 millions de francs par année. Elle souligne que cet amendement les obligera à puiser dans d'autres dépenses et elle ajoute que la situation actuelle engendre des coûts supplémentaires, comme les coûts liés à la crise en Ukraine, les besoins évoqués pour l'OMP ou encore la réalisation du PDI (plan décennal des investissements 2021-2030). Elle estime que prendre la décision de mettre 250 millions de francs de frais de fonctionnement posera des problèmes vis-à-vis des autres charges contraintes avec des augmentations importantes. Par ailleurs, cet amendement fixant des seuils avec un pourcentage de participation de la part du propriétaire, elle pense qu'il ne tient pas compte de la situation des propriétaires. Autrement dit, l'ensemble des propriétaires pourraient se retrouver à être aidés, y compris ceux qui n'auraient besoin d'aucune aide financière, ce qui les inquiète. Elle répète que la plus grande inquiétude du Conseil d'Etat est liée au fait que le financement de cette subvention soit inscrit au budget de fonctionnement de l'Etat, engendrant des charges contraintes qui risquent de péjorer la situation budgétaire chaque année.

M. Hodgers ajoute, sur le volet financier, en lien avec les lois énergétiques fédérales, que l'Office fédéral de l'énergie a convenu avec les cantons d'un programme d'harmonisation fédérale de la manière dont Berne soutient les rénovations au niveau cantonal. Ce programme fixe les conditions pour lesquelles Berne entre en matière pour activer le ratio de 1 franc cantonal investi / 2 francs fédéraux investis. Actuellement, le volant distribué est estimé autour de 34 millions de francs par année, alors que le budget est autour de 8,5 millions de francs, impliquant un effet de levier et d'autres mécanismes qu'il ne détaillera pas. Selon lui, cet amendement ainsi formulé ne correspond pas au modèle harmonisé fédéral, et il pense que Berne n'entrera pas en matière sur ces dépenses, provoquant le risque de perdre cet effet de levier fédéral. Il précise que le Parlement est en train de travailler à Berne pour renforcer ces montants fédéraux affectés à la rénovation énergétique des bâtiments et il répète que le risque est de se priver de la manne fédérale, ce qui impliquerait des conséquences directes. Il craint, tout comme M^{me} Fontanet, que cette charge contrainte absorbe une partie des ressources de l'Etat, sans que le Conseil d'Etat puisse faire des arbitrages au moment du dépôt du budget du PFQ. Il estime que cet amendement ne leur laisserait aucune marge de

manœuvre, avec 250 millions de francs supplémentaires par année qui pèseraient dans les montants de l'Etat et absorberaient une partie des possibilités d'investissements dans le cadre du PDI, qui devrait être augmenté de 5 milliards de francs – passant de 11 milliards de francs à 16 milliards de francs – si cet amendement devait être accepté.

M^{me} Fontanet ajoute que le canton de Genève a l'une des dettes les plus importantes. Bien qu'elle ait été assez bien gérée jusqu'à présent, cette dette provoque chaque année les critiques innombrables de certains groupes politiques qui soulignent la nécessité de la diminuer. Elle partage cet avis et souhaite attirer l'attention des commissaires sur l'augmentation des taux d'intérêts qui vont avoir une influence sur le service de la dette qui serait en hausse s'ils devaient augmenter le PDI de 5 milliards de francs.

Un commissaire socialiste déclare être un peu étonné par ce discours. Au regard d'une société qui, tous les jours, met en garde sur la catastrophe climatique et sur la nécessité d'investir pour la retarder, il se trouve surpris de voir que le Conseil d'Etat ne considère pas cette réalité comme si importante. M^{me} Fontanet et M. Hodgers ont souligné l'urgence de certaines dépenses, dont cet amendement doit tenir compte. Il comprend donc que le problème climatique auquel les conseillers d'Etat font face ne semble pas si important à leurs yeux, ni l'urgence d'agir en assainissant les bâtiments à une vitesse soutenue. Le même commissaire socialiste s'inquiète également des répercussions possibles de ces rénovations sur le budget des locataires. Il ajoute ne pas comprendre le discours concernant la situation en Ukraine : il partage totalement la volonté de venir en aide aux réfugiés ukrainiens, mais estime que cette aide ne devrait pas se faire au détriment des citoyens genevois. Autrement dit, soit le pays est capable d'accompagner ces réfugiés en préservant l'intérêt des Genevois, soit il reconnaît qu'il n'en a pas les capacités ; il déclare qu'il faut faire de la politique et assumer les choix qui vont avec. En outre, il précise que les sommes engagées dans l'assainissement des bâtiments permettront la création d'emplois et permettront un retour sur investissement.

M^{me} Fontanet remercie le commissaire socialiste pour son intervention. Elle tient à souligner le fait que le Conseil d'Etat partage les préoccupations liées à l'urgence climatique et rappelle qu'il a ajouté 6 milliards de francs au PDI sur ces questions. Elle ajoute que, si certains groupes politiques acceptent l'augmentation de la dette, une autre partie du parlement la remet en permanence en question. Elle souhaite attirer l'attention des commissaires sur le fait que rajouter 250 millions de francs en frais de fonctionnement impliquera forcément des choix importants et risquera d'avoir pour conséquences d'aiguiser encore le refus de voter le budget d'une partie du

parlement, qui vilipendera le Conseil d'Etat pour cette dette toujours plus élevée. Elle considère essentiel que l'ensemble de la commission soit cohérent et s'interroge sur les priorités, ainsi que sur la nécessité de faire des choix par rapport aux autres dépenses prévues dans ce cadre.

M. Hodgers pense qu'il y a un malentendu de la commission au sujet de cet amendement. Il ne voit aucun impact sur le plan climatique ou énergétique à l'amendement du commissaire PLR. Il rappelle que la Suisse a ratifié l'Accord de Paris et que les obligations énergétiques sont fixées dans un règlement – basé sur des lois – qui est déjà en vigueur. En ce sens, ces travaux d'assainissement vont de toute façon être effectués, la question est de savoir qui va les financer. Dans le cadre du dispositif prévu par le Conseil d'Etat, c'est à chaque propriétaire, y compris l'Etat propriétaire, de le faire. Ce dispositif présente l'avantage de récompenser ceux qui ont été exemplaires sur les questions de transition énergétique ces dernières années, contrairement aux propriétaires qui retardent ces travaux. Il craint que le premier effet de cet amendement soit de récompenser les cancre, car les propriétaires ayant déjà effectués ces travaux ne pourront pas être subventionnés. Il insiste également sur le fait qu'une clause prévue par la loi donne la possibilité au propriétaire de demander que le plafond LDTR soit augmenté et déplore le fait que le mécanisme prévu dans cette loi ne soit presque jamais utilisé. Dans le cas où ce dispositif serait utilisé, cela ne représenterait que quelques dizaines de francs en plus par mois pour les locataires après les travaux de rénovation. Selon lui, les propriétaires préfèrent renoncer à ce mécanisme prévu par la LDTR plutôt que devoir présenter leur état locatif. Il ajoute que les plus grandes dépenses énergétiques ne concernent pas les petits propriétaires de villas, mais les propriétaires d'immeubles qui sont soit des caisses de pensions, soit des grandes organisations, soit des familles avec un gros patrimoine.

M^{me} Fontanet dit que le Conseil d'Etat travaille, en parallèle, sur une réforme d'exonération pour les propriétaires qui retrouvent le règlement d'énergie et les taux qui sont devenus obligatoires. Selon elle, le fait que les propriétaires puissent être aidés dans leurs obligations est compréhensible. Ce qui lui pose problème c'est de placer ce financement en frais de fonctionnement, alors qu'il faut faire des priorités quand on gère un budget.

Un commissaire MCG indique que ce qui l'intéresse dans le mécanisme proposé, c'est le fait que le propriétaire ne puisse pas reporter les travaux sur les locataires. La situation financière devient de plus en plus difficile pour une partie de la population, y compris pour la classe moyenne, il ne trouve donc pas raisonnable de rajouter une couche sur les classes modestes et moyennes. Il suggère d'étudier les différents mécanismes possibles et l'éventualité de créer un fonds d'investissement. Il trouve en effet inadéquat de mettre ce

montant au fonctionnement et propose de trouver une autre solution. Il rebondit sur les propos de M. Hodgers indiquant que cet amendement ne concerne pas la transition écologique. Il ne partage pas cet avis et estime que, si cette transition est considérée comme indispensable, il faut se donner les moyens de la faire, en trouvant une manière d'encourager rapidement les propriétaires à effectuer ces travaux. Il pense qu'il faut trouver une solution intermédiaire et évoque certains propriétaires de villa qui ne sont pas des cancre volontaires, ils n'ont pas les moyens d'effectuer ces travaux. Ces propriétaires doivent être aidés, selon lui. Il met à nouveau en garde sur la hausse éventuelle des loyers à cause des travaux risquant de péjorer les locataires en leur rajoutant des charges.

M. Hodgers précise que cela fait plusieurs années que le Conseil d'Etat octroie des subventions aux petits propriétaires. Il craint qu'à la suite de cet amendement ce soit les grands propriétaires qui profitent de ces subventions et non pas la portion de population qui en aurait réellement besoin. Il répète que les travaux vont de toute façon être effectués, que cet amendement soit ou non accepté. Il suggère à la commission de rediscuter de la question de la LDTR, s'il s'agit d'un point saillant pour eux, mais souligne que l'amendement du commissaire PLR déséquilibre totalement le dispositif.

Un commissaire Vert profite de la présence de M^{me} Fontanet pour l'interroger concernant l'amendement déposé par le PDC. Le Conseil d'Etat propose un fonds qu'il serait possible de reporter d'une année à l'autre, alors que l'amendement du PDC, hormis la somme à discuter, propose un mécanisme de subventionnement direct. Il demande quelle serait leur préférence.

M^{me} Fontanet n'a pas eu le temps de prendre connaissance de l'amendement du PDC, et s'en excuse. Elle rappelle qu'elle est auditionnée pour parler de la situation financière et indique que le Conseil d'Etat ne s'est pas déterminé sur le fait que ce soit ou non un fonds. Dans le cas d'une solution de subventionnement à la personne, surtout s'il peut être mis en investissement, elle invite les commissaires à revoir la somme de ce PL, qui prévoit 200 millions de francs, à la hausse s'ils l'estiment insuffisante. Elle estime qu'il faut pouvoir garder le contrôle de ces éléments et avoir une certaine visibilité sur la manière dont ce fonds est distribué. Elle indique que la préférence de la DGFE va à une subvention à la personne et en investissement.

Un commissaire du Centre précise que les commissaires souhaitent déterminer le meilleur mécanisme et auraient voulu savoir ce que M^{me} Fontanet et M. Hodgers en pensaient. Il comprend que ce qui leur pose problème c'est le fait que cet amendement propose que ce financement soit une charge contrainte pour l'Etat. Il n'en demeure pas moins qu'il s'agit, pour

l'heure, d'une charge contrainte pour les propriétaires. Il revient également sur le problème de l'effet de levier bernois. Il demande à M. Hodgers d'expliquer comment il fonctionne et pourquoi il serait perdu dans le cas où cet amendement serait accepté. Au niveau fiscal, il demande comment ils doivent interpréter l'hypothèse de la déduction fiscale sur les investissements liés à l'énergie.

M^{me} Fontanet remercie le commissaire du Centre pour sa question et répond que le Conseil d'Etat est en train d'étudier ces questions, dont l'objectif serait d'exonérer les propriétaires d'un impôt à partir du moment où les standards sont atteints, voire dépassés, pendant une période considérée. En revanche, la question se pose si les propriétaires ont en plus une subvention. Elle déclare vouloir soutenir les propriétaires dans le cadre de cette transition énergétique et les encourager à la faire. Il avait par exemple été conclu des exonérations de 20 ans en matière d'impôts immobiliers pour les nouvelles constructions quand elles atteignent un standard HPE ou THPE, ce qui sert d'incitation. Ce qui lui pose problème c'est le montant considérable que cet amendement veut impliquer, qui constituerait une charge contrainte. Elle affirme que la transition énergétique est essentielle et invite les commissaires à envisager une autre solution, par exemple en augmentant le montant prévu de 200 millions de francs. Elle ajoute que, quoi que la commission décide, cela est susceptible de remettre en question l'ensemble de ce PL. Le Conseil d'Etat ne va pas, si la commission vote ce PL avec l'amendement du commissaire PLR, exonérer en plus les propriétaires. Elle conclut en affirmant que ces projets sont susceptibles d'être remis en question par leur vote. Elle annonce qu'elle doit s'en aller et remercie les députés de leur accueil.

Un commissaire du Centre demande à nouveau ce qu'ils risquent de perdre en acceptant cet amendement au niveau de la manne fédérale.

M. Hodgers répond que ce mécanisme repose sur un dispositif fédéral qui veut éviter l'effet d'aubaine : quand un canton est subventionné, il faut que ce soit décisif. Autrement dit, le canton doit s'aligner sur les normes fédérales et, si le projet ne les respecte pas, l'argent n'est plus distribué. Il répète qu'il s'agit de 2 francs fédéraux pour 1 franc genevois investi.

M. Petitjean précise qu'actuellement, ce montant représente 16 millions de francs par année.

M. Hodgers ajoute que le Parlement fédéral pense mettre encore plus de moyens. Il précise que le canton de Genève investit 8 millions de francs et que le dispositif fédéral ajoute 16 millions de francs. Il ne sait pas jusqu'à où ils seront prêts à suivre le canton.

M. Petitjean explique que ce mécanisme repose sur un barème par mètre carré et, s'il est en dessous, il n'y a pas de contribution de Berne ; s'il est au-dessus, il s'agit de l'effet d'aubaine.

M. Hodgers propose de transmettre à la commission le document qui détaille ce mécanisme.

La présidente remercie M. Hodgers et confirme son intérêt, au nom de la commission, à pouvoir consulter ce document.

Un commissaire EAG annonce que l'amendement du Conseil d'Etat lui convient, car il fixe des conditions. Il répète que les propriétaires ne sollicitent pas suffisamment l'aide prévue par la LDTR pour éviter de transmettre l'état de leur compte. Ensuite, il partage la crainte que le canton de Genève n'obtienne plus l'effet de levier s'il ne répond plus aux conditions fixées par Berne. En outre, il estime que c'est de la capacité des petites et moyennes entreprises genevoises de faire cette transition énergétique. Il pense que, s'ils se précipitent, ce sont d'autres entreprises multinationales qui vont en profiter et il donne l'exemple des multinationales en France qui doivent tout refaire 10 ans après. Il conçoit qu'ils ont une obligation de faire vite dans le cadre de la transition énergétique mais, selon lui, la précipitation est contraire aux objectifs qu'ils souhaitent atteindre. Il pense, par exemple, qu'il faut pouvoir prendre le temps de former des architectes à ce métier spécifique. Il demande si le Conseil d'Etat a un plan de rénovation des bâtiments de l'Etat qui permettrait de montrer concrètement combien de temps cela prendrait pour mettre en œuvre la transition énergétique.

M. Hodgers propose d'en discuter avec M. Dal Busco qui pourrait détailler ces éléments. Il précise que, sur les 6 milliards de francs prévus par le PDI, 1,5 milliard de francs sont destinés à la rénovation de bâtiments publics. L'Etat propriétaire n'est pas le plus mauvais en termes de transition énergétique, du moins les bâtiments sont mieux que les administrations privées, même s'ils peuvent encore s'améliorer. Avec l'aide de M. Dal Busco, ils créent une plateforme réunissant les milieux de la construction, immobiliers et syndicaux pour planifier les gros volumes de travaux immobiliers prévus à Genève ces prochaines années, également pour que les grosses entreprises puissent être en mesure de répondre à l'ampleur de ces travaux. Il trouve inimaginable d'affecter des charges contraintes à hauteur de 250 millions de francs sur le budget, ce qui les mettrait dans une situation extrêmement difficile et activerait des déficits, nécessitant de diminuer les moyens dans les domaines de l'éducation ou encore de la santé. Il rappelle qu'il ne s'agit pas de quelques millions mais de milliards de francs, et il souligne la disproportion de cet amendement qui est au cœur de leurs préoccupations. Il suggère à nouveau de

réétudier le montant d'investissement si celui de 200 millions de francs ne leur semble pas suffisant et il rappelle que ce montant est renouvelable.

Un commissaire PLR accepte la discussion, mais demande au Conseil d'Etat, par souci de cohérence, de suspendre le règlement.

M. Hodgers précise que cela fait trois ans qu'ils ont annoncé dans le plan de l'énergie qu'ils vont revoir ce règlement, deux ans qu'ils font ce travail de consultation auprès de tous les milieux, que les partis politiques ont été informés. Il insiste sur le fait que ce processus a été transparent et participatif, ce qui leur aurait permis de déposer ce type de PL déjà deux ans auparavant. Il rappelle avoir suspendu l'adoption du règlement pendant plusieurs mois pour permettre à ce travail en commission de parvenir à un aboutissement. Il indique que le règlement est sujet à des recours, et qu'ils n'ont pas prévu une mise en vigueur immédiate ; la commission peut donc encore prendre plusieurs mois pour y réfléchir. Le Conseil d'Etat partage l'idée de pouvoir aider les propriétaires, il indique qu'ils ont prévu de le faire dans le cadre du PDI.

Un commissaire PLR déclare être d'accord de voter sur ce PL lors de la présente séance, si telle est leur volonté. Il demandait de voir s'il y avait une ouverture de la part du Conseil d'Etat, mais s'il s'oppose catégoriquement, car ce projet va manifestement coûter trop d'argent, il propose de voter.

Un commissaire socialiste explique que cela fait plusieurs années qu'il demande de remettre de l'argent pour le fond LDTR. Il entend un discours alarmiste sur les questions financières de la part du Conseil d'Etat. Il estime qu'il ne s'agit pas d'une science exacte, qui obéit en réalité à des postulats propres à chacun. Il souligne que le parlement déclare vouloir poursuivre une certaine cadence pour répondre à l'urgence climatique, mais applique paradoxalement un frein dès lors que des déficits sont possibles. Il répète son inquiétude concernant les locataires.

M. Hodgers répète trouver correct, dans un appartement totalement rénové et avec des frais d'énergie divisés par quatre, que les locataires doivent payer quelques dizaines de francs en plus par mois. Il pense que cet amendement propose indirectement de transférer de l'argent public dans des entreprises privées et des caisses de pension, ce qui pose un problème au gouvernement de gauche, notamment lorsque l'argent public sollicité est utilisé au détriment d'autres prestations (sociales, d'éducation, de santé, etc.). Selon lui, cet amendement implique de prendre de l'argent public pour le mettre dans des actifs privés, ce que le Conseil d'Etat ne soutient pas.

Un commissaire PLR reprend l'exemple des caisses de pension. Selon lui, cet amendement oblige d'une certaine manière à poursuivre ce qui a été demandé par le Conseil d'Etat, à savoir assainir les bâtiments, ce qui coûtera

moins cher en charges. Concernant le taux d'intérêt et la dette, il pense que le déficit ne sera pas si catastrophique, car cet argent sera réinjecté dans le système et, selon lui, au nom de l'urgence climatique, il faut être prêt à ce que cela coûte de l'argent.

M. Hodgers répète que la vraie question est de savoir qui paie ces travaux. La proposition du Conseil d'Etat envisage que les propriétaires paient ces travaux avec une aide de leur part, le cas échéant, tandis que la proposition du commissaire PLR demande que ce soit l'Etat qui mette les moyens et que les propriétaires en profitent.

Un député du PLR souhaite présenter la situation sous un jour différent : l'Etat a dicté des conditions et un rythme par son règlement pour atteindre certains objectifs fixés dans le cadre de la transition énergétique. Un député du PLR présente les trois acteurs qui peuvent financer ces efforts : l'Etat, le propriétaire et le locataire. La loi empêchant que le locataire participe à cet effort, il reste l'Etat et le propriétaire. Il lui semble que la facture que veut faire porter l'Etat sur les propriétaires est lourde et pense que ce sera difficile, voire douloureux pour eux, de faire cet effort de rénovation thermique, ce qui présente également le risque qu'ils fassent ces travaux le plus tard et le moins complètement possible. Il demande à M. Hodgers ce que le Conseil d'Etat propose pour que l'effort se répartisse différemment entre l'Etat décideur et le propriétaire exécutant, de sorte à ce que la facture semble moins lourde et de sorte à aller rapidement vers une nouvelle perspective énergétique.

M. Hodgers remercie le député PLR pour cet excellent résumé. Il indique ne pas être contre aider des propriétaires qui en ont besoin ; ce qui lui pose problème, ce sont les conditions d'octroi. Cet amendement crée une charge contrainte qu'il n'est pas possible de refuser et le Conseil d'Etat se positionne à l'encontre de cet aspect automatique. Ils entendent la volonté d'aider les propriétaires et sont prêts à déplacer le curseur sur ces 200 millions de francs. Il précise que le règlement échelonne les travaux sur 10 ans, il propose de réfléchir au besoin sur cette période.

Un commissaire EAG suggère d'envisager un fonds qui pourrait venir en aide aux petits propriétaires, qui ne peuvent, par exemple, plus emprunter à la banque car ils sont à la retraite.

M. Hodgers précise qu'ils ont des arrangements avec ce type de petits propriétaires retraités et que ce sont des questions qu'ils règlent avec les successeurs. Il informe qu'il existe une convention sociale dans l'application de ce règlement et partage cette vision sociale sur les petits propriétaires de villa qu'il faut pouvoir aider.

Un commissaire EAG donne l'exemple de la caisse de pension (CAP), l'une des meilleures de Suisse, qui détient 42% du patrimoine immobilier. Il déclare qu'un effort considérable a déjà été mis en œuvre depuis 10 ans, et il pense qu'ils pourront profiter de cette aubaine pour obtenir des subventions. Il ne voit pas le problème de montrer le bilan énergétique et financier de chacun de leurs bâtiments pour demander une aide seulement sur certains qui en auraient besoin. Selon lui, le problème avec l'amendement du commissaire PLR est que le propriétaire effectue la rénovation et veut sa subvention sans condition, alors que certains n'ont aucun problème pour financer ces travaux.

M. Hodgers propose au commissaire PLR de ne pas appliquer le règlement avant 2023, ce qui leur donne encore quelques mois supplémentaires de travaux parlementaires. Il demande s'ils sont d'accord de travailler encore un moment sur ces espaces, mais répète que la position du Conseil d'Etat est claire sur la question de l'automatisme de ce budget au fonctionnement. Il annonce devoir s'en aller et remercie la présidente, ainsi que les députés.

La présidente demande aux commissaires s'ils souhaitent refaire une séance informelle, ce qui n'est pas le cas. Elle remercie M. Hodgers et le libère.

Discussion interne de la commission

Un commissaire PLR résume en disant qu'il faut choisir entre un financement en subvention ou en investissement et déclare pouvoir s'accorder avec les deux, le cas échéant. Il souligne simplement le fait que, si cette transition doit se faire vite, cela coûtera forcément de l'argent.

La présidente suggère que les commissaires concertent leur groupe en caucus avant de prendre une décision.

Un commissaire du Centre propose de repousser cette réflexion en septembre et d'en discuter en caucus.

Un commissaire PLR propose aux différents groupes d'amener deux options au sein de leur caucus : subvention ou investissement.

Un commissaire EAG ne voit pas en quoi il serait nécessaire d'aller concerter les caucus s'ils envisagent de faire un fonds de 500 millions de francs en investissement, et il croit qu'ils ne seront pas forcément dépensés en 5 ans. Il pense qu'il faut un mandat pour aller devant les caucus avec une majorité qui se dessine et précise qu'il ne sera pas d'accord avec un financement au fonctionnement.

Un commissaire socialiste pense à une alternative à l'amendement PLR, à savoir l'amendement du Conseil d'Etat avec une marge pouvant aller jusqu'à

500 millions de francs. Il propose donc d'étudier cette hypothèse en poussant le curseur plus loin.

Un commissaire PLR précise que ce montant de 250 millions de francs correspond à ce que l'Etat devrait dépenser. Il ne voit pas de problème avec ce chiffre et, étant donné l'enjeu, ce chiffre est défendable. Il déplore le fait que cela fasse plusieurs années que ce sujet est débattu, mais qu'au moment de prendre une décision, la question du financement fasse office de blocage. Pour lui, l'automaticité semble nécessaire pour éviter que l'Etat puisse se défilier sur ce financement. Il ajoute que, dès cet automne, les taux d'intérêt vont augmenter, ce qui risque d'encore décourager les propriétaires de financer ces travaux.

Un commissaire MCG trouve intéressant, dans l'amendement PLR, la question de la protection des locataires, aspect qu'il pense pouvoir aussi être intégré à l'amendement du Conseil d'Etat. Puisque ces 250 millions de francs sont exclus sur le fonctionnement, ils ne peuvent être que sur l'investissement. Il pense que les entreprises ne vont jamais mettre ce montant de travaux pour la transition énergétique. Il trouve que l'idée du fonds renouvelable sous conditions pourrait être la meilleure solution.

Un commissaire socialiste rappelle qu'il s'agit uniquement d'une autorisation de dépense pour l'Etat et que ce sont les comptes qui refléteront la réalité de ce qui aura été dépensé. Il pense que la question est de savoir si ce financement est inscrit en fonctionnement ou en investissement. Il suggère de diviser le financement par deux.

Un commissaire Vert précise que la partie investissement ne peut s'appliquer qu'à des objets de l'Etat, il ne comprend donc pas comment ils envisagent un investissement dans le privé. Il propose de laisser de côté l'idée de l'investissement, car il pense que ce PL ne concerne pas les bâtiments de l'Etat. Il affirme que le groupe des Vert-e-s soutient l'amendement du Conseil d'Etat et propose de discuter de la somme, qui peut atteindre jusqu'à 500 millions de francs. Il demande aux commissaires du Centre s'il faut clarifier la phrase « le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil d'allouer, à charge du compte d'exploitation du département concerné, un montant de 500 millions destiné au versement des subventions prévues à l'alinéa 7 » et suggère de travailler en collaboration avec le département pour trouver une formulation juridiquement solide.

Un commissaire socialiste pense qu'il faut éviter d'inscrire des mécanismes extrêmement précis qui correspondent aujourd'hui à la pratique du département mais qui seraient en décalage dans deux ans. Il dit être heureux

d'entendre que les mécanismes en cause et pense que la formulation générale inscrite en l'état fait sens, selon lui, au niveau d'une loi.

Un commissaire du Centre prend 500 millions de francs hypothétiques, ce qui représente 50 millions de francs par année auxquels s'ajoutent les 16 millions de francs de Berne, ce qui correspond à 66 millions de francs. Il estime que 50% des travaux pourraient se faire sur cette période, ce qui devrait permettre 120 millions à 130 millions de francs par année d'investissement.

M. Petitjean précise que cette subvention n'est pas à hauteur de 16 millions de francs. Il indique que le plafond pour l'entièreté des cantons est actuellement à 420 millions de francs, actuellement 8 millions de francs prévus aux comptes du canton pour le programme de rénovation des bâtiments. Il explique qu'il faut respecter un montant par pourcentage d'investissement (francs/m²) représentant un facteur d'efficacité. Berne fait ensuite la somme de tous les cantons et peut diminuer au *pro rata* des populations si elle a dépassé son enveloppe.

M^{me} Savary ajoute qu'un montant général est fixé pour tous les cantons par la loi sur le CO₂.

Un commissaire EAG rappelle que les fonds fédéraux vont augmenter.

M. Petitjean propose d'étudier le document qui leur sera envoyé et qui explique tout le mécanisme.

La présidente propose aux commissaires d'en discuter dans les caucus, d'étudier les deux propositions et de revenir éventuellement avec des amendements.

Un commissaire EAG résume les deux propositions à étudier en caucus. La première qui vise à reprendre l'amendement du Conseil d'Etat est d'augmenter le montant jusqu'à 500 millions de francs, en tenant compte du mécanisme et des conditions de l'investissement. La seconde est l'amendement du parti libéral-radical avec une subvention automatique en fonctionnement octroyée aux propriétaires qui effectuent des travaux d'améliorations énergétiques *a minima* de 35% lorsque le seuil est atteint jusqu'à 50% en deçà de 30% du seuil.

La présidente propose aux commissaires d'en rediscuter au mois de septembre.

Un commissaire socialiste ajoute un élément partagé par le PS et le MCG : il mentionne la référence de la LDTR qui figure dans l'amendement d'un commissaire PLR que rien n'empêche de faire figurer dans l'amendement du Conseil d'Etat.

Séance de commission du 26 août 2022

La présidente demande au commissaire socialiste et au commissaire du Centre de présenter les amendements soumis. Elle rappelle qu'un commissaire socialiste avait déjà présenté cet amendement.

Un commissaire socialiste indique que l'amendement reprend ce qui, à l'époque, semblait être un compromis autour de trois paramètres : le premier paramètre était un fonds d'un montant de 500 millions de francs. Le deuxième paramètre, pour la gauche et le MCG, était la dimension sociale. Finalement, le troisième paramètre était le fait que l'argent public ne soit pas dépensé sans conditions. Selon lui, la seule différence matérielle avec l'amendement du Centre est que le fonds de 500 millions de francs finance non seulement le mécanisme du sous-amendement du Conseil d'Etat mais aussi les privés sur la base de seuils. Il trouve que le commissaire du Centre fait un pas élogieux vers l'amendement du commissaire PLR.

Un commissaire du Centre indique que l'analyse du commissaire socialiste est correcte. Tout d'abord, il rappelle que la commission avait discuté de certains chiffres : l'amendement du commissaire PLR envisageait à l'époque un fonds d'un montant de 250 millions de francs alors que la commission envisageait 150 millions de francs. Ils étaient d'accord sur les 500 millions de francs. Ensuite, il rappelle que la question qui restait à se poser était la suivante : est-ce que les 50 millions du canton plus les 100 millions de la Confédération constitue un montant approprié ? Il explique qu'il a adapté l'amendement PLR afin qu'il soit compatible avec les contributions fédérales. Il rappelle en effet que l'amendement du commissaire PLR leur ferait perdre les contributions fédérales, ce qui n'est pas envisageable. Théoriquement, l'amendement qu'il propose permettrait d'obtenir lesdites contributions fédérales. Il indique que la différence est que, d'un côté, il y a un mécanisme qui contraint le Conseil d'Etat et que, de l'autre, le Conseil d'Etat est libre de gérer l'argent comme il le souhaite. Il rappelle qu'une partie des députés étaient d'avis qu'il fallait établir des critères afin de contraindre le Conseil d'Etat.

Un commissaire du Centre explique qu'il est parti de l'hypothèse que le coût de base de la rénovation était de 1000 francs au m². Il est conscient que l'amendement mériterait d'être précisé par rapport à cela. Selon lui, ce qui est important c'est de s'assurer, auprès du département, que les règles déterminées à Berne font que dans un cas c'est un « non » en % et un « oui » en francs. Il ajoute qu'il faut également prendre en compte le fait que tous les cantons ont droit au fonds fédéral.

M^{me} Stüchelberg indique que, du point de vue du DT, l'amendement proposé n'enlève pas le risque considérable que la manne fédérale ne soit pas

obtenue. Elle rappelle que la manne fédérale prévoit des critères stricts. Selon elle, une subvention automatique en fonction d'un seuil IDC ne paraît pas suffisante. Elle indique que le risque serait de perdre une partie de la manne fédérale.

Un commissaire du Centre aimerait qu'on aille au-delà des suppositions. Il explique que certaines personnes lui ont indiqué le contraire.

M^{me} Stüchelberg dit qu'il y a un risque en termes de subventions automatiques de ne pas obtenir l'argent fédéral. Cela dépend, d'une part, de l'OFEN et, d'autre part, du respect des critères imposés par la Confédération. Elle suggère à la commission d'auditionner l'Office fédéral de l'énergie.

Un commissaire du Centre souhaiterait connaître ces critères afin de savoir s'il faut les mentionner dans l'amendement. Il dit qu'il est conscient du point faible de l'amendement qu'il propose.

M^{me} Stüchelberg indique que, chaque année, l'OFEN essaie de s'adapter aux critères de la Confédération ainsi qu'au budget cantonal. Elle insiste sur le fait que toutes les situations ne sont pas similaires au niveau cantonal : il y a des mesures que l'OFEN subventionne, mais qui en termes de politique écologique ont moins d'effets sur le canton. C'est une adaptation qui dépend des critères de la Confédération. A son avis, toute subvention automatique est problématique au niveau de la manne fédérale.

Un commissaire Vert demande à l'auteur de l'amendement s'il peut expliquer la notion de bonus.

Un commissaire du Centre indique que l'approche consacrée par l'amendement sert à reconnaître que l'effort a été fait. Il rappelle que, pour certains propriétaires, cela peut coûter très cher. Il explique que la contribution de l'Etat est sa participation aux frais. Il précise qu'il est parti de l'hypothèse des 1000 francs. A titre d'exemple, il explique que, s'il est propriétaire et a un appartement de 120 m², cela coûtera très cher. Selon lui, il faut une aide, l'Etat doit contribuer de manière progressive.

Un commissaire Vert prend un exemple. Si le seuil est fixé par l'Etat à 600 par m², il se demande quelle serait la situation si, par exemple, on part de 610 et que l'on arrive à 600. Il relève qu'il serait judicieux de fixer un IDC de départ.

Un commissaire du Centre admet que c'est le point faible de l'amendement.

Un commissaire Vert trouve qu'il faudrait aussi préciser dans la loi que ce n'est pas cumulable. Par ailleurs, il aimerait savoir ce que l'auteur entend par m².

Un commissaire du Centre indique que c'est des m² habitables.

M^{me} Stückelberg fait remarquer qu'en général c'est la référence énergétique par rapport à la surface chauffée.

Un commissaire du Centre acquiesce. Il dit qu'il faudrait le préciser.

Un commissaire Vert fait remarquer que, pour savoir si le seuil est effectivement atteint, il faut en général au moins attendre trois ans, l'IDC se calculant sur cette période. Ainsi, pour obtenir le bonus, il faudra attendre au moins trois ans.

Un commissaire du Centre répète que l'hypothèse de base était la proposition du commissaire PLR qu'il a transcrite d'une manière compatible avec la manne fédérale.

Un commissaire PLR relève que la commission ne semble pas au clair sur la question de savoir si le canton pourrait obtenir les finances fédérales.

M^{me} Stückelberg indique qu'elle ne pense pas que cela soit possible.

Un commissaire PLR trouve qu'il serait judicieux de poser la question à Berne. Il trouve que la variante du commissaire du Centre est problématique, car elle ne permet pas de mesurer ce que les gens paient effectivement. Il relève que, dans l'hypothèse où quelqu'un dépenserait moins que le montant de la subvention potentielle, il y aurait un problème, puisque l'on donnerait alors plus d'argent que ce qui a été dépensé. A l'inverse, l'amendement initial proposait de subventionner les travaux utiles énergétiques payés. Il indique qu'il faut à tout prix éviter d'inciter les gens à tricher : les gens pourraient être incités à effectuer seulement le nécessaire pour atteindre le seuil afin d'obtenir le montant.

S'agissant du fonds, un commissaire PLR rappelle que le DF avait refusé la proposition. Il indique que ce n'est pas à la commission de l'énergie de se prononcer sur ce point mais à la commission des finances. Selon lui, il faudrait auditionner les SIG afin de savoir ce que cela pourrait coûter au canton. Il précise que, même sans le soutien de Berne, il se montrerait favorable à l'amendement, au vu de la richesse du canton et de l'efficacité des mesures envisagées.

Un commissaire socialiste aimerait savoir où en est la procédure relative au règlement. Il indique qu'il y a une procédure qui empêche l'entrée en vigueur du règlement. Il a lu dans la presse que le règlement était entré en force, ce qui l'a grandement surpris.

M^{me} Stückelberg indique que la base réglementaire a été contestée. La procédure est toujours en cours.

Un commissaire socialiste relève qu'au vu des raisons évoquées par M^{me} Fontanet lors de la dernière séance de la commission, les amendements

pourraient, pour lui, déjà être votés. Il relève un point important, inscrit dans le PV du 17 juin 2022 : « Autrement dit, l'ensemble des propriétaires pourrait se retrouver à être aidés, y compris ceux qui n'auraient besoin d'aucune aide financière, ce qui les inquiète ». Selon lui, ce point est fondamentalement différent dans les deux approches. Il indique qu'il y a une approche de l'arrosoir qui consiste à distribuer sans distinctions (entre les caisses de pension publiques ou privées, entre un propriétaire dans le besoin, riche ou qui ne fait pas plus que le nécessaire au niveau de l'énergie). Il cite les trois paramètres qui figurent dans le sous-amendement du Conseil d'Etat : les projets particulièrement ambitieux sur le plan énergétique, les petits propriétaires et l'incapacité de financer. Il rappelle aussi que M^{me} Fontanet avait souligné que, si la commission partait dans l'automatisme, l'exonération fiscale pour les investissements n'existerait plus. Le message de M^{me} Fontanet était clair : cette approche ne fonctionnerait pas.

La présidente souhaite encore donner la parole à trois intervenants avant la fin de la séance. Elle précise que les amendements ne seront pas votés aujourd'hui.

Un commissaire de l'UDC indique tout d'abord qu'il aimerait connaître l'avis de Berne. Ensuite, il dit qu'il ne partage pas l'avis du commissaire socialiste : pour lui, le but est d'obliger les gens à entreprendre des travaux, ce qui n'est pas un « arrosoir » mais une participation à ce que l'Etat impose. Il ajoute qu'il ne pense pas que la commission soit sur la bonne voie en ce qui concerne l'amendement. Selon lui, les travaux et le seuil sont des éléments clairement définis. En particulier, les travaux requièrent des autorisations, des devis et des expertises. Il relève aussi que les travaux sont différents en fonction du type et de l'âge du bâtiment. Selon lui, il serait plus équitable de fixer les subventions non pas en fonction des m² mais en fonction du pourcentage de travaux engagés. De plus, il relève qu'il faudrait exiger que la subvention soit conditionnée à l'obtention d'une autorisation afin d'éviter de devoir financer plusieurs fois. Enfin, il rappelle que l'IDC se base sur des normes calculées entre énergie et m². Ces normes peuvent différer en fonction du taux de chauffage, du nombre d'habitants dans un local et du type d'habitation.

Un commissaire socialiste dit qu'il y a deux ans, les SIG avaient insisté sur le fait que le parc du canton était vieillissant et méritait des travaux. Selon lui, il ne faut pas considérer que tous les bâtiments sont les mêmes : il y a des bâtiments sur lesquels il faut intervenir urgemment alors que d'autres, plus neufs, n'ont pas besoin de travaux immédiats. En ce sens, selon lui, le critère de francs en m² n'est pas pertinent. Il dit que, pour certains bâtiments, les travaux sont tellement urgents qu'il faudrait, d'un part, obliger les propriétaires

à entamer des travaux et, d'autre part, examiner si ces derniers peuvent les financer. Dans le cas où le propriétaire ne peut pas répercuter le coût des travaux sur le locataire, la subvention doit alors intervenir. Selon lui, tout bâtiment rénové doit avoir un certain revenu locatif, qu'il faut définir. Il faut évaluer la possibilité d'octroyer une subvention, non pas en fonction des m² mais en fonction des travaux à effectuer. Il dit que le projet de loi ne doit pas aller dans le détail, mais doit seulement définir la subvention ainsi que la manière dont celle-ci se répercute sur les travaux.

Un commissaire du PLR trouve la réflexion du commissaire socialiste intéressante. Il relève que l'intégralité de la législation en matière immobilière est complexe. Il explique que la LDTR ne permet pas de répercuter sur les locataires au-delà des seuils fixés par l'Etat, ce qui empêche les propriétaires de pouvoir rentabiliser les travaux imposés par l'Etat pour atteindre les seuils légaux. Une solution pourrait être de ne pas appliquer la LDTR pour ces travaux, de sorte que les locataires subiraient alors des hausses conformes à la rentabilisation des travaux prévus. Il rappelle que la LDTR s'applique à tous. Il relève qu'il sera très difficile d'évaluer les moyens financiers des différents propriétaires (privés et institutionnels). Les caisses de pension pourraient avoir les moyens de financer cela sans aucune répercussion sur les loyers.

S'agissant du règlement, M^{me} Stückelberg indique que l'effet suspensif a été rejeté. Le règlement est donc en vigueur.

Un commissaire du Centre souhaite s'assurer que la commission va bien demander l'avis écrit de Berne à propos des amendements.

La présidente et les députés acquiescent.

Audition de l'OCEN suite au courrier de l'OFEN (annexe 3)

La présidente explique que la commission a décidé de consacrer cette séance au courrier reçu par l'OFEN. Elle précise d'emblée que la commission a été surprise de voir que ce n'étaient pas les amendements du Centre et du parti libéral-radical qui étaient problématiques mais plutôt les IDC.

M. Petitjean souhaite tout d'abord faire un rappel sur le fonctionnement des contributions globales. Pour 1 franc du budget cantonal, le canton reçoit au maximum 2 francs de la part de la Confédération, ces 2 francs étant précisément les contributions globales. Pour recevoir lesdites contributions, le modèle d'encouragement harmonisé des cantons, qui date de 2015, doit être respecté. Ce modèle est aujourd'hui en cours de discussion. Il précise qu'il y a un catalogue de 18 mesures qui permettent d'avoir accès aux subventions. Pour ce qui est des subventions, il précise que, si le canton subventionne de manière trop importante, la Confédération, considérant qu'il y a un effet d'aubaine, ne

donne pas accès à ces contributions de base. Chaque année, le canton fait un rapport de l'entièreté des dossiers qu'elle a subventionnés à la Confédération. Pour ce faire, les mesures d'encouragement doivent respecter une série d'obligations fixées dans le ModEnHa.

M. Petitjean indique que le barème des subventions reprend l'entièreté des conditions et charges édictées par la Confédération. La manne fédérale permet d'avoir à disposition, entre le budget cantonal et la partie contributions globales, près de 25 millions pour 8 millions de budget cantonal. La différence des deux est couverte par la Confédération. Il y a donc un intérêt important à respecter les conditions et charges édictées par la Confédération. Pour ce qui est des mesures ponctuelles de rénovation, c'est-à-dire les mesures concernant l'enveloppe (excepté les fenêtres qui ne sont plus subventionnées par la Confédération), la toiture, l'isolation etc., il y a les mêmes dispositions que la Confédération. Il y a toutefois une particularité à Genève : dans ce ModEnHa, la Confédération ne reconnaît que le label Minergie pour les rénovations globales. Dès lors, les sauts de classe énergétique ont été mis en place afin de subventionner, de manière équivalente, un projet Minergie et un projet HPE, mais pas selon le même vecteur. Même si l'IDC représente un excellent outil de monitoring pour la consommation des bâtiments, il n'est pas reconnu à Genève. Ce n'est donc pas l'IDC qui fait foi, mais le saut de classe, ou une rénovation globale Minergie.

Un commissaire Vert aimerait savoir si certains objets récemment rénovés et subventionnés par Genève n'ont pas obtenu les 2 francs pour 1 franc de la part de la Confédération car les critères n'étaient pas remplis.

M. Petitjean acquiesce. Il précise que la règle à Genève est de subventionner l'efficacité énergétique. De ce point de vue, une rénovation HPE sera subventionnée, car elle est équivalente en termes de consommation énergétique. Il précise toutefois que cette mesure ne sera pas reconnue par Berne. Le coefficient d'efficacité est donc pénalisé et c'est pour cela que l'an dernier, le facteur d'efficacité était de 1,8 et non pas 2. Ce sont ces projets qui péjorent ledit facteur. Il y a donc toute une série d'objets qui ne sont pas reconnus, même si l'OCEN essaie de les faire reconnaître par le saut de classe.

Un commissaire Vert comprend qu'il y a finalement peu de projets qui ne sont pas reconnus.

M. Petitjean acquiesce. Il précise toute de même que c'est une part qui existe.

Un député du PLR demande s'il n'y a pas la possibilité de faire un taux de change entre les labels Minergie et HPE.

M. Petitjean explique que, jusqu'en 2017, la Confédération reconnaissait une équivalence entre HPE et Minergie. A cette époque, la Confédération ne recevait pas assez de projets par rapport à l'enveloppe globale qu'elle avait à disposition pour tous les cantons. Avec le temps, les cantons ont obtenu leur budget pour les subventions et ont dès lors durci leurs règles. Depuis 2017, le standard HPE n'est plus considéré comme équivalent à Minergie par la Confédération. Il indique que l'OCEN a essayé de faire les démarches pour reconnaître une équivalence entre ces deux labels, en vain. Cela a seulement abouti à une reconnaissance de sauts de classe. La Confédération est intransigeante sur ce point et ne veut pas revoir ces règles, alors même que le Conseil d'Etat est intervenu auprès de l'OFEN.

Un commissaire Vert relève que le projet de loi est relativement ancien. Il aimerait savoir s'il existe une équivalence entre HPE, THPE et les IDC.

M. Petitjean acquiesce. Il indique qu'au même titre que Minergie, le label renseigne sur l'IDC cible. Il relève cependant que le problème de la Confédération n'est pas l'efficacité énergétique mais le respect de ladite directive. L'IDC ou le label HPE n'y sont pas inscrit. Il n'y a donc pas d'équivalent. Il explique que l'écriture est assez précise : c'est le label Minergie ou rien.

Un commissaire Vert aimerait savoir quelle est la cible IDC de HPE ou THPE au niveau genevois.

M. Petitjean dit que c'est 260 pour le THPE et 350 pour le HPE. Il précise que ce n'est ni le label ni la cible IDC qui sont problématiques. Ce sont des conditions et charges qui ne sont pas reconnues par la Confédération. Cela n'empêche toutefois pas le canton de subventionner ces objets.

Un commissaire Vert avait compris que le label Minergie imposait un taux de transmission des murs qui impliquait un IDC de manière indirecte.

M. Petitjean explique que, si l'on a une épaisseur d'isolation, on a une consommation Minergie ou HPE qui est équivalente aux classes CECB et IDC. Il y a une cohérence à ce niveau.

Un commissaire Vert relève qu'il n'y a pas que les murs. Il y a aussi les fenêtres et les toits.

M. Petitjean dit que HPE concerne un objet global et non ponctuel. Il n'existe dès lors pas de standard.

La présidente demande à M. Petitjean quelle est la cible IDC pour Minergie.

M. Petitjean relève que Minergie correspond à HPE et que Minergie-P correspond à THPE.

Un commissaire MCG trouve qu'il est incompréhensible que la Confédération ne reconnaisse pas le label HPE, au vu de l'équivalence qui existe entre les deux labels. Il demande alors s'il serait possible d'inscrire dans la loi genevoise l'équivalence de ces deux labels.

M. Petitjean explique que l'équivalence est déjà inscrite dans la loi. Toutefois, cela ne suffit pas. Il rappelle qu'à Genève, le label équivalent a été fait pour éviter aux gens de payer, par exemple, l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire. Il insiste sur le fait que la Confédération ne reconnaissant que le label Minergie, elle ne donnera pas de contributions. En revanche, le canton a la possibilité de subventionner le label HPE. Pour obtenir les contributions de la Confédération, il faut imposer le label Minergie. A Genève, la volonté est de laisser aux gens la liberté de choisir entre ces deux labels. Enfin, il explique que la Confédération est allée jusqu'à porter plainte pénalement contre lui-même et ses collaborateurs pour avoir fait reconnaître le label HPE à Genève.

Un commissaire MCG demande alors à M. Petitjean quelle est, selon lui, la clef.

M. Petitjean indique que, selon lui, la clef est soit de renoncer aux subventionnements des contributions globales, soit de dire que Genève ne peut subventionner que le label Minergie.

Un commissaire EAG dit qu'il est content de la clarification apportée par M. Petitjean, son homologue le commissaire MCG ayant dit, lors de la dernière séance du Grand Conseil, que Minergie n'était pas un label de qualité. Il rappelle aussi qu'il a proposé un amendement à ce sujet au Grand Conseil qui a rapidement été balayé. Il est dès lors content de constater que le règlement d'application introduit les labels Minergie et Minergie-P.

Un commissaire MCG relève que c'est bien la première fois que la gauche défend un label privé.

Un commissaire EAG précise qu'il ne souhaite pas forcément soutenir un label privé. Il explique que l'avantage de ce label est qu'il permet aux gens de suivre le chantier. A l'inverse, avec le label THPE, seule l'administration peut suivre ces chantiers, ce qui est problématique.

Un député du PLR demande s'il est plus cher de faire construire un projet immobilier avec le label Minergie, plutôt qu'avec le label HPE.

M. Petitjean répond par la négative, étant donné que ce sont les mêmes conditions qui régissent ces deux labels. Il précise que le choix entre les deux labels se fait en fonction de la volonté et des objectifs du propriétaire : avec Minergie, il y a une partie administrative qui est plus lourde et il faut aussi payer le label.

Un commissaire PLR est d'avis que la commission ajuste simplement l'amendement. Si le seul frein est le coût du label Minergie, les personnes qui veulent des subventions pour avoir un suivi des chantiers paieront le label et s'y retrouveront. Il demande dès lors à M. Petitjean s'il peut ajuster l'amendement afin de faire en sorte d'obtenir l'argent de la Confédération.

M. Petitjean acquiesce. Il précise tout de même qu'avec le label Minergie, il faudra qu'ils subventionnent à hauteur de 195 francs par m². A partir du moment où la subvention est plus importante, les contributions globales ne pourront pas être versées. Il faut dès lors respecter le label et le barème de la Confédération.

Un commissaire PLR indique qu'il faut préciser ces éléments dans l'amendement.

Un commissaire socialiste demande dans quelle mesure les nouveaux éléments seraient susceptibles de modifier l'amendement qu'il avait proposé, en date du 26 août 2022, pour le PS, les Verts et EAG. Il rappelle que cet amendement reprenait les enjeux qui tenaient à cœur au MCG et au PS sur la dimension protection des locataires et au PDC s'agissant d'un fonds à 500 millions de francs. Il reprenait également le fait d'avoir des critères, ce qui était important aux yeux du PS mais éliminatoire aux yeux du PLR. Il aimerait dès lors savoir dans quelle mesure l'amendement proposé par le parti libéral-radical ne pourrait pas être celui-ci.

M. Petitjean indique qu'il ne peut pas répondre à cette question. Il rappelle que le commissaire PLR souhaite fixer, dans ce projet de loi, les conditions et charges du ModEnHa de 2015. Dès que le ModEnHa sera modifié, la loi devra également être modifiée afin de reprendre les nouvelles conditions. Le projet de loi devra également tenir compte du budget, puisqu'il y a 450 millions de francs à disposition de tous les cantons. Plus les cantons vont augmenter leur budget, plus les contributions globales vont diminuer.

Un commissaire socialiste demande à M. Petitjean si ledit amendement ne déploiera plus d'effets juridiques une fois que le financement de la Confédération sera épuisé. Il demande aussi si l'on pourrait envisager d'avoir un fonds cantonal.

M. Petitjean indique qu'il faut regarder comment l'articuler. Il y a tout le restant du programme des subventions qui doit coexister. Les mesures ponctuelles doivent être faites à un minimum, ce qui implique de se pencher dans le ModEnHa et de trouver le bon équilibre.

Un commissaire socialiste retient que l'on pourrait avoir un chemin légistique qui intègre, d'une part, un subventionnement, qui ne serait pas infini comme le souhaitait le commissaire PLR, mais limité dans la limite des

subventions fédérales sur un critère de rénovation énergétique retenu par la Confédération, et, d'autre part, toujours dans le même dispositif légal, un fonds.

M. Petitjean acquiesce. Il indique qu'une partie du budget pourrait être déclarée à la Confédération pour toutes les mesures qui correspondent au ModEnHa (Minergie, pompe à chaleur, mesures ponctuelles). Dans ce cas, sur 100 millions, 50 millions seraient déclarés. L'autre partie serait alors dédiée aux mesures qui ne sont pas reconnues par la Confédération, comme une rénovation HPE.

Un commissaire PLR indique qu'il reste favorable au modèle initial. Il est en effet dubitatif sur le fait que l'Etat ne serait pas capable d'obtenir les subventions, lorsque les critères ne sont pas remplis. C'est d'ailleurs pour cela qu'il souhaite que M. Petitjean modifie l'amendement en ce sens. Si cela n'est toutefois pas possible, il dit qu'il reste favorable à l'idée de subventionner très largement, non avec un fonds, mais par le biais de la loi. Il rappelle aussi, d'une part, que ce ne sont pas les locataires qui paieront le plus, au vu des conditions sur le marché de l'énergie, et, d'autre part, que les loyers vont pouvoir augmenter à nouveau. Il est dès lors favorable à ce que l'Etat fasse une partie du chemin en payant 35% pour l'atteinte des objectifs et 50% si ceux-ci sont particulièrement ambitieux. Il reste convaincu que c'est le modèle qu'il faut suivre.

M. Petitjean précise qu'avec les 195 francs par m², il sera difficile d'atteindre les 30%. Pour lui, en fonction du type de rénovation, ce sera plutôt 15% ou 20% au maximum. Il précise que rédiger un amendement qui respecte le ModEnHa ne permettra pas d'obtenir la manne financière de la Confédération, étant donné que celle-ci considérera que le canton est trop généreux.

Un commissaire PLR demande s'il existe des statistiques qui permettent de savoir combien le canton a touché de la part de la Confédération. Il pense que c'est marginal.

M. Petitjean acquiesce. Il ne pense pas que c'est marginal, au vu des 8 millions votés par le parlement et des 24 millions à disposition. Cependant, lorsque l'on articule autour de centaines de millions, cela devient en effet plus marginal. Il précise que 100 millions ça représente un quart du budget annuel qui est à disposition de l'entièreté du canton.

Un commissaire du Centre relève la complexité de légiférer sur cette question et d'avoir un système juste et durable. Il précise que le PDC n'est en principe pas favorable à un fonds. Il s'étonne aussi que le règlement édicté par le Conseil d'Etat ne soit aujourd'hui pas suspendu. Il se demande s'il ne serait

pas opportun de suspendre le règlement tant qu'aucune solution qui aide les propriétaires n'est trouvée. Il relève qu'il y a un changement de paradigme à Genève avec la mise en place de méthodes coercitives. De ce point de vue, il paraît juste, pour lui, que l'Etat assume la responsabilité d'octroyer des subventions.

M. Petitjean précise qu'en tant que directeur général, il ne peut pas répondre à cette question. Il rappelle aussi que cette question a déjà été adressée à M. Hodgers.

Un commissaire du Centre réitère cette question, car la réponse de M. Hodgers était que le règlement avait été suspendu, alors qu'en l'occurrence le règlement n'a pas été suspendu.

M. Petitjean précise qu'il y a eu deux recours et que la suspension des recours a été déboutée par le tribunal.

Un commissaire du Centre affirme qu'il faut distinguer le domaine politique du domaine judiciaire.

M. Petitjean rétorque qu'il n'est pas le politique.

Un commissaire EAG indique d'abord que M. Hodgers a dit qu'il y avait effectivement des recours mais qu'à sa connaissance, au moment de l'audition, il y avait un effet suspensif possible. Il explique que le tribunal a ensuite décidé de lever l'effet suspensif. Ensuite, il relève qu'il y a quand même des exceptions dans le cas où la charge est trop importante pour les uns et les autres. Il insiste aussi sur le fait que plus la commission tardera à prendre une décision, moins il y aura de subventions. Il relève que le règlement est en force pour l'instant jusqu'au jugement. Il ne pense pas que les gens ne veulent pas faire des efforts, au vu de la pénurie d'énergie et du changement climatique. Selon lui, la commission doit, dans un premier temps, prendre une décision sur le principe d'une « double stratégie ». Une fois que cette décision sera prise, dans un deuxième temps, M. Petitjean et les juristes doivent se retrouver afin de finaliser le projet. Il insiste enfin sur le fait qu'une fois que le règlement et les subventions auront commencés, il y aura moins d'argent dans la caisse. Il sera dès lors possible de revoir le dossier et d'augmenter les subventions.

Un commissaire du Centre précise qu'il est d'accord avec le commissaire EAG lorsque ce dernier dit qu'il y a une volonté populaire d'aller dans cette direction.

Un commissaire socialiste dit qu'il est étonné par la politique de la Confédération qui sanctionne le canton si celui-ci va plus loin que ce qui est demandé.

M. Petitjean précise que la dernière communication de la conférence des directeurs des services cantonaux, qui date du 1^{er} août, indique qu'« *une mise en œuvre harmonisée doit être garantie sur le plan national (...); par conséquent, les cantons qui s'écartent trop significativement du ModEnHa devront faire face à une certaine pression politique* ». Il relève qu'il n'existe actuellement aucune volonté de faire avancer l'office fédéral ni de faire évoluer le ModEnHa.

Un commissaire Vert relève qu'il serait dommage de suspendre ce règlement qui ne comporte pas que des éléments sur l'abaissement des seuils IDC. En effet, il indique qu'il y a notamment l'art. 13m qui parle des remplacements des installations de chauffage : dès le 1^{er} septembre 2022, il rappelle que l'on ne pourra plus remplacer ces installations par du fossile. Pour les IDC, il pense que cela va prendre un certain temps mais que les sanctions ne seront pas prises de façon immédiate. Il n'est dès lors pas favorable à la suspension de ce règlement. Il souhaite ensuite rappeler que le Conseil d'Etat propose qu'il y ait un subventionnement qui dépend de certaines conditions. L'amendement du commissaire socialiste n'est pas contraire à ce principe, car il complète simplement l'amendement du Conseil d'Etat qui veut que les subventions soient accordées aux projets particulièrement ambitieux sur le plan énergétique de propriétaires privés, en particulier aux propriétaires des habitations visées à l'al. 2, ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétiques de leurs bâtiments. Pour lui, ce sont des conditions qui sont nécessaires pour accorder un subventionnement. Il insiste sur le fait que réfléchir à la manière d'accorder ce subventionnement est la chose sur laquelle il est prêt à discuter.

M. Petitjean précise que leur volonté n'est pas de sanctionner mais d'accompagner les projets pour qu'ils abaissent l'IDC.

Un commissaire Vert le remercie pour la précision.

Un commissaire socialiste souhaite auditionner la commission, au vu de l'importance capitale du sujet.

La présidente ne pense pas que ce serait très utile. Il serait plus efficace que nos représentants au niveau national fassent des propositions.

Un commissaire socialiste trouve que cela démontre un manque d'intérêt de la part des députés. Il dit qu'un système fédéral doit tenir compte des situations cantonales.

Un commissaire PLR souhaite voter lors de la prochaine séance sur cet objet afin que les gens sachent à quoi s'en tenir.

La présidente dit que la commission ne votera pas sur cet objet la semaine prochaine, l'OCEN ainsi que certains députés étant absents. Elle précise que la prochaine séance se tiendra le 21 octobre.

Un commissaire PLR pense que les montants de la Confédération sont faibles et ne répondent pas à la problématique globale.

La présidente demande à M. Petitjean si l'OCEN peut faire un tableau récapitulatif avec tous les amendements.

M. Petitjean acquiesce.

Un commissaire socialiste est aussi d'avis qu'il faut terminer les travaux sur cet objet, le 21 octobre étant une bonne date butoir. Il dit qu'il trouverait bien que la commission ait un amendement de synthèse qui concilie les positions. Il rappelle que les enveloppes fédérales seront amenées à grossir à l'avenir. Il serait dès lors pathétique de prendre des mesures qui les privent de cet argent.

Une commissaire du PLR lit un passage du PV du 17 juin 2022 : *« M. Hodgers précise que cela fait trois ans qu'ils ont annoncé dans le plan de l'énergie qu'ils vont revoir ce règlement, deux ans qu'ils font de travail de consultation auprès de tous les milieux, que les partis politiques ont été informés. Il insiste sur le fait que ce processus a été transparent et participatif ce qui leur aurait permis de déposer ce type de PL déjà deux ans auparavant. Il rappelle avoir suspendu l'adoption du règlement pendant plusieurs mois pour permettre à ce travail en commission de parvenir à un aboutissement. Il indique que le règlement est sujet à des recours, et qu'ils n'ont pas prévu une mise en vigueur immédiate ; la commission peut donc encore prendre plusieurs mois pour y réfléchir. Le Conseil d'Etat partage l'idée de pouvoir aider les propriétaires, il indique qu'ils ont prévu de le faire dans le cadre du PDI »*. Selon elle, cela montre qu'il n'y a pas de date de fin.

Un commissaire socialiste rappelle que M. Hodgers avait précisé que les recourant avaient demandé un effet suspensif et que, même si le règlement entrait en vigueur, il ne déploierait pas d'effets juridiques avant 2023.

La présidente dit que ce serait bien que lors de la prochaine séance, le 21 octobre, les députés (et pas les remplaçants) soient présents.

Séance du 21 octobre 2022

La présidente demande si les députés ont eu le temps de réfléchir aux différents amendements qui ont été proposés, relatifs au PL 12593-A.

Un commissaire PLR informe la commission qu'il souhaite soumettre un amendement qui fusionne l'essentiel des amendements du Centre et les siens.

Un commissaire socialiste demande si le commissaire PLR peut envoyer aux députés ce nouvel amendement.

Un commissaire PLR acquiesce.

Un commissaire PLR explique que l'alinéa 5 ne change pas. L'alinéa 6 reprend la logique des seuils en abandonnant la méthode des m². Cette méthode est abandonnée car, d'une part, la subvention ne tient pas compte de l'inflation et, d'autre part, le prix au m² ne pourrait pas survivre au temps si celui-ci était inscrit dans la loi. Il explique qu'il faut revenir à la logique du « pourcentage des travaux effectués » afin d'éviter de payer des travaux qui ne seraient pas effectués. Le point le plus important de l'alinéa 6, pour une partie de cette commission, est que « l'octroi de cette subvention exclut l'application de l'article 15 alinéas 11 à 13 de la présente loi ainsi que de l'article 9 alinéa 6 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers ». Ainsi, quelqu'un qui vient de requérir la subvention de la part l'Etat ne peut pas se prévaloir d'une augmentation de loyer. C'est la réalisation de l'initiative de l'ASLOCA, laquelle a été déposée après qu'il ait évoqué le sujet.

L'alinéa 6 précise aussi que « Des subventions et des aides complémentaires sont accordées aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2 (propriétaires qui occupent leu logement), ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments ». Cela laisse la capacité à l'Etat de faire plus quand cela est nécessaire.

Enfin, cet alinéa ajoute que « Dans le respect de la présente disposition, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant au canton de Genève d'accéder aux subventions fédérales, en particulier celles du « programme bâtiment », ainsi que le financement de ces subventions, à hauteur d'au minimum 50 000 000 francs par année ». Il explique que le montant de 50 000 000 francs par année représente la somme minimale qu'il faudrait dépenser afin d'assainir les 50% d'émissions de CO₂ causées par les bâtiments. Pour lui, ce montant peut être discuté, celui-ci n'étant pas l'enjeu essentiel.

Il explique que l'enjeu essentiel se trouve à l'alinéa 7 de l'amendement, intitulé « Exemplarité de l'Etat ». Cette disposition stipule que « L'Etat ne peut ordonner l'exécution de mesures d'améliorations aux frais de la personne propriétaire s'il n'est pas en mesure de respecter l'alinéa 6 de la présente loi ».

Un commissaire EAG relève que l'alinéa 7 vide le projet de loi de sa substance.

Un commissaire PLR n'est pas de cet avis. Il indique qu'il y a deux possibilités : soit l'Etat permet aux gens d'accéder au mécanisme de financement, soit l'Etat n'est pas capable de le faire et, dans ce cas, il n'y a aucune raison qu'il sanctionne en plus les gens pour une mauvaise gestion. Il faut que l'Etat, qui représente l'un des plus gros propriétaires du canton et qui souhaite imposer un changement radical législatif à tout le monde, se montre exemplaire. Il n'est pas question que le canton sanctionne l'hôpital pour mauvaise gestion si ledit mécanisme ne peut pas être respecté par l'Etat.

Un commissaire MCG demande quel est le mécanisme de subventionnement.

Un commissaire PLR dit que le mécanisme de subventionnement ne change pas et est le suivant : « 35% lorsque le seuil est atteint ; b) 40% en deçà de 10% du seuil ; c) 45% en deçà de 20% du seuil ; d) 50% en deçà de 30% du seuil ». Il indique que le site de l'Etat relève qu'en 2026, c'est 450 et qu'en 2030, c'est 350. Ceux qui vont effectuer des travaux maintenant doivent dès lors atteindre 350. Il trouve ainsi important de montrer que l'on veut que ce soit fait rapidement et qu'il y aura des aides financières pour cela. Il explique que cela permettra de dire à la filière des formations qu'il y aura de l'argent et du travail dans ce domaine. Sur les 50% d'émissions de CO₂ causées par les bâtiments, un chiffre proche de 0 pourra dès lors être atteint, même si cela coûte évidemment de l'argent. Il est logique, selon lui, que cela se fasse à l'échelle du canton, du pays puis de la planète.

M. Petitjean précise que le règlement fixe effectivement 450. Toutefois, 350 est l'IDC moyen inscrit dans le plan directeur de l'énergie. Cette valeur tient compte de l'augmentation des rénovations et des constructions neuves qui causent une diminution de l'IDC. Il relève toutefois que c'est une moyenne et pas un objectif de seuil.

Un commissaire PLR prend note de cela. Il dit qu'au quotidien, les gens vont devoir le faire.

M. Petitjean souhaitait seulement expliquer la valeur de 350. Ce qui est fixé dans le règlement c'est 450 et la valeur de 350 se trouve dans le plan directeur de l'énergie qui fixe l'IDC moyen sur l'évaluation du taux de rénovation.

Même s'il trouve que la rédaction de cet amendement n'est pas appropriée, le commissaire socialiste propose à la commission de voter ce projet de loi ce soir, étant donné que la commission tourne en rond depuis longtemps. Pour lui, la discussion en plénière se fera dans un deuxième temps. Il relève que, sur le plan politique, l'alinéa 7 vide le projet de loi de sa substance.

Un commissaire EAG soutient l'avis de son prédécesseur socialiste s'agissant de l'alinéa 7.

Un commissaire PLR n'est pas de cet avis, s'agissant de l'alinéa 7. Il est important que l'Etat respecte aussi, lui-même, les lois.

Un commissaire socialiste comprend que les auteurs de cet amendement considèrent que l'Etat ne respecte pas les lois.

Un commissaire PLR corrige son estimé collègue socialiste : ce n'est pas ce que dit l'amendement. Conformément à l'alinéa 7, l'Etat peut ordonner aux propriétaires certaines mesures, après avoir eu les trois années de bilan. La logique de cet alinéa est de dire que l'Etat ne peut pas exécuter cela, s'il n'a pas prévu, conformément à l'alinéa 6, la manière de financer. Cet alinéa 7 tombera si la majorité de la commission ne vote pas les subventions et le plan de financement. Il n'est pas logique qu'un propriétaire qui demande à l'Etat un mécanisme de subventionnement, se retrouve sanctionner, alors même que l'Etat n'avait pas l'argent pour le subventionner. L'Etat s'étant arrangé en séparant les questions d'eau chaude et d'eau froide, il n'a manifestement pas envie de faire aussi bien que les privés.

Un commissaire socialiste trouve que l'alinéa 7 n'a pas de sens, quelle que soit l'interprétation donnée. Il explique que, comme rappelé par M^{me} Fontanet, un tel dispositif aurait des conséquences financières catastrophiques pour Genève. Un commissaire socialiste trouve que cet amendement a un autre problème de cohérence interne : il rappelle que l'intention initiale de l'amendement PLR était d'octroyer un droit (de la même manière qu'il existe un droit à l'aide social) aux propriétaires de bénéficier d'une subvention moyennant une approche arithmétique, sans aucune condition et indifféremment du budget de l'Etat. Cependant, un des alinéas du projet de loi mitige ce droit. Finalement, il explique que la référence au respect des dispositions fédérales, consacrée par l'amendement du commissaire du Centre, est également problématique : conformément à l'alinéa 6, c'est le Conseil d'Etat qui doit proposer au Grand Conseil un mécanisme permettant au canton d'accéder aux subventions fédérales. Il relève à cet égard qu'il y a un minimum de 50 000 000 francs par année, alors que l'approche est incompatible avec Berne.

En résumé, le commissaire socialiste ne comprend pas cet amendement. Il trouve qu'il est inapplicable et mal formulé. Il est en faveur du vote pour le sous-amendement socialiste à l'amendement du Conseil d'Etat dont l'enjeu ne réside pas dans la fixation d'un montant, ni dans la protection des locataires. Cette approche consacre une conditionnalité dans l'allocation des subventions, ce qui permettra à Genève de bénéficier des subventions fédérales. Il n'y a pas un droit général et abstrait, mais l'allocation de subventions est conditionnée.

Un commissaire EAG ne souhaite pas voter aujourd'hui sur ce projet de loi. Selon lui, il y a un vrai travail à faire. La commission est en train d'aller en plein dans le mur. Il demande aux auteurs de l'amendement de se demander si effectivement les subventions pourraient être obtenues, avec un tel amendement. Il rappelle que tout le monde a dit à la commission que, sans conditions, la Confédération ne donnerait pas les subventions fédérales. Non seulement cet amendement met à disposition des sommes astronomiques pour la rénovation, mais, en plus, il ne permet pas l'octroi d'un remboursement pour pouvoir alléger la facture. Pour lui, cet amendement ne prend pas en compte la réalité. Il relève aussi que l'alinéa 7 peut être mal interprété. Il rappelle que certes la commission octroie un certain budget au gouvernement, mais c'est ce dernier qui décide de donner l'argent. Il pensait que l'objectif partagé de la commission était de dire qu'il fallait de l'argent en imposant une obligation de l'autre côté. Il insiste sur le fait que l'alinéa 7 vise à casser le consensus minimum qui existait dans la commission. Il propose dès lors que les députés prennent le temps de réfléchir avant de voter. Le risque est qu'il y ait un référendum, ce qui prolongerait l'entrée en vigueur d'une telle loi.

Un commissaire MCG trouve que certains éléments de l'amendement sont peu clairs. Il soutient l'avis du commissaire EAG : il ne souhaite pas voter aujourd'hui, la commission n'étant pas prête. Il relève, tout d'abord, que l'inscription de ces montants au budget de fonctionnement mènerait l'Etat en faillite. Ensuite, il dit qu'il devrait y avoir un certain nombre de conditions. Il ajoute qu'il était en faveur de l'approche consacrée par l'amendement du Conseil d'Etat. Il explique que les petits propriétaires étaient épargnés : ils n'avaient pas une obligation de se mettre aux normes, faute de moyens et parce que leur impact environnemental était négligeable. En revanche, d'autres propriétaires ont largement les moyens. Selon lui, il ne faut surtout pas obliger le fonctionnement : cet amendement ajoute des charges à l'Etat, de 50 000 000 francs par année, alors les moyens ne sont actuellement pas suffisants. Il ajoute, enfin, qu'il faudrait mettre à jour le tableau synoptique en ajoutant cet amendement.

Pour le commissaire PLR, soit la commission veut une loi, soit elle ne le veut pas. Il souligne qu'il y a une nécessité de trouver des accords. Il relève que certains voudraient que les propriétaires paient tout, d'autres souhaiteraient qu'ils paient une partie avec des subventions. Il insiste sur le fait qu'un montant doit être inscrit dans la loi, que ce soit 50 000 000 francs par année ou un autre montant. Il rappelle que 50 000 000 francs par année ne représentent même pas l'annuité pour le grand Etat, ce qui permet de relativiser ce montant. L'alinéa 7 permet de dire, à ceux qui veulent obtenir ces crédits, de voter au moment du budget et, à ceux qui n'en veulent pas, qu'il n'y aura

pas d'incitations sans crédits. Pour lui, cet alinéa 7 est, dans tous les cas, bénéfique. Si la gauche veut que ce soit tous les propriétaires qui paient, ils refusent alors le crédit de 50 000 000 francs par année, le risque étant que rien ne se fasse. De l'autre côté, la droite, qui souhaite qu'il y ait une participation pour les propriétaires, n'ira pas contre cette proposition. Tout le monde est dès lors satisfait. Il pense que ce compromis oblige à négocier. Par rapport aux subventions fédérales, il relève que cet alinéa n'annule pas tout : le Conseil d'Etat doit simplement proposer un mécanisme qui permet au canton d'accéder aux subventions fédérales. Même sans lesdites subventions, il y aura quand même les 50 000 000 francs par année.

Une commissaire Verte relève que le problème est l'absence de conditions.

Un commissaire du PLR ajoute que les conditions pour toucher la subvention seront édictées dans un deuxième temps dans un règlement d'application. De plus, il est déjà indiqué que les conditions sont l'amélioration des travaux énergétiques qui permettent d'atteindre les seuils indiqués. Il rappelle que le propriétaire doit justifier les travaux. Il est clair que le propriétaire qui souhaite construire des places de parking ne sera pas concerné. Il insiste sur le fait que, si la commission ne souhaite pas voter cet amendement, les travaux n'avanceront pas, alors même que tout le monde veut avancer. Il rejoint dès lors le commissaire socialiste : il souhaite voter aujourd'hui.

Un commissaire PLR précise qu'idéalement, le groupe libéral-radical ne souhaite pas qu'il y ait des obligations rétroactives faites aux propriétaires. En droit suisse, il n'y a pas de rétroactivité : lorsque les lois sont modifiées, des mécanismes pour dédommager les gens sont mis en place. Il rappelle que 50% des émissions de CO₂ proviennent des bâtiments. Il faut dès lors rénover les bâtiments et ainsi, subventionner en partie (1/3) les propriétaires desdits bâtiments. Le seul but de l'amendement est de réduire les émissions de CO₂. Les gens n'ayant toutefois pas l'argent, il faut les aider. Pour lui, les caisses de pension reportent le problème plus loin. Il rappelle que les taux de capitalisation des caisses sont moins importants que l'année 2021. Selon lui, si la commission veut changer la loi, dans le prolongement du vote sur l'urgence climatique, il faut mettre en place ce mécanisme d'encouragement.

Un commissaire Vert affirme que l'urgence climatique concerne à la fois l'Etat et les propriétaires. Il rappelle que l'amendement socialiste propose également qu'il y ait un financement. Il rejoint toutefois le commissaire MCG sur le fait que cela ne doit pas se faire forcément sur le budget de fonctionnement. D'autres mécanismes sont toutefois possibles, tels que la mise en place d'un fonds. Il relève également qu'il est erroné de dire que les propriétaires paient tout. L'amendement du Conseil d'Etat accorde des subventions « aux projets particulièrement ambitieux sur le plan énergétique,

aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2, ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments ».

Un commissaire Vert relève qu'il est en faveur d'un subventionnement, mais à certaines conditions. A l'inverse, il est en défaveur de l'inconditionnalité consacrée par ledit amendement : il ne souhaite pas que des propriétaires n'ayant jamais mis une seule couche de peinture dans leur bâtiment et ayant, dès lors, des rendements très élevés soient subventionnés. Il est en faveur de l'amendement proposé par le département avec le sous-amendement socialiste, lequel permet de protéger les locataires. Il indique qu'il faudra bien entendu avoir un règlement qui distingue l'assainissement énergétique d'un autre assainissement.

Un commissaire MCG affirme qu'il ne souhaite pas subventionner les propriétaires qui n'ont pas besoin d'être subventionnés. Il comprend qu'il puisse y avoir une méfiance vis à vis du département. Il relève que, pour que les 50 000 000 francs soient efficaces, il faudrait déjà que le PDC et le PLR votent le budget.

Un commissaire du PLR relève que le MCG n'était pas non plus présent l'année passée, lors du vote du budget.

Un commissaire MCG dit qu'il faut réduire intelligemment les émissions de CO₂ provenant des bâtiments. Tout d'abord, selon lui, il est déraisonnable de le faire sur le budget de fonctionnement, car cela mettrait l'Etat en difficulté. Il faut trouver un autre mécanisme. Ensuite, il faut imposer certaines conditions. Il est en faveur de l'amendement du Conseil d'Etat. Il pense que la commission n'est pas prête pour voter sur cet objet aujourd'hui.

Un commissaire du Centre rappelle que l'amendement initial consacrait, d'une part, une approche incompatible avec Berne et, d'autre part, qu'il y avait un problème de calcul. Il relève aussi que, si l'on intègre l'hypothétique inflation, cet amendement pourrait poser un problème. Il explique qu'il n'y a pas de changement significatif au niveau du montant : il y avait une unanimité sur les 500 000 000 francs sur 10 ans, ce qui revient à 50 000 000 francs par an. Le libellé demande au Conseil d'Etat de prendre ses responsabilités et de trouver un mécanisme qui permettrait à Genève d'obtenir les subventions fédérales. En stipulant que « Dans le respect de la présente disposition, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant au canton de Genève d'accéder aux subventions fédérales, en particulier celles du « programme bâtiment », ainsi que le financement de ces subventions, à hauteur d'au minimum 50 000 000 francs par année. », l'amendement discuté laisse le soin au Conseil d'Etat de faire une proposition. Il dit que la solution

n'est pas encore trouvée. Il admet que le terme « exemplarité de l'Etat » n'est peut-être pas adéquat. Sur le fond, cet alinéa a pour but de dire que l'Etat doit assumer ses responsabilités. En résumé, pour obtenir la subvention fédérale, il faut laisser le soin au Conseil d'Etat de trouver le mécanisme.

Un commissaire socialiste relève qu'il n'est pas possible d'avoir à la fois une disposition qui donne un droit, sur la base de seuils, mais qui refuse par principe toute conditionnalité, et l'alinéa 6, selon lequel il faut trouver une solution. Il trouve qu'il y a des incohérences internes qui sont manifestes, même s'il salue l'effort de compromis qui a été trouvé. Il rejoint le commissaire MCG sur le fait qu'il faut imposer des conditions. Il rappelle que le sous-amendement propose, d'une part, de passer de 200 000 à 500 000 francs et, d'autre part, de protéger les locataires. Il trouve que la commission tourne en rond. Peu importe la majorité, il est d'avis qu'il faut voter aujourd'hui et discuter de ce projet de loi lors de la plénière.

Un commissaire PLR relève que, si le département avait effectivement suspendu le règlement comme il l'avait dit en juin, la situation serait tout autre. Il pense que l'enjeu du projet de loi est l'argent.

Un commissaire socialiste indique qu'il faut trouver une solution, cette loi étant importante pour tout le monde. Il est d'accord avec le commissaire EAG qui propose de repousser le vote dudit projet de loi. Il dit que l'alinéa 7 de l'amendement du Conseil d'Etat cite les « propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments ». Il dit que certains propriétaires ont des rendements peu élevés (4-5%) alors que d'autres ont des rendements plus élevés (18-20%). Pour lui, financer un propriétaire qui a un rendement élevé est problématique.

Un député du PLR fait remarquer que la formulation de l'alinéa 7, s'agissant de l'exemplarité de l'Etat, pose un problème. Selon lui, il faudrait plutôt dire « L'Etat ne peut ordonner l'exécution de mesures d'améliorations aux frais de la personne propriétaire s'il ne respecte pas l'alinéa 6 de la présente loi ». Il relève en effet que l'Etat peut être en mesure et avoir la disponibilité nécessaire pour financer l'amélioration de son patrimoine bâti, mais ne pas l'avoir fait. Selon lui, ce qui est important c'est qu'il l'ait fait, comme les privés.

La présidente renvoie le vote à la prochaine séance.

Un commissaire du PLR souhaite rebondir sur les propos du commissaire socialiste. Selon lui, on ne peut pas conditionner la réduction des émissions de CO₂ au fait que le propriétaire bénéficie des moyens financiers. Il relève qu'au lieu d'emprunter de l'argent, les propriétaires vendent les bâtiments à des structures qui effectuent les travaux à leur place. La vente se fait à un taux de

rendement qui justifie qu'ils ne puissent pas effectuer les travaux afin d'obtenir le subventionnement de l'Etat. Il relève que les premiers qui vont avoir un problème sont les fondations immobilières de droit public qui ont des rendements usuraires par rapport aux privés.

Un commissaire de l'UDC souhaite faire deux réflexions. Premièrement, il trouve qu'il est compliqué de se baser sur le rendement d'un immeuble. En effet, en fonction de qui est propriétaire, le rendement a un sens différent : un institutionnel qui a un rendement de 2 ou 3% n'emprunte pas, ne paie pas des impôts sur le revenu ou la fortune et a une taxe immobilière partielle. Pour lui, les comparaisons ont peu de sens. Il relève que l'on parle de travaux qui sont entrepris pour diminuer l'énergie et qui auront inévitablement un gain sur la facture des locataires. Il explique que l'une des solutions, qui permettrait aussi d'améliorer le parc immobilier genevois, serait que le gain réalisé grâce à ces travaux permette de réduire le loyer. Le locataire aurait dès lors la garantie de maintenir les charges mensuelles. Il prend l'exemple d'un locataire qui aurait un loyer de 1000 francs et des charges de 200 francs. Une diminution des charges de 50% augmenterait le montant de son loyer de 100 francs. La facture mensuelle finale resterait toutefois la même. Pour l'investisseur, il y aurait une contrepartie beaucoup plus logique qu'une subvention.

La présidente dit que la commission votera la prochaine séance sur ce projet de loi. Elle précise que, si les députés souhaitent proposer des amendements, ces derniers doivent les envoyer officiellement avant la séance.

Un commissaire de l'UDC demande s'il serait possible d'avoir un tableau récapitulatif qui exposerait l'intégralité des amendements proposés.

La présidente répond qu'il existe déjà.

Un commissaire socialiste demande à son homologue PLR et au commissaire du Centre si ces derniers retirent les amendements initiaux, auquel cas les colonnes correspondantes dans le tableau récapitulatif doivent être supprimées.

Les commissaires PLR et PDC acquiescent.

Un commissaire de l'UDC demande s'il peut avoir accès aux anciens procès-verbaux.

Séance du 11 novembre 2022

La présidente demande aux députés si ceux-ci souhaitent prendre brièvement la parole, avant d'entamer le processus de vote ou si ceux-ci préfèrent, au contraire, passer directement au processus de vote.

Les députés souhaitent prendre la parole avant le processus du vote.

La présidente indique qu'elle va dès lors faire un tour des groupes afin que ceux-ci prennent position concernant le PL 12593-A.

Un commissaire socialiste déclare que le groupe socialiste soutient l'amendement du Conseil d'Etat et le sous-amendement présenté par le parti socialiste. Il dit que l'idée est, d'une part, de conserver toutes les chances de pouvoir, sur le plan formel, décrocher les subventions fédérales et, d'autre part, d'éviter la logique d'automatisme et d'arrosage d'argent public. Il relève que l'amendement du Conseil d'Etat permet de cibler les petits propriétaires ainsi que les propriétaires qui fournissent des efforts substantiels pour rénover les bâtiments. Il prévoit, par ailleurs, un mécanisme de financement, soit un fonds, sans toutefois trancher définitivement la nature de ce fonds, laissant ainsi des portes ouvertes. Il précise, enfin, que le sous-amendement augmente ce fonds à 500 millions de francs (alinéa 8) et protège les locataires (alinéa 9).

Un commissaire EAG rappelle que le secteur des bâtiments représente 40 à 50% des émissions de CO₂, notamment à cause des chaudières à mazout et des passoires énergétiques. Il explique qu'il existe une mesure fondamentale – l'isolement des bâtiments – et une mesure secondaire – le remplacement des chaudières à mazout par des chaudières à pellets. S'agissant de ces dernières, il explique que plus aucune particule fine ne s'en dégage, ce qui permettrait dès lors de les installer au centre-ville. Il précise qu'à Bâle les chaudières à mazout ont été interdites et que des mesures ont été prises pour les remplacer. Il prend aussi l'exemple des Minoteries, complexe résidentiel pour lequel il y a eu un investissement important, soit environ 100 000 francs par appartement, étant précisé qu'il y a 250 appartements. Cela coûte donc cher mais rapporte beaucoup, étant donné qu'une seule pompe à chaleur permet de gérer ces 250 appartements. Il précise que cela va être la même chose pour Cité Jonction : il a été prouvé que les émissions de CO₂ diminuent drastiquement avec la pompe à chaleur et l'eau du lac. Il déclare que son groupe politique a toujours soutenu ces investissements. Il ne pense toutefois pas qu'il faut dilapider l'argent public sans édicter des conditions. Il rappelle qu'il a participé à la caisse de pension de la Ville pendant 14 ans, laquelle, selon lui, a seulement besoin d'être soutenue : elle pourrait, par exemple, être soutenue par les fonds de la Confédération, des cantons et de la commune. Il trouve qu'il serait injuste que les impôts payés par les citoyens soient destinés à augmenter le rendement de certains immeubles qui ont déjà des rendements importants. Il soutient dès lors l'amendement du Conseil d'Etat avec le sous-amendement socialiste, ce dernier permettant de trouver un compromis. Il ajoute toutefois que, s'il était intransigeant sur ses positions, il ne soutiendrait pas le sous-amendement socialiste.

Un commissaire PLR indique que, dans un monde idéal, le groupe PLR édicterait des directives non contraignantes. Pour lui, il n'est pas possible de sanctionner les propriétaires alors qu'aucun mécanisme n'a été prévu. La variante proposée par le Conseil d'Etat, sous-amendée par le commissaire socialiste, est une variante qui permet seulement de faire revivre le double vitrage à Genève. En d'autres termes, cette variante ne changerait rien. Il explique qu'il faut aussi tenir compte du fait que les calculs effectués vont évoluer avec l'inflation. Pour lui, la commission a une occasion unique de permettre la diminution des 40% des émissions de CO₂ provenant des bâtiments. Il ajoute qu'avec l'amendement PDC/PLR, il y aura plus d'argent dans les bâtiments, ce qui permettra ainsi de développer certaines filières dans ce domaine. Pour cela, il faut édicter un cadre légal simple. Enfin, il fait remarquer que 50% des frais seront à la charge des propriétaires et 50% à la charge de l'Etat. Il pense que l'enjeu se trouve dans les 50 millions de francs par année. Même si, pour lui, ce chiffre peut évoluer, il lui paraît toutefois raisonnable de le fixer, au minimum, à l'une annuité de la fonction publique par année. Il faut encourager les propriétaires à rénover, ce qui profitera à la fois aux locataires et aux propriétaires. Un commissaire PLR encourage les membres de la commission à voter l'amendement PDC/PLR. Il explique que certains propriétaires, qui ont une centrale à mazout, l'appellent pour savoir s'ils vont être sanctionnés par l'Etat.

Un commissaire MCG souhaite tout d'abord préciser que tous les groupes veulent encourager l'assainissement des bâtiments. Pour lui, les alinéas 7 et 7 de l'art. 15C de l'amendement du Conseil d'Etat sont clairs. Il n'est pas d'accord avec le fait de dire que ce dispositif illustre une volonté de ne pas assainir, étant donné que ceux qui n'ont pas l'argent pourront obtenir le financement de l'Etat. Il ne souhaite pas financer des propriétaires sans se demander si ces derniers participeront à l'assainissement de leurs bâtiments. De plus, mettre cette charge au budget de fonctionnement est, selon lui, une hérésie, compte tenu de l'état du budget de l'Etat. Il trouve problématique le fait que certains membres de la commission souhaitent alourdir le budget d'au minimum 500 millions de francs par année, d'office, afin d'assainir les bâtiments. Pour toutes ces raisons, il votera en faveur de l'amendement du Conseil d'Etat avec le sous-amendement du commissaire socialiste, lequel augmente le fonds à disposition et protège les locataires.

Un commissaire du Centre rappelle qu'il est coauteur de l'amendement. Il relève qu'il y a un consensus, au sein de la commission, d'une part, sur la nécessité d'agir rapidement et, d'autre part, sur la fixation du montant de 500 million par année, lequel pourrait faire avoir un effet multiplicateur avec la manne fédérale. En revanche, il y a des divergences, entre les membres de

la commission, sur la manière de gérer ces 500 millions par année : certains prônent la mise en place d'un fonds laissant au Conseil d'Etat la liberté de déterminer les règles du jeu, alors que d'autres souhaitent laisser la commission déterminer lesdites règles en mettant cette somme à la charge du budget de fonctionnement. Il est d'accord que 500 millions c'est une somme importante, mais, pour lui, tout dépend des priorités données. Certes, le canton de Genève aura des charges, mais les propriétaires, qui devront, eux, changer la chaufferie, les tuiles, la toiture et les murs, auront l'obligation d'adapter leur budget. Selon lui, il faut ainsi cadrer ce processus et admettre que la priorité a un coût élevé.

Un commissaire de l'UDC relève que l'interdiction faite aux propriétaires qui effectuent des travaux de les rentabiliser est problématique. Il relève aussi que les propriétaires entretiennent régulièrement leurs immeubles, sauf à Genève qui est le canton qui possède le parc immobilier le moins bien entretenu de la Suisse. Il souhaite revenir sur une proposition faite lors d'une précédente séance, étant précisé qu'il a écrit à deux représentants de l'ASLOCA, ce qui lui laisse penser qu'actuellement cette proposition pourrait convenir à la fois aux propriétaires, à la chambre immobilière, à l'ASLOCA et aux locataires. Il explique que ce projet contient trois points fondamentaux. Premièrement, ces travaux/investissements ne doivent pas être reportés sur les locataires. Deuxièmement, le gain – provenant de la diminution des charges liées à l'eau chaude et au chauffage – reviendrait aux propriétaires, afin de leur donner une certaine rentabilité à l'investissement effectué et, éventuellement, aux locataires. L'objectif est qu'à la suite des travaux, le locataire ne soit confronté à aucune augmentation de loyer, voire qu'il profite d'une diminution de loyer. Troisièmement, il faut que les propriétaires soient incités à effectuer des travaux, la contrepartie d'un investissement étant sa rentabilisation. Il explique que ce projet inciterait les locataires à diminuer l'utilisation de l'énergie. Au vu de la période actuelle, il est convaincu qu'une fenêtre serait ouverte pour une telle négociation. S'agissant de l'amendement du Conseil d'Etat, le même commissaire de l'UDC relève que l'alinéa 7 contient des notions trop abstraites (« des projets particulièrement ambitieux » ou « les propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer »). Dès lors, il dit qu'il votera, par défaut, en faveur de l'amendement PDC/PLR.

Une commissaire Verte déclare que le groupe des Verts soutiendra l'amendement du Conseil d'Etat et le sous-amendement du parti socialiste. Elle relève qu'il y a un consensus, au sein de la commission, sur la nécessité d'agir dans le domaine de la rénovation énergétique. Il y a toutefois des divergences sur la manière d'y arriver. Même si elle soutient l'objectif consacré par la proposition PDR/PLR, soit la réduction des 40% d'émissions de CO₂

provenant des bâtiments, elle relève toutefois qu'il ne faut pas oublier les 60% d'émissions de CO₂ restantes devant être réglées dans d'autres politiques publiques. Selon elle, il ne faut pas investir tout l'argent de l'Etat dans la rénovation des bâtiments. Il faut, au contraire, avoir une vision plus large. Ensuite, elle relève que les 50 millions de francs par année, prévus par l'amendement PDC/PLR, est un minimum : avec le mécanisme de seuil, cette somme va être dépassée, alors que l'Etat ne peut pas se le permettre. Selon la commissaire Verte, la transition énergétique va prendre beaucoup de temps et il ne faut pas aller trop vite. Elle rappelle que l'art. 15C al. 7 de l'amendement du Conseil d'Etat accorde des subventions aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.

M^{me} Stückelberg rappelle que le Conseil d'Etat maintient son amendement. Elle déclare que le département est d'avis qu'il faut massifier les subventions. Elle relève que l'amendement PDC/PLR est problématique puisque, comme l'ont indiqué M. Hodgers et M^{me} Fontanet lors de leur audition, l'automatisme des subventions poserait un problème au niveau du budget. Elle précise qu'elle se réfère au procès-verbal de l'audition de M^{me} Fontanet. Par ailleurs, comme le DT l'a également rappelé, il y aurait des problèmes relatifs à l'obtention de la manne fédérale.

Un commissaire PLR trouve qu'il y a une forme de malhonnêteté de la part Conseil d'Etat. Il ne comprend pas que M^{me} Stückelberg leur reproche la non-obtention des subventions fédérales. Selon lui, la vraie question est de savoir qui va payer les coûts de la transition énergétique. Il rappelle que l'amendement PDC/PLR prévoit que l'Etat paie seulement une partie, et non l'intégralité, des travaux. Selon lui, l'amendement du Conseil d'Etat ne respecte pas la non-rétroactivité de la loi suisse, ce qui est outrancier. Enfin, il rappelle qu'au mieux, ceux qui se comportent bien pourront obtenir 50% de subventionnements, le reste étant payé par les propriétaires (soit en général, par les caisses de pension).

6. Vote finaux

1^{er} débat

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 12593-A :

Oui :	15 (2 MCG, 1 UDC, 4 PLR, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 1 EAG)
Non	–
Abstentions :	–

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

La présidente procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule pas d'opposition, adopté

Art. 1 pas d'opposition, adopté

La présidente met aux voix l'amendement PDC/PLR à l'**art. 15C, al. 5 à 10** (nouveaux, les al. 5 à 10 anciens devenant les al. 11 à 16) :

⁵ Le seuil et les dépassements significatifs visés à l'alinéa 4 sont fixés par le Conseil d'Etat, après consultation des milieux concernés, de manière à contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre dans le secteur des bâtiments en vue d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

⁶ Une subvention est octroyée au propriétaire afin d'atteindre ce seuil ou de l'inciter à effectuer des travaux générant des économies d'énergies supplémentaires. Ainsi la subvention correspond à une proportion des travaux d'améliorations énergétiques qui s'établit comme suit :

- a) 35% lorsque le seuil est atteint ;
- b) 40% en deçà de 10% du seuil ;
- c) 45% en deçà de 20% du seuil ;
- d) 50% en deçà de 30% du seuil.

⁷ L'octroi de cette subvention exclut l'application de l'article 15 alinéas 11 à 13 de la présente loi ainsi que de l'article 9 alinéa 6 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.

⁸ Des subventions et des aides complémentaires sont accordées aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2 (propriétaires qui occupent leur logement), ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.

⁹ Dans le respect de la présente disposition, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant au canton de Genève d'accéder aux subventions fédérales, en particulier celles du « programme bâtiment », ainsi que le financement de ces subventions, à hauteur d'au minimum 50 000 000 francs par année.

¹⁰ L'Etat ne peut ordonner l'exécution de mesures d'améliorations aux frais de la personne propriétaire s'il n'est pas en mesure de respecter l'alinéa 6 de la présente loi.

Oui :	7 (1 UDC, 4 PLR, 2 PDC)
Non :	7 (1 MCG, 2 Ve, 3 S, 1 EAG)
Abstentions :	1 (1 MCG)

L'amendement est refusé.

La présidente met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat **art. 15 C, al. 5 à 8** (nouveaux, les al. 5 à 10 anciens devenant les al. 9 à 14) avec les sous-amendements socialiste à l'amendement du Conseil d'Etat **art. 15C, al. 8** (nouvelle teneur) et al. **9** (nouveau) :

5 Le seuil et les dépassements significatifs visés à l'alinéa 4 sont fixés par le Conseil d'Etat, après consultation des milieux concernés, de manière à contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre dans le secteur des bâtiments en vue d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

6 Lorsqu'il modifie le seuil visé à l'alinéa 4, le Conseil d'Etat prévoit des mesures pour accompagner les propriétaires privés dans l'assainissement énergétique de leurs bâtiments, notamment des subventions, des prêts à taux préférentiels et des incitations fiscales en lien avec l'atteinte du seuil d'indice de dépense de chaleur.

7 Des subventions sont notamment accordées aux projets particulièrement ambitieux sur le plan énergétique, aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2, ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.

8 A cet effet, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant d'allouer un montant de 500 000 000 francs au versement des subventions prévues à l'alinéa 7.

9 L'octroi de cette subvention exclut l'application de l'article 15, alinéas 11 à 13, de la présente loi ainsi que l'article 9, alinéa 6, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.

Oui :	8 (2 Ve, 3 S, 1 EAG, 2 MCG)
Non :	7 (1 UDC, 4 PLR, 2 PDC)
Abstentions :	—

L'amendement est accepté.

Art. 26, al. 4	pas d'opposition, adopté
<u>Art. 2</u>	pas d'opposition, adopté

Discussion

Un commissaire du PLR déclare qu'il souhaite déposer à nouveau son amendement au troisième débat. Selon lui, la commission doit prévoir un mécanisme et il pense que le mécanisme prévu par l'amendement de PDC/PLR a une existence potentielle. Il précise que les députés pourront toujours attaquer ce projet de loi devant le peuple s'ils estiment que celui-ci met en péril le budget de l'Etat. Il relève que l'on ne peut pas changer le règlement et imposer les gens sans prévoir un mécanisme de compensation. Il insiste sur le fait que la rétroactivité est inacceptable en droit suisse. Il propose dès lors aux députés d'adopter son amendement afin de le proposer au Grand Conseil.

Un commissaire de l'UDC rappelle qu'il votera en faveur de l'amendement PDC/PLR, celui-ci étant le moins mauvais. Il dit qu'il souhaite continuer les discussions entamées avec l'ASLOCA : il informe les membres de la commission qu'il va préparer un amendement correspondant au projet dont il vient de parler.

Un commissaire Vert relève qu'il est faux de dire que l'amendement du Conseil d'Etat sous-amendé par les socialistes ne prévoit rien : il fait remarquer qu'il y a un certain nombre de conditions prévues. Il explique que, si une aide inconditionnelle est votée, ceux qui ont déjà effectué des rénovations énergétiques, comme les coopératives par exemple, et qui ont payé ces travaux, seront désavantagés. Il relève que la proposition de son homologue le commissaire de l'UDC impliquerait de modifier la LDTR et le droit du bail, ce qui risque d'être compliqué.

Selon le commissaire socialiste, si le commissaire de l'UDC souhaite proposer une voie de réconciliation, la seule posture raisonnable est de s'abstenir et non pas de prendre position de manière aussi radicale.

Un commissaire PDC soulève le risque que représenterait un refus du projet de loi par le Grand Conseil. Selon lui, la logique parlementaire voudrait que la commission décide une des variantes ce soir. Le discours que le commissaire socialiste vient d'adresser à l'UDC peut, selon lui, également être adressé aux socialistes.

3^e débat

La présidente met aux voix l'amendement PDC/PLR art. 15C, al. 5 à 10 (nouveaux, les al. 5 à 10 anciens devenant les al. 11 à 16) :

Oui :	7 (4 PLR, 1 UDC, 2 PDC)
Non :	7 (2 Ve, 3 S, 1 EAG, 1 MCG)
Abstentions :	1 (1 MCG)

Le PL 12593-A, tel qu'amendé, est refusé.

La présidente met aux voix l'amendement du Conseil d'Etat art. 15C, al. 5 à 8 (nouveaux, les al. 5 à 10 anciens devenant les al. 9 à 14) avec les sous-amendements socialistes à l'amendement du Conseil d'Etat art. 15C, al. 8 (nouvelle teneur) et al. 9 (nouveau) :

Oui : 7 (1 MCG, 2 Ve, 3 S, 1 EAG)

Non : 7 (1 UDC, 4 PLR, 2 PDC)

Abstentions : 1 (1 MCG)

Le PL 12593-A, tel qu'amendé, est refusé.

Catégorie de débat préavisée : II, 60 minutes

Discussion

Considérant qu'il a déjà réalisé le premier rapport de cette commission, un commissaire socialiste propose un commissaire socialiste pour reprendre le rapport de majorité.

Les députés se demandent si, en cas d'égalité de vote, il peut y avoir plusieurs rapporteurs.

Un commissaire socialiste estime que c'est la majorité qui est en défaveur du projet de loi qui l'emporte. Il ne sait toutefois pas s'il faut qu'il y ait plusieurs rapporteurs.

Un commissaire EAG n'est pas d'accord avec l'interprétation faite par son collègue le commissaire socialiste. Il dit que c'est le projet de loi tel que décidé lors de la précédente commission qui a toute sa valeur, étant donné que les députés n'ont pas réussi à se mettre d'accord sur une autre version du projet de loi. En conséquence, selon lui, il faut renvoyer ledit projet au Grand Conseil, aucune majorité n'ayant été dégagée.

Selon la présidente, un rapport doit tout de même être fait.

Le PLR souhaite aussi que le commissaire socialiste soit le rapporteur de majorité. Selon lui, c'est la minorité qui souhaite un autre mécanisme qu'un fond qui devra prendre le rapport de minorité.

Un député du PLR dit que, dans ses souvenirs, lorsqu'il y a « égalité », c'est le « oui » qui passe.

Les députés répondent par la négative.

Un député du PLR souhaiterait dès lors savoir quel est l'article de loi qui en parle.

Selon le commissaire de l'UDC, lorsqu'un projet de loi n'est pas accepté, ce qui est le cas en l'espèce, celui-ci est refusé et la majorité est celle qui a

refusé ledit projet. Il propose de suspendre la séance un instant pour regarder le règlement.

Un commissaire socialiste propose de téléphoner à M. Laurent Koelliker. La présidente acquiesce et indique qu'elle lui téléphonera après la séance.

Le commissaire du PLR explique qu'à partir du moment où les amendements au projet de loi initial sont refusés, seul le projet de loi initial est retenu. Il dit que ce sont les mêmes majorités que lorsque le PL 12593-A a été voté.

La présidente demande aux députés s'il faut faire un ou deux rapports.

Un commissaire du PLR dit qu'il doit y avoir un rapport de majorité et un rapport de minorité.

Un commissaire Vert rappelle, d'une part, que l'amendement du Conseil d'Etat a été accepté en deuxième débat par 8 députés contre 7 et, d'autre part, que ledit amendement n'a pas été déposé, à nouveau, au troisième débat. Il explique dès lors que la commission vote, aujourd'hui, sur le projet de loi initial avec l'amendement du Conseil d'Etat, lequel a été refusé par la majorité puisque'il y a eu égalité.

Pour le commissaire de l'UDC, étant donné qu'aucun amendement n'a été accepté, il faut revenir au projet de loi initial.

Un commissaire PDC interpelle son collègue MCG, qui s'est abstenu lors du vote, si ce dernier a voté.

Ce dernier acquiesce.

Un commissaire socialiste a trouvé la réponse à l'art. 186 al. 4 de la loi portant règlement du Grand Conseil de la République et canton de Genève (LRGC) qui stipule qu'« *en cas d'égalité de voix, la proposition est considérée comme non adoptée. Sont réservées les dispositions concernant la commission de grâce* ».

La présidente comprend dès lors que ce projet de loi n'a pas été modifié par rapport à celui que la commission a reçu il y a une année.

Selon le commissaire EAG, le commissaire Vert a raison : il rappelle que la commission a accepté, lors du vote du deuxième débat, l'amendement du Conseil d'Etat avec le sous-amendement socialiste à 8 contre 7. Lors du troisième débat, le commissaire du Centre et celui du PLR ont, à nouveau, présenté leur amendement, lequel a obtenu une égalité de voix. L'amendement du Conseil d'Etat a également obtenu une égalité de voix, il a donc été refusé. En conséquence, pour lui, il reste le premier vote du deuxième débat.

Les députés ne sont pas de cet avis : pour eux, c'est le vote final du troisième débat qui subsiste.

Un commissaire du PLR indique qu'à partir du moment où il n'y a pas eu d'accord sur les amendements au projet de loi initial, seul le projet de loi initial subsiste.

Un commissaire socialiste précise que les amendements figureront dans le rapport.

Une commissaire Verte dit qu'elle ne sait pas qui est la personne qui prendra le rapport. Elle souhaite toutefois que ce projet de loi soit déposé relativement tôt.

Un commissaire socialiste explique qu'il avait fait le rapport relativement vite, mais qu'un membre du PLR rencontrait quelques problèmes avec ledit projet de loi. La chambre voulait donc réfléchir à cela. Il dit qu'il a dès lors accepté de ne pas déposer le rapport pour que la chambre puisse faire des propositions.

La présidente lui demande s'il est d'accord de prendre le rapport de majorité.

Un commissaire socialiste acquiesce.

Un commissaire EAG, un commissaire de l'UDC et un commissaire PLR annoncent un rapport de minorité.

Selon le commissaire socialiste, les députés ayant voté le projet de loi initial ne peuvent pas faire un rapport de minorité.

Un commissaire EAG ne trouve pas cela normal. Il demande un avis de droit sur cette question.

La présidente indique qu'elle demandera l'avis de M. Koelliker.

Un député du PLR explique qu'étant donné que le commissaire EAG a voté « oui », il fait partie de la majorité.

Un commissaire EAG n'est pas d'accord : il a été minorisé lors du troisième débat.

Selon une commissaire Verte, le projet initial ayant été voté à l'unanimité, il n'y a dès lors pas de rapport de minorité.

La présidente précise qu'il y a quand même eu des débats. Elle demandera l'avis de M. Koelliker sur la question.

Suite au débat houleux sur le vote final lors de sa dernière séance, la commission procède à l'audition de M. Laurent Koelliker, sautier, le 17 février 2023

La présidente souhaite la bienvenue à M. Koelliker.

M. Koelliker annonce qu'ils ont remarqué quelques petits problèmes de procédure. Un des problèmes survenus est qu'il n'y a pas eu formellement de vote en 3^e débat. Il y a eu deux votes d'amendements, mais pas le vote qui aurait dû suivre. Un autre problème est que l'amendement adopté en 2^e débat a été revoté en 3^e débat, ce qui en principe n'a pas lieu d'être, car on ne fait pas de vote de confirmation d'amendement. En plus, il n'a pas été complètement refusé, car il y a eu un vote d'égalité. Il n'a donc pas été adopté. Soit l'on considère que cet amendement ne remet pas en cause le résultat du 2^e débat, soit l'on considère qu'il le remet en cause. Dans ce dernier cas, la loi se retrouve vide, ce qui pose un autre problème. Partant du principe qu'il n'y a pas eu de vote en 3^e débat, le Bureau propose à la commission de prendre le texte issu du 2^e débat, qui a été reformulé au vu d'une petite imprécision sur l'intitulé de l'article, et de formellement commencer le 3^e débat, cas échéant en représentant l'amendement qui a lieu d'être, à savoir celui refusé en 2^e débat. Ensuite, il faut regarder s'il y a eu lieu de faire le vote final ou pas selon le résultat. Il souligne qu'entre-temps une initiative a été déposée.

Un commissaire Vert demande s'il a bien compris, à savoir que le Bureau considère que le 3^e débat n'a pas eu lieu.

M. Koelliker répond que, comme il n'y a pas eu de vote formel indiqué au PV comme tel, le 3^e débat est toujours ouvert. Il se clôt avec ce vote final. A l'issue de ce 3^e débat, le résultat sera soit identique à la dernière fois, et donc le cadre des rapporteurs de majorité et de minorité demeure, soit différent, et il faudra alors se déterminer en termes de rapports.

M^{me} Stückelberg informe que, pour le département, le PL 12593-A, depuis son dépôt initial, a été largement travaillé par la commission et désormais porte, suite aux amendements PLR/PDC, respectivement S, et du Conseil d'Etat, sur la question du financement de la rénovation énergétique et de la répercussion ou non d'une partie ou non des travaux sur les loyers. Entre-temps, l'initiative 186 a effectivement été déposée qui traite de ces mêmes objets, à propos de laquelle le Conseil d'Etat a déclaré qu'il était disposé à travailler à l'élaboration d'un contreprojet. Le 10 février 2023, les initiants ont indiqué qu'ils n'étaient pas opposés à un contreprojet qui reprendrait certains objectifs de leur initiative. Le Conseil d'Etat propose la suspension des travaux sur le PL 12593 pour travailler dans le cadre l'initiative 186, afin d'éviter des travaux parallèles sur les mêmes objets.

Un commissaire EAG demande à M. Koelliker quelle est la meilleure procédure, à savoir soit suspendre, ce qui est proposé par le département, soit traiter ce PL sur lequel deux ans, voire plus, de travail ont été effectués. Selon lui, il s'agit soit d'effacer ces deux ans de travail pour faire un contreprojet et tout recommencer, soit de terminer un travail afin que la plénière se détermine par la suite. Il déteste gaspiller son temps.

M^{me} Stückelberg répond qu'afin d'éviter des travaux parallèles, le Conseil d'Etat propose de travailler dans le cadre de ce PL sur un texte qui servirait de contreprojet à l'initiative.

Un commissaire PLR indique qu'il est favorable à plier ces débats une fois pour toute. Il est d'avis que le Conseil d'Etat se sente libre d'utiliser les travaux de la commission pour convaincre l'ASLOCA de retirer son initiative. Il ajoute que sera traitée la question de l'al. 9 qui concerne le droit de cette subvention quelle que soit la variante, exclut l'application de l'art. 15 al. 11. De plus, l'ASLOCA pense que l'argent de la BNS résoudra le problème, ce qui n'est pas le cas selon lui.

Un commissaire MCG pense qu'il est préférable de terminer ce débat. D'autant plus qu'on peut utiliser ce PL 12593 comme contreprojet à l'initiative, car le but est de savoir comment financer les rénovations des bâtiments. Le Conseil d'Etat a fait comprendre qu'il n'entendait pas remettre en route le fonds de rénovation précédent. La solution proposée par l'ASLOCA avec l'argent de la BNS ne paraît pas réaliste. Dans son rapport de minorité, il a indiqué une proposition d'amendement légère pour rendre plus claire l'al. 7 qui définit les conditions de subvention. Il propose de travailler dessus et de voter aujourd'hui.

Un autre commissaire socialiste informe que le travail sur ce PL dure depuis 4 ans. Il est d'avis d'attendre quelques semaines supplémentaires pour réfléchir au sort à réserver à l'initiative. Selon lui, le vote de la commission suffira largement à donner une indication. Si la majorité de la commission refuse par hypothèse l'initiative et le principe d'un contreprojet, on pourra alors faire le vote en 3^e débat sur le PL 12593-A. Si à l'inverse, il y a une ouverture pour un contreprojet, alors il existera déjà un contreprojet indirect.

Un commissaire Vert précise que ce n'est pas au Conseil d'Etat de négocier avec l'ASLOCA. Il s'agit d'une prérogative de cette commission. La commission doit décider d'accepter ou pas cette initiative ou le principe d'un contreprojet. Cela devra être bien entendu validé par la plénière par la suite. Il prend l'exemple de la commission fiscale où ils ont fait un tas d'auditions sur un projet de loi qui permettait de reformer l'impôt aux taux. Ils ont décidé d'utiliser toutes les auditions comme base pour le développement d'un

contreprojet. Ils n'ont eu besoin de faire aucune audition supplémentaire. Il ne faut donc pas dire que les quatre ans de travail ne serviront à rien, au contraire. Il est contre le fait de revoter en 3^e débat aujourd'hui, mais pour le gel de ce PL jusqu'à ce que cette commission ait décidé si un contreprojet existera ou pas.

Un commissaire socialiste indique qu'en 2^e débat, l'amendement socialiste a été accepté par la commission. En 3^e débat, un commissaire PLR a été trouvé un membre du MCG pour l'inciter à s'abstenir, ce qu'il a fait. Par conséquent, au 3^e débat, l'amendement PLR a été refusé avec un résultat de 7 à 7. Le vote du 2^e débat est donc toujours valable et la loi n'était pas vide.

M. Koelliker précise que c'est un peu plus compliqué, car tout dépendait du vote final qui n'a pas eu lieu. S'il y avait eu un vote final avec un résultat de 8 à 7, le PL aurait été adopté dans la teneur votée en 2^e débat. Par contre, si le résultat du vote final avait toujours été 7 à 7 et 1 abstention, le PL n'aurait pas été adopté et on retournerait à la version 12593-A.

Un commissaire du Centre indique que, selon lui, la commission était revenue à la version 12593-A. Objectivement, la commission pensait avoir bouclé l'exercice après 4 ans de travail, mais il y a eu un petit vice de forme. Selon lui, il serait donc logique de le corriger afin de traiter ce PL.

Un commissaire EAG déclare que repartir avec un contreprojet à l'initiative qui présente une série de problèmes est une perte de temps. Il rappelle que tous les mois perdus constituent des mois en moins pour la rénovation et la mise en conformité des bâtiments. Il apprend qu'il existe un petit amendement supplémentaire qui permettrait peut-être d'avoir une majorité au MCG pour faire avancer l'affaire. Il propose de traiter, ensuite, l'initiative de l'ASLOCA en tant que telle, y compris par rapport à ce PL.

Un commissaire PLR demande s'il y a eu un enregistrement du procès-verbal en question.

M. Koelliker répond que l'enregistrement a été supprimé après l'approbation du procès-verbal sans modifications concernant le 3^e débat.

Le même commissaire PLR indique qu'il s'agit d'une question d'interprétation du procès-verbal. Il relève que l'amendement du Conseil d'Etat a été accepté en 2^e débat, mais ledit amendement n'a pas été déposé à nouveau au 3^e débat, car il n'y avait pas de raison de le faire. Pour lui, le 2^e vote était le vote final.

M. Genecand indique qu'il ne voulait pas faire le rapport de majorité, car il estimait ne pas être dans la majorité. Il lui a été dit que la commission a voté les deux et que tout a été refusé.

La présidente précise les rapporteurs étaient justes, mais que le 3^e débat n'a pas été fait jusqu'au bout.

M. Genecand informe qu'il a écrit dans son rapport qu'il n'était pas de la majorité. Si l'on s'en tient au 2^e débat dans lequel l'amendement du Conseil d'Etat sous-amendé par un autre commissaire socialiste a été accepté, il n'est pas dans la majorité. Il est d'avis de refaire le 3^e débat en revotant proprement et propose de le rajouter dans son rapport.

La présidente précise que la commission avait décidé que le débat se ferait en plénière.

Un commissaire de l'UDC demande officiellement de voter aujourd'hui pour clore ce sujet, malgré le fait qu'une initiative et un autre projet de loi sur les 200 millions de francs existent. Il est important, car les 200 millions de francs ne répondent pas à certains problèmes selon la moitié de la commission qui a voté pour ce PL, car les 200 millions de francs concernent également les instituts de droit public. Ils insistent pour qu'un fonds conséquent existe pour les privés afin que la transition puisse se faire.

Un commissaire socialiste indique que, si la commission revote ce soir, on reprend le vote au 3^e débat. Il y aura donc un vote à faire et aucun amendement ne sera proposé.

M. Koelliker explique que la proposition du Bureau est celle qui figure sur l'ordre du jour, à savoir de faire le 3^e débat proprement sur la base du texte issu du 2^e débat qui a été envoyé. Il y a donc la possibilité en 3^e débat de voter des amendements.

Un commissaire PLR pense que l'on peut tout à fait se servir du travail effectué pour un contreprojet dans la mesure où l'initiative demande « un crédit annuel ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement pour encourager la rénovation (...) » (art. 17, al. 1). Il pense que si la préoccupation de l'exécutif est de faire un contreprojet, que ce soit la variante votée par le Conseil d'Etat ou la leur, elle répond à l'objectif de l'initiative, car un mécanisme de subvention est créé. Il recommande donc de suivre la proposition de M. Koelliker.

La présidente annonce que le 3^e débat est ouvert avec la possibilité de proposer des amendements.

Un autre commissaire socialiste a une objection. Il aurait été intéressé à redéposer des amendements, mais n'a pas son dossier complet ni le tableau synoptique. Il aimerait attirer l'attention sur l'article LDTR, il y a une seconde disposition LDTR. Il aimerait soumettre un deuxième amendement LDTR, mais il est incapable de le faire à la volée. C'est pourquoi il aimerait reprendre ce point à la prochaine séance.

Un commissaire MCG indique que la problématique était l'art. 15C. Le MCG soutient l'amendement du Conseil d'Etat et le sous-amendement socialiste avec quelques petites modifications à l'al. 7 qu'il a envoyées au même moment.

Un commissaire EAG a compris que tout le monde aimerait voter, à savoir au 3^e débat avec l'amendement proposé par le commissaire MCG qui va dans le sens qu'il a toujours défendu, c'est-à-dire que les propriétaires montrent leurs comptes. Ensuite, les personnes pourront rajouter des amendements en plénière ou renverront en commission pour faire un contreprojet par rapport à l'initiative.

Un commissaire PLR comprend la proposition de M. Koelliker qui est de reprendre au début du 3^e débat. En 2^e débat, l'amendement du Conseil d'Etat sous-amendé par le commissaire socialiste a déjà été accepté. Soit la commission refait seulement le vote final, soit elle repart dans les débats et donc représente l'amendement PLR/PDC, ou encore elle vote sur la suppression de l'amendement du Conseil d'Etat, car il a été voté en 2^e débat.

Un commissaire du PLR propose de faire qu'une ligne de vote concernant le PL 12593 tel qu'amendé, c'est-à-dire la version qui a été envoyée et il la rajoutera dans le rapport de majorité afin de repartir avec ça en plénière.

La présidente indique que M. Genecand a déjà fait un rapport de majorité avec quatre rapports de minorité.

Un commissaire UDC indique à M. Koelliker qu'une personne a déjà fait un rapport de majorité. Il est possible que si l'on fait le vote tel que le souhaite le commissaire PLR, qu'ils n'aient plus la majorité. Il demande s'il est possible que cette personne de la minorité fasse un rapport de majorité.

M. Koelliker répond que ce n'est pas possible. Par contre, si la majorité change, elle devra désigner un rapporteur. Pour un gain de temps, le rapporteur de la majorité pourra prendre la partie concernant la récapitulation des travaux s'ils acceptent de la céder.

Un commissaire Vert résume la situation en expliquant que le Bureau propose de refaire en entier le 3^e débat avec ses prérogatives.

Un commissaire socialiste explique que, si l'on part dans l'optique de M. Koelliker, la commission commence le 3^e débat avec le PL contenant l'amendement du commissaire socialiste.

Un autre commissaire socialiste indique qu'il a un sous-amendement sur la dimension LDTR qu'il déposera en plénière.

La présidente annonce qu'un amendement est déposé par le commissaire MCG à l'art. 15 C al. 7 du PL du Conseil d'Etat.

La présidente ouvre la discussion sur cet amendement.

Un autre commissaire socialiste comprend l'objection de principe du commissaire MCG à l'ancienne formulation. Il indique que, dans la formulation soumise, ne pourront être subventionnés que les propriétaires nécessiteux.

Un commissaire MCG explique que les subventions ne sont pas limitées aux projets particulièrement ambitieux.

Une commissaire PLR relève une faute de frappe concernant les « propriétaires privées ».

Un commissaire PLR annonce qu'ils pourront se rallier à cet amendement simplement parce qu'il est moins pire que celui du Conseil d'Etat. A son avis, cela reste inapplicable, car il ne comprend pas comment on peut démontrer être dans l'incapacité de financer.

Reprise du vote

3^e débat

La présidente met aux voix l'amendement du commissaire MCG à l'**art. 15C, al. 7** :

7 Des subventions d'assainissement sont accordées sur le plan énergétique, aux propriétaires privées, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2, ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.

Oui : 12 (2 MCG, 4 PLR, 2 Ve, 3 S, 1 EAG)

Non : 3 (1 UDC, 2 PDC)

Abstentions : –

L'amendement est accepté.

La présidente met aux voix l'amendement PLR/PDC **art. 15C, al. 5 à 10** (nouveaux, les al. 5 à 10 anciens devenant les al. 11 à 16) :

⁵ Le seuil et les dépassements significatifs visés à l'alinéa 4 sont fixés par le Conseil d'Etat, après consultation des milieux concernés, de manière à contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre dans le secteur des bâtiments en vue d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

⁶ Une subvention est octroyée au propriétaire afin d'atteindre ce seuil ou de l'inciter à effectuer des travaux générant des économies d'énergies

supplémentaires. Ainsi la subvention correspond à une proportion des travaux d'améliorations énergétiques qui s'établit comme suit :

- a) 35% lorsque le seuil est atteint ;
- b) 40% en deçà de 10% du seuil ;
- c) 45% en deçà de 20% du seuil ;
- d) 50% en deçà de 30% du seuil.

⁷ L'octroi de cette subvention exclut l'application de l'article 15, alinéas 11 à 13, de la présente loi ainsi que de l'article 9, alinéa 6, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.

⁸ Des subventions et des aides complémentaires sont accordées aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2 (propriétaires qui occupent leu logement), ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.

⁹ Dans le respect de la présente disposition, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant au canton de Genève d'accéder aux subventions fédérales, en particulier celles du « programme bâtiment », ainsi que le financement de ces subventions, à hauteur d'au minimum 50 000 000 francs par année.

¹⁰ L'Etat ne peut ordonner l'exécution de mesures d'améliorations aux frais de la personne propriétaire s'il n'est pas en mesure de respecter l'alinéa 6 de la présente loi.

Oui : 6 (1 UDC, 4 PLR, 1 PDC)
 Non : 8 (2 MCG, 2 Ve, 3 S, 1 EAG)
 Abstentions : 1 (1 PDC)

L'amendement est refusé.

La présidente met aux voix l'ensemble du PL 12593-A ainsi amendé :

Oui : 11 (2 MCG, 1 PLR, 2 PDC, 2 Ve, 3 S, 1 EAG)
 Non : 4 (1 UDC, 3 PLR)
 Abstentions : –

Le PL 12593-A, tel qu'amendé, est accepté.

Catégorie de débat préavisée : II (40 min)

Annexes consultables sur internet :

- *Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn) (L 2 30.01)*
https://silgeneve.ch/legis/program/books/RSG/htm/rsg_l2_30p01.htm
- *Rapport PL 12593-A :*
<https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12593A.pdf>

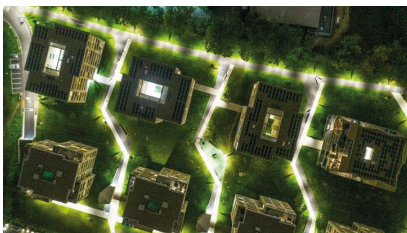
Annexes :

1. *Présentation de l'OCEN*
2. *Présentation OCBA*
3. *Réponse de l'OFEN*



PROGRAMME DE SUBVENTIONS

Commission de l'énergie 21.01.22



Cédric Petitjean
DG OCEN



Département du territoire
Office cantonal de l'énergie



CONTEXTE

Des orientations claires du Conseil d'État

- › 18 octobre 2019 : le Grand Conseil vote la **motion 2520**
« une réponse politique à l'appel des jeunes pour le climat ».
- › 4 décembre 2019 : le Conseil d'État déclare **l'urgence climatique**
= réduction de 60 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 et neutralité carbone en 2050.
- › 2 décembre 2020 : adoption du **Plan directeur de l'énergie**
= nouvelle politique énergétique pour atteindre ces objectifs.
- › 2 juin 2021 : adoption du **Plan climat cantonal 2030**
= nouvelle politique pour faire face au changement climatique.



METHODE

Quatre points pour une feuille de route

- › **Relations avec les milieux immobiliers et les associations professionnelles** : résultats de la co-construction du PDE et des modifications réglementaires à venir.
- › **Besoins de financement pour la transition énergétique** des bâtiments : axe prioritaire, le changement de combustible.
- › **Partenariat entre acteurs publics et privés** : lancement d'une étude d'opportunité pour engagement de toutes les parties prenantes.
- › **Pôles de compétences et employabilité** : lancement d'études sur l'état des lieux des besoins en ressources et compétences.

24.06.2021 - 3



MOBILISATION

Quatre dimensions indispensables

- › Mise en place de **conditions cadres claires** pour offrir aux acteurs visibilité et prévisibilité (légal, économiques, techniques, solutions de financement, aides et incitations...).
- › Mise en mouvement coordonnée des acteurs dans une optique de **développement économique** et de **création d'emplois** durables.
- › **Développement des compétences** et des *green jobs* par la création de filières de formation pertinentes.
- › Identification, promotion et **partage des meilleures pratiques** en matière de sobriété et d'efficacité énergétique.

24.06.2021 - 4



LES SOUTIENS FINANCIERS

<https://www.ge.ch/aides-financieres-amelioration-energetique-energies-renouvelables-subsventions>

- › Subvention : efficacité énergétique et énergies renouvelables
- › Déductions fiscales pour travaux d'amélioration énergétique
- › Faire valoir la BPC
- › Obtenir un prêt ou un cautionnement d'emprunt

24.06.2021 - 5



SUBVENTIONS Le Programme Bâtiment

- › Les mesures d'audit
 - › Les éléments ponctuels pour la rénovation
 - › La substitution du fossile
 - › Les mesures globales
- › Catalogue de solution GÉnergie pour accompagner les requérants dans les subventions



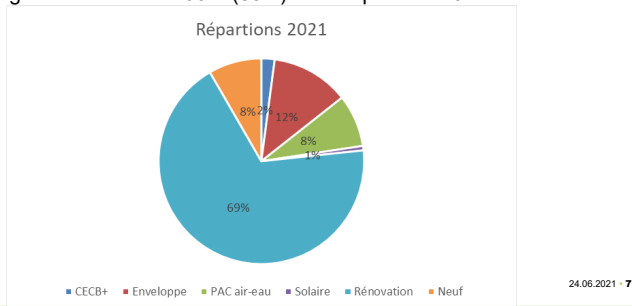
24.06.2021 - 6



RÉSULTATS 2021

La répartition par mesure

- › 1017 demandes en 2021
- › Budget consommé à 100% (35M) avec report sur 2022 de 1 million



FINANCEMENT

Rénovation : la quadrature du cercle

- › **Coût élevé pour la rénovation globale** des bâtiments (enveloppe et installations techniques) > 1000 CHF/m² SRE.
 - › 50% des coûts = maintenance et entretien, à la charge du seul propriétaire car déjà intégrés dans le loyer.
 - › 50% des coûts = plus values énergétiques et non-énergétiques (ascenseur, surélévation, etc.) : répercussion sur le loyer en adéquation avec baisse taux hypothécaires et seuils LDTR.
- › **Complexité à contraindre propriétaires d'anticiper** rénovation globale : subventions doivent les y inciter et surtout les pousser à maximiser la plus-value énergétique de tous les travaux réalisés sur leurs bâtiments.



FINANCEMENT

Solutions pour optimisation et *fuel switch*

- › **Coûts de l'optimisation** du fonctionnement des installations < 50 CHF/m² SRE.
 - › < 5% des coûts d'une rénovation globale mais diminution de 25 à 30% de la consommation.
 - › Ces coûts doivent être supportés par les propriétaires.
- › **Coût du *fuel switch*** au changement de chaudière : 5 fois plus élevé en moyenne que remplacement fossile vs fossile.
 - › RTS ou réseau de quartier : OK car solution de contracting implicite (opérateur finance l'investissement et fournit prestation).
 - › PAC ou autre solution locale : nécessité d'une solution de contracting → structure à mettre en place via partenariat entre acteurs publics et privés pour porter actifs.

24.06.2021 - 9



FINANCEMENT

Estimation des coûts d'optimisation

- › **COE** : ~ 5 CHF/m² (sur 10 ans)
- › **Optimisation régulation** : ~ 5 CHF/m²
- › **Ventilation** : ~ 13 CHF/m²
- › **Equilibrage hydraulique** : ~ 12 CHF/m² (valeur moyenne, sans changement de vannes ~ 6 CHF/m², avec cela peut monter à près de 18-20 CHF/m²)
- › **Circulateurs** : ~ 3 CHF/m²

24.06.2021 - 10



FINANCEMENT

Travaux en cours

- › **COE** : ~ 5 CHF/m² (sur 10 ans) – 100% taux de pénétration
- › **Optimisation régulation** : ~ 5 CHF/m² – 70% taux de pénétration
- › **Ventilation** : ~ 13 CHF/m² – 80% taux de pénétration pour bâtiment après 1960 (avant ventilation naturelle difficile à chiffrer)
- › **Équilibrage hydraulique** : ~ 12 CHF/m² (valeur moyenne, sans changement de vannes ~ 6 CHF/m², avec cela peut monter à près de 18-20 CHF/m²) – 70% taux de pénétration
- › **Circulateurs** : ~ 3 CHF/m² – 70% de taux de pénétration pour bâtiments avant 2000

24.06.2021 • 11



Prévisibilité du dépassement du seuil significatif:

- 800 MJ/m².an jusqu'au 31 décembre 2026,
- 650 MJ/m².an dès le 1^{er} janvier 2027 jusqu'au 31 décembre 2030,
- 550 MJ/m².an dès le 1^{er} janvier 2031

RÉGLEMENTATION

Modifications à venir pour la rénovation

- › Nouveau seuil IDC admissible de **450 MJ/m²/an**
 - › Bâtiments avec IDC > 800 MJ/m²/an = **rénovation immédiate**
Seuil progressivement abaissé au fil du temps (prévisibilité).
 - › Bâtiments entre 550 et 800 MJ/m²/an = **obligation audit CECB+ et optimisation énergétique.**
 - › Bâtiments entre 450 et 550 MJ/m²/an = **optimisation énergétique.**
- Optimisation = **engagement immédiat** des propriétaires
- Prévisibilité = incitation forte à **maximiser plus-value énergétique** des travaux réalisés sur les bâtiments.

24.06.2021 • 12



RÉGLEMENTATION

Modifications à venir pour le *fuel switch*

- › Obligation d'installer prioritairement une **solution d'alimentation thermique 100 % renouvelable** au changement de chaudière.
- › Principe : viser la **plus grande part de renouvelable** possible, avec au minimum 30 % d'énergie renouvelable.
- Accélérer le **raccordement aux réseaux thermiques** structurants (RTS), alimentés à 80 % par des sources renouvelables dès 2026.
- Privilégier les **pompes à chaleur (PAC) pour les solutions décentralisées** (solutions prioritairement renouvelables permettent d'atteindre 80 % de renouvelable en moyenne).

24.06.2021 - 13



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Genève s'engage, maintenant.

Commission de l'énergie

4 mars 2022

Carole Gueorguiev, directrice générale de l'OCBA
 Jean-Pierre Dupont, directeur de la direction des rénovations et transformations
 Lionel Lemaire, chef du service ingénierie et environnement
 Excusé: Vladan Schroeter, directeur, en charge du programme transition énergétique



Departement des infrastructures
 Office cantonal des bâtiments

000000 - Page 1

Agenda

- Office cantonal des bâtiments (OCBA)
- Parc immobilier de l'Etat de Genève
- Transition énergétique
- IMMOBA 2.0
- PL12593-A
- M2811

Structure de l'office cantonal des bâtiments

Plus de 260 collaborateurs-trices répartis au sein de six directions
 La direction ingénierie et énergie est composée de trois services et regroupe 36 collaborateurs.trices
 La transition énergétique est l'affaire de plusieurs directions -> collaboration transversale



Parc immobilier de l'Etat : chiffres clés

- Etat propriétaire**
- 1'480 bâtiments cadastrés sur 672 adresses
 - 1'865'000 m²
 - 1'219 consommant un ou plusieurs fluides (gaz, mazout, électricité, eau)
 - 2 catégories d'usage:
 - Locaux utilisés par l'administration publique
 - Locaux loués à des tiers
 - 4'017 parcelles
 - Valeur brute au bilan : ~11.1 milliards



Catégories d'usage et politiques publiques



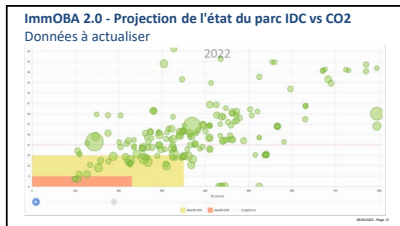
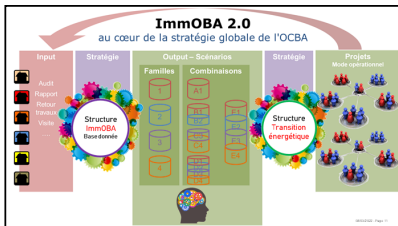
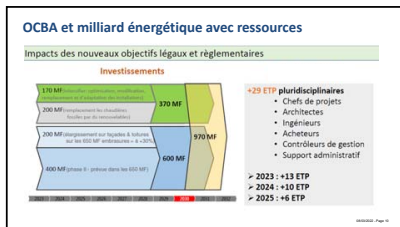
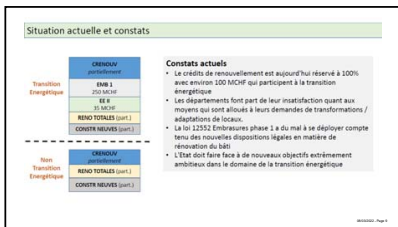
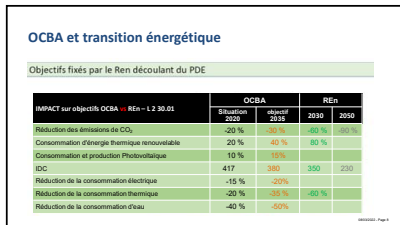
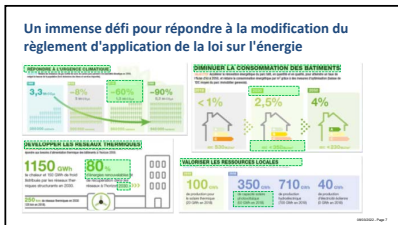
"Etatil du rapport de la Cour des Comptes - audit sur la transition énergétique, décembre 2021" 000000 - Page 1

Evolution du cadre réglementaire

Traités, lois et documents relatifs à la transition énergétique



000000 - Page 1





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'environnement, des transports,
de l'énergie et de la communication DETEC

Office fédéral de l'énergie OFEN
Direction

3003 Berne

OFEN; grs

POST CH AG

République et Canton de Genève
Grand Conseil
Commission de l'Energie et SI
Mme Claude Bocquet, présidente
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
Case postale 3970
1211 Genève 3

Ittigen, en septembre 2022

Madame la Présidente,

Nous vous remercions pour votre demande du 1er septembre qui a retenu toute notre attention. Nous partons du principe que vous faites allusion au Programme Bâtiments quand vous faites mention des subventions fédérales. Les propositions présentées ne donnent pas droit aux contributions globales.

Pour rappel, voici le fonctionnement du Programme Bâtiments dans les grandes lignes :

- En plus de leurs moyens propres, les cantons reçoivent de la Confédération des moyens complémentaires sous forme de contributions globales.
- Les mesures donnant droit aux contributions globales et les conditions minimales y relatives (en particulier le taux minimal de subventionnement) sont définies exhaustivement dans le ModEnHa 2015, défini par les cantons et la Confédération et valable au niveau fédéral, pour tous les cantons.
- Les mesures peuvent être soit ponctuelles (p.ex. m2 de surface isolée de l'enveloppe des bâtiments, remplacement du chauffage, etc.) ou dans un concept global (p.ex. amélioration des classes CECB, Minergie, etc.). Cf. tableau 1 en annexe (extrait du ModEnHa 2015, p.7).
- **Le subventionnement selon l'IDC n'y apparaît pas comme une mesure donnant droit aux contributions globales.**
- Pour que des mesures de rénovation énergétique (améliorant l'IDC) puissent donner droit aux contributions globales, il faut impérativement qu'elles répondent aux exigences du ModEnHa 2015.
- Ce sont les cantons qui sont responsables de la mise en œuvre du Programme Bâtiments (traitement des demandes, contrôle des critères d'éligibilité, versement des subventions, etc.).

En raison des deux derniers points cités, il est nécessaire que vous repreniez contact avec l'Office cantonal de l'énergie du canton de Genève (OCEN) pour déterminer les modalités de subventionnement couvertes par les mesures existantes du ModEnHa 2015 et répondant à ses exigences.

De notre côté, pour des raisons de praticabilité de la mise en œuvre du programme cantonal de soutien, nous vous recommandons de vous baser directement sur les mesures existantes du ModEnHa 2015.

Office fédéral de l'énergie OFEN
Adresse postale: CH-3003 Berne
Siège: Pulverstrasse 13, 3063 Ittigen
Tél. +41 58 462 56 11
contact@bfe.admin.ch
<http://www.bfe.admin.ch>





Référence : BFE-053.3-18/3/19

L'équipe Contributions globales reste volontiers à votre disposition si vous avez besoin de plus amples informations (Globalbeitraege@bfe.admin.ch).

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos meilleures salutations.

Office fédéral de l'énergie

Signature numérique de
Revaz Benoît QZTPJO
Date : 2022.08.15
08:50:36 +02'00'

Benoît Revaz
Directeur

Annexe(s) :

– Extrait du ModEnHa 2015, p.7



Référence : BFE-053.3-18/3/19

Annexe : Mesures du ModEnHa 2015 structurées par thèmes (extrait du ModEnHa 2015, p.7)

Tableau 1: Mesures du ModEnHa 2015 structurées par thèmes					
Chapitre	Section	Mesures	Programme d'encouragement de base? *	Désignation ModEnHa 2015	Désignation ModEnHa 2009 OFEN 2013a
Rénovation du bâtiment avec mesures ponctuelles (chap. 2)	Isolation thermique (2.1)	Isolation thermique de la façade, du toit, des murs et du sol contre terre	✓	M-01	U7
	Installation de chauffage à bois (2.2)	Chauffage à bûches / à pellets avec réservoir journalier	✓	M-02	H1
		Chauffage à bois automatique, puissance calorifique ≤ 70 kW	✓	M-03	H2
		Chauffage à bois automatique, puissance calorifique > 70 kW	✓	M-04	H3a, H3b
	Installation d'une pompe à chaleur (2.3)	Pompe à chaleur air/eau	✓	M-05	WP1
		Pompe à chaleur électrique (saumure/eau, eau/eau)	✓	M-06	WP1
	Raccordement à un réseau de chauffage (2.4)	Raccordement à un réseau de chauffage	✓	M-07	W1, W2, H4
Installation de capteurs solaires (2.5)	Capteurs solaires	✓	M-08	S1, S2, S3	
Installation de la ventilation dans les habitations (2.6)	Ventilation dans les habitations avec récupération de chaleur	✗	M-09	U12	
Rénovation du bâtiment en plusieurs grandes étapes (chap. 3)	Amélioration de la classe d'efficacité CECB Amélioration de la classe d'efficacité CECB (3.1)	La classe CECB doit être améliorée pour l'enveloppe du bâtiment et pour l'efficacité énergétique globale	✓	M-10	–
	Réduction des besoins de chaleur et des besoins en énergie pour le chauffage (3.2)	Réduction de la consommation d'énergie pour le chauffage et de la demande en énergie finale	✓	M-11	–
Rénovation complète du bâtiment sans étape (chap. 4)	Rénovation complète avec certificat Minergie (4.1)	Rénovation complète avec certificat Minergie	✓	M-12	U1, U2, U15, U16, U18, U19, U20, U21
	Rénovation complète avec CECB (4.2)	Rénovation complète avec CECB	✓	M-13	U23, U24, U25, U26
	Bonus pour une rénovation complète (4.3)	Bonus pour l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment	✗	M-14	–
		Bonus pour l'efficacité énergétique globale	✗	M-15	–
Nouvelles constructions (chap. 5)	Nouvelle construction/nouvelle construction de remplacement Minergie-P (5.1)	Nouvelle construction/nouvelle construction de remplacement Minergie-P	✗	M-16	U3, U4, U5, U17
	Nouvelle construction/nouvelle construction de remplacement avec CECB A/A (5.2)	Nouvelle construction/nouvelle construction de remplacement avec CECB A/A	✗	M-17	–
Projets de réseau de chauffage (chap. 6)	–	Nouvelle construction/extension du réseau de chaleur et/ou de l'installation de production de chaleur	✗	M-18	W1, W2, H3a, H3b, H4

Date de dépôt : 6 mars 2023

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de André Pfeffer

Le PL 12593 avait été déposé le 14 octobre 2019 et, après un 1^{er} rapport (PL 12593-A), le projet a été retourné en commission.

Actuellement cet ancien PL, inclus l'amendement voté le 17 février 2023, n'est plus conforme avec la réalité.

(Le PL 12593, version actuelle, propose : l'art. 15C + al. 5 + 6 de ce PL ci-dessous, soit :

*« Art. 15C, al. 5 et 6 (nouveaux, les al. 5 à 10 anciens devenant les al. 7 à 12)
Al. 5. Le seuil visé à l'alinéa 4 doit être défini de manière à ce qu'au moins 30% des bâtiments soient soumis à cette disposition. L'indice est adapté tous les 5 ans.*

*Al. 6. Le seuil ne peut pas être fixé en dessous de la valeur équivalant au standard de très haute performance énergétique. Art. 26, al. 4 (nouveau)
Modification du ... (à compléter) 4 Les modifications réglementaires découlant des dispositions visées à l'article 15C, alinéa 5, intègrent un délai d'entrée en vigueur de 6 mois au moins à partir de leur adoption »).*

Al. 7. (amendement du 17 février 2023) Des subventions d'assainissement sont accordées sur le plan énergétique, aux propriétaires privées, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2, ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments).

Je rappelle les exigences en vigueur :

Objectifs à atteindre

Indice de dépense de chaleur

Obligation de réaliser des travaux d'équilibrage du chauffage, d'isolation du toit, des façades et trouver des sources d'apports énergétiques renouvelables pour ramener l'indice de dépense de chaleur à 450 Mj/m²/an lorsque l'IDC de l'immeuble est :

- supérieur à 800 Mj/m²/ an jusqu'au 31 décembre 2026 ;
- supérieur à 650 Mj/m²/an dès le 1^{er} janvier 2027 et jusqu'au 31 décembre 2030 ;
- supérieur à 550 Mj/m²/an dès le 1^{er} janvier 2031.

En plus : Changement de la chaudière

Obligation de changer la chaudière thermique dès que l'une de ses pièces casse pour mettre une pompe à chaleur, des panneaux solaires, des sondes géothermiques ou se raccorder au chauffage à distance.

Cela implique non seulement le changement de l'agent énergétique mais aussi des modifications sur la distribution du chauffage.

Pour information : le parc bâti est réparti de la manière suivante, par typologie et consommation énergétique :

- Bâtiments de moins de 5 preneurs de chaleur
 - 28 500 bâtiments
 - IDC moyen de 590 MJ/m².an
- Immeubles collectifs d'habitation
 - 15 200 bâtiments
 - IDC moyen de 450 MJ/m².an – Bâtiments administratifs
 - 2 800 bâtiments
 - IDC moyen de 340 MJ/m².an
- Commerces et industries
 - 2 000 bâtiments
 - IDC moyens de 410 MJ/m²

Subventionnements pour rénovation en vigueur à ce jour

Voici le catalogue des subventions qui sont insuffisantes :
<https://ge-energie.ch/sites/default/files/inline-files/2023-02-27-Catalogue-des-subventions.pdf>

Les différents projets en cours et leurs objectifs

1. Initiative 186 – création d'un fonds financé via la BNS

2. PL 13222 – crédit d'investissement en vue de l'octroi de subventions d'investissement de 200 000 000 francs pour financer des projets d'assainissement énergétique des bâtiments
3. **PL 12593 modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (Pour un abaissement des seuils IDC) ... avec l'aide des amendements proposés, il est demandé une enveloppe de 500 millions de francs pour subventionner les travaux énergétiques d'environ 28 000 bâtiments !**

Besoins de travaux énergétiques par types de bâtiments :

1. 1 milliard de francs sur 15 ans (PL 13210) pour les immeubles appartenant à l'Etat, soit 800 bâtiments publics, dont 390 consomment env. 90% des énergies (?)...
2. 200 millions de francs (PL 13222) de subvention pour des travaux énergétiques incluant les bâtiments des instituts de droit public, tels que les HUG, l'université, les TPG, etc. Les coûts de rénovation pour ces bâtiments des instituts de droit public nécessiteront largement l'enveloppe de 200 millions de francs (?)...
3. **500 millions de francs sur 10 ans (PL 12593 ... si les amendements sont acceptés ?) pour 28 000 bâtiments dont l'IDC est supérieur à 450 MJ/m².an ? Il est question de tous les bâtiments détenus par des privés (usage à titre privé ou investissement), fondations de droit public, communes, institutionnels, fonds de placements, instituts tels que banques, assurances, etc. Les coûts totaux pour les travaux énergétiques peuvent être estimés à... plus de 5 milliards, soit une estimation de 1000 francs par m² de surface chauffée ???**

Le rapport de minorité propose les amendements soumis pour la signature, si souhaité, aux partis PLR, PDC, UDC et MCG, soit :

Amendements :

Art. 15C, al. 5 à 10 (nouveaux, les al. 5 à 10 anciens devenant les al. 11 à 16)

⁵ Le seuil et les dépassements significatifs visés à l'alinéa 4 sont fixés par le Conseil d'Etat, après consultation des milieux concernés, de manière à contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre dans le secteur des bâtiments en vue d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

⁶ Une subvention est octroyée au propriétaire afin d'atteindre ce seuil ou de l'inciter à effectuer des travaux générant des économies d'énergies supplémentaires. Ainsi la subvention correspond à une proportion des travaux d'améliorations énergétiques qui s'établit comme suit :

- a) 35% lorsque le seuil est atteint ;
- b) 40% en deçà de 10% du seuil ;
- c) 45% en deçà de 20% du seuil ;
- d) 50% en deçà de 30% du seuil.

⁷ L'octroi de cette subvention exclut l'application de l'article 15, alinéas 11 à 13, de la présente loi ainsi que de l'article 9, alinéa 6, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.

⁸ Des subventions et des aides complémentaires sont accordées aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation visés à l'alinéa 2 (propriétaires qui occupent leur logement), ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.

⁹ Dans le respect de la présente disposition, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant au canton de Genève d'accéder aux subventions fédérales, en particulier celles du « programme bâtiment », ainsi que le financement de ces subventions, à hauteur d'au minimum 50 000 000 francs par année.

¹⁰ L'Etat ne peut ordonner l'exécution de mesures d'améliorations aux frais de la personne propriétaire s'il n'est pas en mesure de respecter l'alinéa 6 de la présente loi.

La position des partis PLR, PDC, UDC et... une partie du MCG est la suivante :

1. La question liée à la capacité de notre économie d'effectuer ses travaux dans les délais fixés n'est plus à débattre. Les exigences sont déjà fixées dans un règlement en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2023 et imposées par le Conseil d'Etat ?
2. Sans aide, les travaux ne se feraient pas. L'exemple du « double vitrage » est significatif. La loi imposant le double vitrage date de 1985 et... 38 ans après (?)..., elle n'est pas encore appliquée ? L'immense majorité des propriétaires privés sont en règle ou soumis à une amende (loi sur les installations et constructions (LCI) qui fixe des amendes de 100 à 150 000 francs, selon la taille et le nombre de vitres des bâtiments). Par

contre, l'ETAT n'a toujours pas régularisé sa situation et de nombreux bâtiments publics ne sont pas conformes à la loi ?

Le rapporteur de minorité vous invite à accepter les amendements proposés et, après acceptation desdits amendements, à soutenir le PL 12593.