

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>me</sup> et MM. Alberto Velasco, Roger Deneys, Anne Emery-Torracinta, Régis de Battista, Lydia Schneider Hausser, Elisabeth Chatelain, Françoise Schenk-Gottret, Alain Etienne, Laurence Fehlmann Rielle, Virginie Keller et Geneviève Guinand Maitre*

*Date de dépôt : 8 octobre 2009*

## **Projet de loi modifiant la loi sur l'énergie (L 2 30)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

### **Art. 1 Modifications**

La loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, est modifiée comme suit :

#### **Art. 1, al. 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La présente loi a pour but de favoriser un approvisionnement énergétique suffisant, sûr, économique, diversifié, respectueux de l'environnement et visant à terme une société à 2000 Watts dans le cadre des grands principes de développement durable.

#### **Art. 3, al. 2 (nouveau)**

<sup>2</sup> L'autorité compétente peut confier à des personnes physiques ou morales de droit public ou de droit privé la réalisation de tâches d'exécution de la présente loi ou de son règlement d'application (ci-après : le règlement).

### **Art. 6 Définitions (nouvelle teneur)**

#### ***Energies renouvelables***

<sup>1</sup> Sont considérées comme des énergies renouvelables l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante, l'énergie éolienne ainsi que l'énergie tirée de la biomasse et des déchets de biomasse.

### ***Energies de réseau***

<sup>2</sup> Par énergies de réseau, on entend l'énergie amenée à l'utilisateur par les réseaux de transport de gaz, d'électricité ou d'énergie thermique des Services industriels ou d'un autre gestionnaire de réseau.

### ***Energie finale***

<sup>3</sup> Par énergie finale on entend l'énergie destinée à la consommation finale après transformation, telle que l'essence à la pompe, les énergies de réseau, le mazout et les pellets de bois.

### ***Exergie***

<sup>4</sup> On entend par exergie la quantité maximale de travail, c'est-à-dire d'énergie fournie par l'action d'une force, qui peut être tirée d'une ressource énergétique.

### ***Utilisation rationnelle de l'énergie***

<sup>5</sup> Par utilisation rationnelle de l'énergie, on entend une utilisation caractérisée par un rendement exergétique optimisé qui minimise la consommation d'énergie pour un besoin avéré.

### ***Coût externe de l'énergie***

<sup>6</sup> Par coût externe de l'énergie, on entend le coût des conséquences de la consommation d'énergie telle que l'émission de polluants qui n'est pas pris en charge par le responsable de ladite consommation et est assumé par la collectivité.

### ***Indice de dépense d'énergie et indice partiel de dépense d'énergie***

<sup>7</sup> L'indice de dépense d'énergie représente la consommation annuelle d'énergie finale de tout ou partie d'un bâtiment nécessaire à la couverture des besoins de ses occupants divisée par la surface de référence énergétique, définie par le règlement. Il est basé sur la somme pondérée des quantités mesurées d'énergie finale consommée et exportée. Cet indice peut être établi sur la base de relevés de consommation d'énergie d'un bâtiment en exploitation (indice mesuré de dépense d'énergie), ou sur la base d'hypothèses et d'une méthode de calcul prédéfinies (indice calculé de dépense d'énergie). L'indice partiel de dépense d'énergie est un indice de dépense d'énergie dans lequel seule une partie des besoins en énergie des occupants d'un bâtiment est prise en compte (par exemple le besoin de chaleur).

### ***Indice de dépense de chaleur***

<sup>8</sup> L'indice de dépense de chaleur d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif au besoin d'énergie pour la production de chaleur dans ce dernier. Le calcul de l'indice est corrigé en fonction des données climatiques de l'année considérée.

### ***Indice de dépense d'électricité***

<sup>9</sup> L'indice de dépense d'électricité d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie dudit bâtiment relatif à la demande d'électricité.

### ***Certificat énergétique***

<sup>10</sup> Par certificat énergétique on entend une évaluation de la performance énergétique de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un projet de bâtiment qui le classe dans une catégorie parmi sept échelonnées de A à G selon une méthode de calcul ou de mesure prédéfinie :

- a) un certificat calculé est établi sur la base d'indices calculés de dépense d'énergie;
- b) un certificat mesuré est établi sur la base d'indices mesurés de dépense d'énergie.

### ***Standard énergétique et standard de haute performance énergétique***

<sup>11</sup> Par standard énergétique, on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale. Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique.

### ***Concept énergétique de bâtiment et concept énergétique territorial***

<sup>12</sup> Par concept énergétique de bâtiment, on entend le produit d'une démarche systématique incluant l'élaboration de variantes qui vise à limiter les besoins en énergie d'une construction et de ses installations et à minimiser le recours aux énergies non renouvelables. Il repose sur l'élaboration d'un concept architectural et technique cohérent en fonction du besoin des utilisateurs, des opportunités et des contraintes que présente l'environnement du projet.

Le concept énergétique territorial est une approche élaborée à l'échelle du territoire ou à celle de l'un de ses découpages qui vise à :

- a) organiser les interactions en rapport avec l'environnement entre les acteurs d'un même territoire ou d'un même découpage de ce dernier, notamment entre les acteurs institutionnels, professionnels et économiques;

- b) diminuer les besoins en énergie notamment par la construction de bâtiments répondant à un standard de haute performance énergétique et par la mise en place de technologies efficaces pour la transformation de l'énergie;
- c) développer des infrastructures et des équipements efficaces pour la production et la distribution de l'énergie;
- d) utiliser le potentiel énergétique local renouvelable et les rejets thermiques.

### ***Installation de climatisation***

<sup>13</sup> On entend par installation de climatisation une installation utilisée pour évacuer des charges thermiques comprenant des machines frigorifiques notamment à compression de vapeur ou à sorption et dont les rejets de chaleur ne sont pas valorisés dans leur intégralité.

### ***Installation de climatisation de confort***

<sup>14</sup> On entend par installation de climatisation de confort une installation qui sert à améliorer le confort thermique de personnes.

### ***Grand consommateur***

<sup>15</sup> On entend par grand consommateur un consommateur qui, sur un site donné, a une consommation annuelle de chaleur supérieure à 5 GWh ou une consommation annuelle d'électricité supérieure à 0,5 GWh.

### ***Bâtiment d'importance***

<sup>16</sup> On entend par bâtiment d'importance un bâtiment reconnu comme tel du fait de l'importance de sa surface de référence énergétique ou de la puissance énergétique de ses installations.

### ***Contrat à la performance***

<sup>17</sup> On entend par contrat à la performance un contrat rémunéré en tout ou partie en fonction de l'atteinte d'objectifs de performance énergétique.

### ***Ecologie industrielle***

<sup>18</sup> Par écologie industrielle on entend la prise en compte de synergies possibles entre activités économiques en termes de flux énergétiques et de matières en vue de minimiser leur impact sur l'environnement.

**Art. 6A, al. 3 et 4 (abrogés)**

**Art. 11 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Les autorités compétentes veillent à ce que les divers plans directeurs tels que le plan directeur cantonal d'aménagement du territoire tiennent compte de

la conception générale en matière d'énergie et du plan directeur des énergies de réseau.

<sup>2</sup> En matière d'aménagement du territoire, les plans directeurs de quartier, les plans localisés de quartier, les plans localisés agricoles et les plans visés à l'article 13, alinéa 1, lettre b, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, comportent un concept énergétique territorial. Ces deux dernières catégories de plans répondent aux principes de l'écologie industrielle.

<sup>3</sup> L'autorité compétente peut décider en cas de besoin qu'une portion de territoire particulière fasse l'objet d'un concept énergétique territorial selon les conditions définies dans le règlement.

### **Art. 13 Qualités énergétiques (nouvelle teneur avec modification de la note)**

Sur la base d'études, et à titre de recommandation, l'autorité compétente définit des mesures techniques et économiques visant la qualité énergétique des bâtiments et des installations, ainsi que des normes de consommation spécifique pour le domaine bâti.

### **Art. 14 Prescriptions et standards énergétiques applicables (nouvelle teneur avec modification de la note)**

<sup>1</sup> Le règlement fixe les prescriptions et les standards énergétiques applicables notamment en matière :

- a) d'isolation thermique et de protection thermique estivale;
- b) de préparation d'eau chaude sanitaire;
- c) d'aération;
- d) d'éclairage;
- e) de chauffage et de climatisation;
- f) d'indice de dépense d'énergie.

<sup>2</sup> Lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments ou d'installations, l'autorité compétente peut prescrire au cas par cas la prise de dispositions constructives et techniques pour permettre l'intégration future d'installations techniques contribuant à une plus grande efficacité énergétique ou recourant aux énergies renouvelables. Tel est notamment le cas s'agissant d'un système de distribution de chaleur pour le chauffage à basse température ou de dispositifs permettant un raccordement ultérieur à une conduite à distance.

<sup>3</sup> L'autorité compétente peut contrôler la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation. En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèce dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures

raisonnables, au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de la gestion énergétique du bâtiment ou de l'installation concernée. En cas de dépassement significatif desdites prescriptions, elle peut lui ordonner de procéder à ses frais à l'exécution de travaux permettant de ramener la consommation du bâtiment ou de l'installation en dessous d'une valeur fixée par le règlement.

<sup>4</sup> Les grands consommateurs réalisent à leurs frais des audits énergétiques utiles de leur consommation d'énergie thermique, d'eau et d'électricité et prennent des mesures raisonnables d'optimisation de leur consommation.

<sup>5</sup> Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées aux alinéas 3 et 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.

<sup>6</sup> L'alinéa 4 ne s'applique pas aux grands consommateurs qui s'engagent, de façon individuelle ou au sein d'un groupe, à atteindre un objectif d'évolution spécifique de leur consommation agréé par l'autorité compétente. Cette dernière peut les dispenser du strict respect de certaines exigences prévues par la présente loi et le règlement, dont la liste figure dans ledit règlement.

<sup>7</sup> Les grands consommateurs concluent des contrats à la performance pour l'entretien des installations techniques consommatrices d'énergie ou exploitent leurs propres installations selon les principes qui régissent lesdits contrats.

<sup>8</sup> Les autorités compétentes subordonnent la délivrance de l'autorisation de construire ou de l'autorisation de raccordement à des réseaux publics de distribution d'énergie au respect des normes légales et réglementaires visées à l'alinéa 1.

## **Art. 15 Prescriptions en matière de construction et de rénovation (nouvelle teneur avec modification de la note)**

### ***Bâtiments neufs***

<sup>1</sup> Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont respectées lors de la construction, de l'équipement et de l'exploitation d'un nouveau bâtiment ou de l'extension d'un bâtiment existant. Ils respectent des standards de haute performance énergétique. Dans le calcul du bilan énergétique, l'électricité est pondérée avec un facteur de 3,5.

<sup>2</sup> Tout nouveau bâtiment ou toute extension d'un bâtiment existant sont en principe équipés de capteurs solaires thermiques, lesquels couvrent au minimum 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire. Le règlement prévoit des exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables ou en cas de toiture mal orientée.

<sup>3</sup> Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 2.

### ***Rénovation de bâtiments***

<sup>4</sup> Les prescriptions minimales fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont applicables à toute rénovation de bâtiments et d'installations.

<sup>5</sup> Lors de rénovation de toitures de bâtiments, des capteurs solaires thermiques sont posés, lesquels couvrent au minimum 30 % des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire.

<sup>6</sup> Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 5 et 6. Dans de tels cas, des solutions de remplacement sont cherchées chaque fois que c'est possible.

### ***Construction ou rénovation de bâtiments d'importance***

<sup>7</sup> Tout projet de construction ou de rénovation de bâtiments d'importance fait l'objet d'un concept énergétique.

<sup>8</sup> Le règlement fixe la surface brute de plancher chauffé d'un bâtiment et/ou la puissance énergétique de ses installations à partir desquelles ce dernier est considéré d'importance.

<sup>9</sup> Les constructions nouvelles de tels bâtiments sont conformes à un standard de haute performance énergétique.

<sup>10</sup> Le règlement fixe des prescriptions particulières pour les rénovations desdits bâtiments dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

<sup>11</sup> Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 8 à 11.

## **Art. 15A Bonus conjoncturel à l'énergie (nouveau, les art. 15A à 15C anciens devenant les Art. 15B à 15D)**

<sup>1</sup> Un crédit de 50 millions de F par an au plus, est ouvert au Conseil d'Etat au titre de subvention cantonale d'investissement, dès 2011, pour couvrir la partie du coût des travaux énergétiques qui ne pourront pas être répercutés, en vertu des articles 15 alinéas 11 à 14 de la présente loi et 6 alinéa 3 et 9 alinéa 6 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 23 mars 1996.

### *Ayants droit*

<sup>2</sup> Les propriétaires d'immeubles d'habitation qui ont déposé une demande d'autorisation de construire pour des travaux de rénovation fondée sur la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) peuvent demander l'octroi d'une telle subvention.

### *Commission d'attribution*

<sup>3</sup> La commission instituée par la LDTR, dans le cadre de l'attribution des subventions liées au bonus conjoncturel à la rénovation, est chargée de préavisier l'attribution des subventions liées au présent bonus conjoncturel à l'énergie. Les conditions ainsi que la procédure détaillée de la présente subvention sont fixés dans le règlement d'application de la présente loi.

## **Art. 15B Installations fixes de chauffage électrique à résistance des bâtiments (nouvelle teneur avec modification de la note)**

### *Chauffage*

<sup>1</sup> Le raccordement au réseau public d'électricité d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance neuve, modifiée ou qui renouvelle un chauffage électrique existant est soumis à autorisation exceptionnelle de l'autorité compétente.

<sup>2</sup> Le remplacement d'une installation fixe de chauffage électrique à résistance qui alimente un système de distribution à eau par un chauffage électrique fixe à résistance est interdit.

<sup>3</sup> Il est interdit d'utiliser une installation fixe de chauffage électrique à résistance en complément d'une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est supérieure ou égale à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur.

<sup>4</sup> L'autorisation ne peut être délivrée que si :

- a) l'usage d'un autre agent énergétique n'est pas adapté aux conditions locales ou exige un investissement disproportionné ou
- b) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont justifiés par des exigences de sécurité ou
- c) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance complètent une installation principale de chauffage lorsque la température extérieure est inférieure à la température de dimensionnement fixée par les normes en vigueur ou
- d) l'installation et l'usage du chauffage électrique par résistance sont destinés à maintenir des locaux hors-gel lorsque l'absence prolongée des utilisateurs de ces locaux a pour conséquence que l'installation principale de chauffage ne peut pas remplir cette fonction et

e) le bâtiment intégrant l'installation raccordée ainsi que les installations de ce dernier satisfont aux prescriptions techniques fixées dans le règlement.

<sup>5</sup> Le règlement peut prévoir des exceptions aux alinéas 1 et 3 pour des installations d'une puissance inférieure à un certain seuil ou en fonction de leur affectation.

### ***Production d'eau chaude sanitaire***

<sup>6</sup> Dans les bâtiments neufs dont la consommation d'eau chaude sanitaire est importante, soit notamment les bâtiments d'habitation, le montage d'une installation électrique fixe à résistance de production d'eau chaude sanitaire respecte les prescriptions spécifiques à ce type d'installation fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

<sup>7</sup> Dans les bâtiments existants dont la consommation d'eau chaude sanitaire est importante, soit notamment les bâtiments d'habitation, le renouvellement ou la modification d'une installation électrique fixe à résistance de production d'eau chaude sanitaire respectent les prescriptions spécifiques à ce type d'installation fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi. Le règlement peut prévoir des exceptions ou des délais de mise en conformité.

<sup>8</sup> Le propriétaire d'une telle installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité auxdites prescriptions.

## **Art. 15C Indice de dépense d'énergie et certificats énergétiques (nouvelle teneur avec modification de la note)**

### ***Chaleur***

<sup>1</sup> Le calcul annuel de l'indice de dépense de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés.

<sup>2</sup> Le règlement prévoit des dispenses à la fréquence annuelle dudit calcul, notamment pour des bâtiments d'habitation alimentés par une seule centrale de chauffe et comprenant moins de cinq preneurs de chaleur.

<sup>3</sup> Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente les données permettant le calcul de l'indice de dépense de chaleur, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.

<sup>4</sup> Les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique thermique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures d'amélioration sont réalisées à leurs frais. En cas de dépassement significatif dudit seuil, l'autorité compétente peut leur

ordonner de procéder à leurs frais à l'exécution de travaux permettant de baisser l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire en dessous d'une valeur maximale définie par le règlement.

<sup>5</sup> Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées à l'alinéa 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.

<sup>6</sup> Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés à l'alinéa 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et notamment pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.

### *Electricité*

<sup>7</sup> Le calcul annuel de l'indice de dépense d'électricité est obligatoire pour tous les bâtiments dont l'utilisation génère une demande en électricité.

<sup>8</sup> Le règlement prévoit des dispenses à la fréquence annuelle dudit calcul.

<sup>9</sup> Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente l'indice de dépense d'électricité, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.

<sup>10</sup> Les bâtiments dont l'indice de dépense d'électricité dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique électrique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures de mise en conformité pour les installations qui ne respectent pas les prescriptions applicables dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi sont ordonnées par l'autorité compétente et réalisées à leurs frais.

<sup>11</sup> Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des obligations mentionnées à l'alinéa 10, notamment pour les bâtiments d'habitation.

### *Certificats énergétiques*

<sup>12</sup> Lors d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension de bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, le requérant en autorisation de construire remet à l'autorité compétente avant l'ouverture des travaux un certificat énergétique calculé. Ce dernier est actualisé et remis à l'autorité compétente lors de la réception de l'ouvrage et des installations.

<sup>13</sup> Pour les bâtiments et installations ayant fait l'objet d'un contrôle conformément à l'article 14, alinéa 3, de la présente loi, un certificat énergétique mesuré est établi aux frais du propriétaire et est fourni à l'autorité compétente en même temps que les documents permettant à cette dernière de contrôler le respect des prescriptions énergétiques applicables.

### **Art. 15D Installation productrice d'électricité (nouvelle teneur avec modification de la note)**

<sup>1</sup> La mise en place, la transformation ou l'exploitation d'une installation productrice d'électricité, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

<sup>2</sup> L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) le besoin d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen d'énergies renouvelables;
- b) l'installation présente un haut degré d'efficacité électrique et
- c) les rejets de chaleur sont valorisés.
- d) le potentiel d'économie est réalisé

<sup>3</sup> L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) l'installation présente un haut degré d'efficacité énergétique et
- b) la majeure partie des rejets de chaleur est valorisée.

<sup>4</sup> Le règlement peut prévoir des cas de dispense d'autorisation pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable.

<sup>5</sup> L'alinéa 1 n'est pas applicable aux installations de secours et aux installations non raccordées au réseau dont la durée de fonctionnement ou d'essais est inférieure à 50 heures par an.

<sup>6</sup> Lorsque l'alinéa 1 n'est pas applicable, le propriétaire de l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

### **Art. 16 Bâtiments et installations des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public (nouvelle teneur avec modification de la note)**

<sup>1</sup> Les constructions de bâtiments publics et des caisses de pension de l'Etat doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique conforme aux prescriptions fixées par le règlement.

<sup>2</sup> Les constructions nouvelles et les rénovations de bâtiments desdites entités font l'objet d'un concept énergétique et respectent les prescriptions fixées par la présente loi et le règlement pour les bâtiments d'importance. Le calcul de la rentabilité intègre le coût externe de l'énergie.

<sup>3</sup> Les bâtiments existants desdites entités font l'objet d'une certification énergétique dans les conditions définies par le règlement. L'affichage du certificat énergétique mesuré est exigé à l'entrée des bâtiments desdites entités. Les données ayant permis d'établir le certificat énergétique desdits bâtiments sont communiquées à quiconque en fait la demande.

<sup>4</sup> Les éclairages et illuminations publics sont conçus, réalisés et exploités de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ainsi qu'à privilégier l'utilisation d'énergies renouvelables.

<sup>5</sup> Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités, établissements et fondations de droit public, caisses de pension de l'Etat et établissements de droit public ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment:

- a) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour les bâtiments en exploitation;
- b) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour l'acquisition d'équipements;
- c) une échéance et un taux de réduction de la consommation énergétique des bâtiments qu'ils utilisent;
- d) la réalisation d'audits obligatoires pour les consommations d'énergie thermique, d'eau et d'électricité avec réalisation de travaux d'amélioration;
- e) la conclusion de contrats à la performance pour les installations consommatrices d'énergie;
- f) des travaux d'assainissement des installations de chauffage les plus polluantes;
- g) un remplacement selon échéancier des véhicules lourds et de toutes les machines sans filtre à particules.

<sup>6</sup> Le présent article est applicable aux constructions bénéficiant de lois de subventionnement votées par le Grand Conseil.

#### **Art. 20, al. 1 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> En collaboration avec les communes, le canton peut favoriser, par des subventions, des dégrèvements fiscaux ou des prêts, l'utilisation rationnelle de l'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable.

#### **Art. 21 Installation productrice de chaleur (nouvelle teneur avec modification de la note)**

<sup>1</sup> Afin d'éviter le gaspillage d'énergie lors de la production de chaleur, l'autorité compétente encourage les systèmes chaleur-force, lorsque les conditions techniques et économiques sont réunies.

<sup>2</sup> La mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée en combustibles fossiles ou d'origine renouvelable telle qu'une chaudière est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

<sup>3</sup> L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen d'énergies renouvelables ou de rejets de chaleur;
- b) l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité exergétique et
- c) l'installation répond aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14 alinéa 1 lettre e de la présente loi.

<sup>4</sup> L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant que :

- a) la demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen de rejets de chaleur;
- b) l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité exergétique et
- c) l'installation répond aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, lettre e, de la présente loi.

<sup>5</sup> Le règlement peut prévoir des cas de dispense d'autorisation pour les installations alimentées en combustibles d'origine renouvelable.

<sup>6</sup> Lorsqu'une autorisation n'est pas requise, le propriétaire de l'installation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant sa conformité aux prescriptions fixées par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

## **Art. 22 Réseaux énergétiques et raccordement (nouvelle teneur de la note) al. 1 (nouvelle teneur), al. 3 et 4 (nouveau)**

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat peut prescrire, conformément au plan directeur des énergies de réseau et aux concepts énergétiques territoriaux issus de la coordination des planifications cantonales, la création d'un réseau de distribution d'énergie thermique alimentant :

- a) les nouveaux bâtiments;
- b) les bâtiments existants lorsque :
  - 1° le bâtiment fait l'objet de transformations importantes ou

2° les installations thermiques et notamment celles de chauffage, de production d'eau chaude ou de climatisation sont renouvelées ou modifiées.

<sup>3</sup> A défaut d'accord direct ou d'autres solutions, les Services industriels peuvent être tenus d'assurer la réalisation et l'exploitation d'infrastructures et de réseaux énergétiques prescrits par le Conseil d'Etat.

<sup>4</sup> Il n'y a pas d'obligation de raccordement à un réseau d'énergie utilisant une énergie non renouvelable si une alternative recourant à une source renouvelable est envisagée.

## **Art. 22B Climatisation (nouvelle teneur)**

### ***Installation de climatisation de confort***

<sup>1</sup> Le montage, la modification ou le renouvellement d'installations de climatisation de confort sont soumis à autorisation de l'autorité compétente.

<sup>2</sup> L'autorisation peut être accordée si les conditions suivantes sont réunies :

- a) le besoin de climatisation est démontré conformément à l'alinéa 3 ci-dessous;
- b) une partie des rejets de chaleur est valorisée conformément à l'article 22C de la présente loi;
- c) l'eau de refroidissement est valorisée à sa sortie si l'installation est alimentée par le réseau d'eau potable;
- d) l'installation respecte les prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14 alinéa 1 de la présente loi.

<sup>3</sup> Le besoin de climatiser est établi si, malgré le respect des prescriptions énergétiques définies par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi, des conditions de confort thermique ne sont pas garanties.

<sup>4</sup> L'autorisation peut également être accordée dans des cas fixés par le règlement pour les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, ainsi que pour les installations dont les rejets de chaleurs sont valorisés pour l'essentiel.

### ***Autres installations de climatisation***

<sup>5</sup> Le propriétaire d'une installation de climatisation non soumise à autorisation remet à l'autorité compétente avant le début des travaux une déclaration attestant la conformité de l'installation aux prescriptions fixées par l'article 22C ainsi que par le règlement dans les domaines régis par l'article 14, alinéa 1, de la présente loi.

**Art. 22E, sous-note et al. 2 (nouvelle teneur)*****Dispense haute performance énergétique***

<sup>2</sup> Les bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique sont dispensés de l'installation du décompte individuel des frais de chauffage.

**Art. 22F, al. 4, phrases 1 et 2, et al. 5 (nouvelle teneur)**

<sup>4</sup> L'alinéa 1 n'est pas applicable lorsqu'il en résulterait des coûts disproportionnés par rapport au résultat obtenu, notamment lorsque l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des bâtiments concernés est inférieur à celui fixé par le règlement. A cette fin, l'autorité compétente calcule, conformément à l'article 15B de la présente loi et au règlement, l'indice de dépense de chaleur pour tous les bâtiments visés à l'alinéa 1 et avise le propriétaire de chaque bâtiment du résultat de ce calcul.  
(...)

<sup>5</sup> L'autorité compétente notifie une décision d'assujettissement au propriétaire de tout bâtiment dont la valeur moyenne des indices de dépense de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire des deux dernières années est supérieure à celle fixée dans le règlement. Le propriétaire du bâtiment assujetti dispose d'un délai de 2 ans pour installer les dispositifs prévus à l'alinéa 1 et pour introduire le décompte individuel des frais de chauffage ou ramener l'indice de dépense de chaleur à une valeur inférieure à celle fixée par le règlement.

**Art. 22I, al. 2 (abrogé)****Art. 26 Dispositions transitoires (nouveau)*****Modification du <date d'adoption de la modification, à compléter ultérieurement>***

<sup>1</sup> Les dispositions de la modification du ... (date d'adoption, à compléter) ne s'appliquent pas aux requêtes en autorisation énergétique ou en octroi d'un soutien financier qui sont pendantes lors de son entrée en vigueur.

<sup>2</sup> Les dispositions de la modification du ... (date d'adoption, à compléter) ne s'appliquent pas aux projets de construction ou de rénovation de bâtiments pour lesquels une requête en autorisation de construire a déjà été déposée avant son entrée en vigueur de la loi

<sup>3</sup> L'article 14 alinéa 3 de la modification du (*date d'adoption à compléter*) s'applique aux bâtiments pour lesquels une demande d'autorisation de construire ou de rénover a été déposée après son entrée en vigueur ou pour tout bâtiment au bénéfice d'un concept énergétique, quelle que soit la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

## **Art. 2 Modifications à d'autres lois**

<sup>1</sup> La loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (L 1 35), est modifiée comme suit:

### **Art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

<sup>5</sup> La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

\* \* \*

<sup>2</sup> La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929 (L 1 40), est modifiée comme suit:

### **Art. 3, al. 1, lettre f (nouvelle), al. 5 (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Les plans localisés de quartier prévoient notamment :

f) un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

<sup>5</sup> La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10 % au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

\* \* \*

<sup>3</sup> La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988 (L 5 05), est modifiée comme suit:

**Art. 59, al. 1 et 4, lettre a (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> La surface de la construction, exprimée en m<sup>2</sup> de plancher, ne doit pas excéder 20 % de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique et reconnue comme telle par le service compétent.

<sup>4</sup> Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

- a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25 % de la surface du terrain, 27,5 % lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent;

**Art. 3      Entrée en vigueur**

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

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La nécessité d'améliorer le bilan énergétique du canton de Genève et de contribuer ainsi à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> est une réalité qui, en tant que telle, ne souffre aucune discussion. Pour cette raison, nous souhaitons soutenir les politiques volontaristes en matière d'économie d'énergie afin de faire bénéficier de meilleures conditions de vie à l'ensemble de la population et à assurer une dépendance moindre de la société aux carburants fossiles.

A cet égard, le projet de loi tel que proposé par le Conseil d'Etat allait dans la bonne direction, bien qu'il aurait pu être plus ambitieux. En revanche, le projet issu de la Commission de l'énergie et des Services industriels de Genève ne saurait trouver un écho favorable de notre part.

Le projet de loi, dans sa dernière mouture, met à la charge des locataires une partie du coût des travaux d'isolation alors que ces derniers payent déjà des loyers parmi les plus chers de Suisse. Cette répercussion est motivée par le fait qu'en diminuant sa consommation, le locataire verra ses charges diminuer d'autant et qu'au final, il en sortira gagnant. Bien que séduisante, cette explication n'est pas réaliste. D'un côté, elle impose aux locataires des coûts bien réels de 10 F par pièce et par mois, et de l'autre elle prétend compenser ce coût par des « bénéfiques » qui relèvent de l'hypothèse.

En effet, deux problèmes se posent. Premièrement, il faut que les charges augmentent de manière importante pour permettre un « retour sur investissement ». Même s'il est communément admis que le prix des matières premières va s'accroître dans une importante mesure dans les années à venir, il n'y a pas de certitudes quant au temps que cela va prendre. S'agit-il de dix ans, vingt ans ou de cinquante ans ?

Dans la dernière hypothèse, le locataire paierait alors pendant cinquante ans un loyer augmenté d'une part du coût des travaux sans toutefois jouir d'une diminution de ses charges alors que le propriétaire aurait pour sa part rapidement remboursé ses frais et pourrait alors même faire des bénéfiques.

Deuxièmement, le calcul permettant de déterminer le gain ou la moins-value du locataire et tout sauf une science exacte. Dès lors, il sera difficile de pouvoir répercuter avec précision la baisse des charges dont il pourrait bénéficier. Finalement, l'on ne peut constater qu'une chose : le locataire

n'aura pour seule certitude que celle que son loyer va augmenter sans garantie de pouvoir toucher une contrepartie.

Alors que le fondement même de cette loi devrait être la lutte contre le gaspillage énergétique, le projet de loi issu de la commission vide cet objectif de son sens. En effet, en répercutant une lourde charge financière sur les locataires sans pour autant leur offrir des garanties, en incluant la LTDR, dans un projet où elle n'a pas sa place, on ne s'attaque pas au gaspillage mais bien, *in fine*, aux locataires eux mêmes.

Par conséquent nous vous soumettons ce nouveau projet de loi qui reprend celui du Conseil d'Etat tout en le complétant avec un certain nombre d'amendements discutés en commission.

Au surplus, nous joignons en annexe le rapport de minorité rédigé par M. Alberto Velasco qui détaille de manière exhaustive les enjeux sous-jacents au projet de loi tel que rédigé par la commission.

## **I. Commentaires article par article**

*Ne sont mentionnés ci-après, que les articles ou alinéas ayant été modifiés par rapport au projet de loi initial du Grand Conseil et ce, a fin d'être aisément identifiables. Les commentaires, à proprement parlé, sont à chercher aux pages 52 et suivantes du rapport de la Commission de l'énergie et des Services industriels de Genève.*

### **Art. 1**

Un alinéa premier est ajouté en incluant les deux amendements des Verts et Radicaux.

### **Art. 6**

#### *Utilisation rationnelle de l'énergie*

L'amendement des Verts est intégré à cet alinéa.

#### *Indice de dépense d'énergie et indice partiel de dépense d'énergie*

Reprise tel quel de l'amendement accepté en commission

#### *Indice de dépense de chaleur*

Reprise tel quel de l'amendement accepté en commission.

#### *Certificat énergétique*

Reprise tel quel de l'amendement accepté en commission.

*Installation de climatisation*

L'amendement portant sur le terme « notamment » proposé par les Socialistes est inclus.

*Bâtiment d'importance*

Reprise tel quel de l'amendement accepté en commission.

**Art. 14**

L'alinéa 3, reprise tel quel de l'amendement accepté en commission.

L'alinéa 6 est supprimé tel qu'il a été proposé dans l'amendement des Socialiste.

**Art. 15**

L'alinéa 1 est modifié sur la base des deux amendements proposés par les Verts.

L'alinéa 2, reprise tel quel de l'amendement accepté en commission.

L'alinéa 3 est modifié sur la base du sous-amendement proposé par les Socialistes.

**Art. 15A (nouveau)**

Cet article ainsi que ses trois alinéas sont intégrés tel quel sauf en ce qui concerne l'alinéa 1 où le crédit de 20 millions est porté à 50 millions.

**Art. 15 C (anciennement 15 B)**

L'alinéa 3, reprise tel quel de l'amendement accepté en commission.

L'alinéa 6 est modifié sur la base de l'amendement proposé par le PDC

**Art. 15 D (anciennement 15 C)**

L'alinéa 2 modifié sur la base des deux amendements proposés par les Verts

**Article 16**

L'alinéa 1, reprise tel quel de l'amendement accepté en commission

L'alinéa 3, reprise tel quel de l'amendement accepté en commission

L'alinéa 5, reprise tel quel de l'amendement accepté en commission

**Art. 22**

L'alinéa 4 (nouveau), ajout de cet alinéa tel que proposé dans le sous-amendement des Verts.

**Art. 22B**

L'alinéa 4, reprise tel quel de l'amendement accepté en commission

Les alinéas 5 et 6, reprise tel quel de l'amendement du département accepté en commission.

**Art. 26**

Alinéa 2, reprise tel quel de l'amendement accepté en commission

Ajout de l'alinéa 3 tel qu'adopté à l'unanimité.

**Modifications à d'autres lois**

Les modifications de l'article 3, alinéa 1, lettre f, de la loi générale sur les zones de développement (L 1 35 – LGZD) et de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (L 1 40 – LExt) permettent d'intégrer le fait que les plans directeurs localisés ou plans localisés de quartier comportent un concept énergétique territorial au sens de l'article 6, alinéa 12, du présent projet de loi.

Les autres modifications de la LGZD, de la LExt ainsi que de la LCI consistent à harmoniser la terminologie en matière de standard de haute performance énergétique. Il s'agit de remplacer le terme de « haut standard énergétique » par celui de « standard de haute performance énergétique » tel qu'il est défini dans le présent projet de loi ainsi qu'à l'article 113, alinéa 2, LCI, adopté en votation le 16 décembre 2007.

Au bénéfice de ces explications, nous vous remercions, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un bon accueil au présent projet de loi.

Annexe : Rapport de minorité de M. Alberto Velasco sur le PL 10258-A

*ANNEXE***PL 10258-A****Rapport de minorité de M. Alberto Velasco**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

**Introduction**

La loi qui est soumise à votre approbation est une avancée en matière économies d'énergie de par la volonté qu'elle imprime en se voulant contraignante là où jusqu'alors on se bornait à émettre des recommandations. Seulement voilà, cette contrainte, quand elle imprime une injustice matérialisée par l'inégalité quant à l'effort qui est demandé aux différents acteurs, se transforme en régression sociale. Surtout quand elle s'attaque au pouvoir d'achats des plus faibles économiquement parlant.

En l'occurrence, la noble mission inspirée par cette loi a été transformée par la majorité de la commission en alibi pour en découdre avec la loi LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations). Prenant du coup en otage la loi sur l'énergie en faisant un chantage sur la nécessité, injustifiée, de modifier la LDTR en déplaçant la limitation des loyers et provoquant ainsi des augmentations de loyers. Sans forcément justifier un rendement insuffisant des immeubles en question mais faisant appel à un réflexe de cupidité.

La raison qui préside au dépôt d'un tel projet de loi est la prise de conscience de notre irresponsabilité en matière de gestion de notre capital environnement. Enfin, on s'aperçoit que l'exploitation des ressources ne peut se faire sans en subir les conséquences quant au changement climatique et, par là, à notre mode de vie en tant que tel.

Mais il ne suffit pas de clamer cet état de fait et de s'émouvoir, encore faut-il comprendre les causes qui ont présidé à ces changements. En général quand un ménage gère mal son patrimoine il va à la faillite avec ici des conséquences sociales. S'agissant du ménage de la mère nature, car dans le terme « écologie » il y a « éco » (habitat naturel) ayant comme racine le terme grec « oikos » qui signifie maison, il en va de même. Quelles ont été les règles de vie que nous avons établies et avons assumées ou subies et qui nous ont menés

à ce stade ? La croyance et la foi que nous pouvons consommer, au-delà de raison, à l'infini des ressources naturelles sans que cela ait des conséquences sur notre mode de vie ? Je le crois, mais encore, c'est le fait d'avoir élevé le marché comme valeur cardinale censée justifier tous nos comportements et débordements. Il suffit que l'on crée un besoin aux êtres pour que l'on démontre l'existence d'un marché et que l'on justifie une production qui n'est pas forcément censée répondre à un besoin susceptible d'améliorer l'existence harmonieuse et frugale des êtres. Prenez la quantité de jouets électroniques que l'on met à disposition des enfants, sans pour autant les rendre plus heureux, et qui ne correspondent pas à un besoin ! Au contraire, ils aliènent bien souvent leur capacité créative et leur imagination. Est-il normal de fabriquer autant de voitures pour satisfaire le déplacement individuel, alors que c'est les transports publics qu'il nous faut développer de manière impérieuse afin d'économiser non seulement de l'énergie mais surtout les émanations de CO<sub>2</sub> ? Est-il normal que l'on puisse effectuer des milliers de km en avion en payant un prix de billet dérisoire et ne pas compenser ni l'énergie dépensée ni la quantité de CO<sub>2</sub> émise ? On pourrait relever, ainsi, d'innombrables irresponsabilités que la pratique de la politique devrait avoir le courage de dénoncer et de s'y attaquer. Mais c'est surtout la place cardinale qui a été donnée au marché qui doit être mise en question et donc relayée au rang d'objectif social de moyen d'échange avec ses limites et impératifs.

Vous comprendrez, Mesdames et Messieurs les députés, que l'assainissement énergétique des immeubles n'est qu'une partie de la cause du réchauffement climatique et pas forcément des plus pertinentes si on la catégorise par ce que l'on pourrait appeler les besoins futiles nécessaires à l'existence.

Le deuxième élément qu'il me semble important de relever, c'est le contexte dans lequel ce projet de loi voit le jour : Crise écologique liée à notre mode de consommation et par conséquent à la production de biens gourmands en énergie, eau et matières premières, et crise financière déclenchée par la cupidité d'une poignée de bandits financiers, mais qui trouve son essence dans une conception libérale de notre économie qui se veut sans régulation et intervention de la puissance publique.

Si j'ai relevé ce deuxième aspect, c'est que toute politique environnementale, au-delà de toute déclaration liminaire souvent liée à une question d'image et d'opportunisme électoraliste, mérite un financement. Et qui dit financement prévoit aussi sa source : taxes ou fonds publics faisant appel à la notion de proportionnalité en fonction des moyens dont on dispose. Cette dernière notion, eu égard à la baisse du pouvoir d'achat dont sont victimes certaines catégories de la population, doit être prise en compte à l'heure de décider qui doit payer quoi...

De même, à l'heure de décider du type de financement, il me semble important de définir la mission à laquelle il est censé répondre :

- Mission d'intérêt public ?
- Mission d'intérêt public limitée à un collectif d'intérêt privé ?
- Politique publique devant être assumée par un collectif d'intérêt (par exemple celle de pollueur-payeur) ?

### **Objectif poursuivi par cette loi** (voir exposé des motifs du PL 10 258)

Cette loi, qui contient une série de dispositions contenant des définitions, prescriptions potestatives parfois en matière de production et contraignantes s'agissant de celles concernant le domaine bâti en matière de construction et de rénovation, poursuit comme objectif, outre la diminution de la consommation d'électricité, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et la consommation de combustibles fossiles.

Compte tenu de l'expérience des précédentes législatures qui a démontré les limites des politiques incitatives, cette loi se veut plus directive et contraignante notamment en ce qui concerne le domaine bâti et par là les constructions d'habitations.

Du coup, en améliorant l'efficacité des installations de chauffage on diminue par la même occasion la pollution engendrée par celles-ci.

### **Mission publique ?**

La question à laquelle il nous faut répondre est : qui sont les bénéficiaires de cette initiative et qui doit assumer les coûts des investissements à consentir ? Soit quelle politique publique ?

Si l'on admet le postulat suivant, à savoir que : « La qualité de l'air étant un bien commun, et notamment pour la survie des espèces et la santé de nos poumons, toute politique ou action ayant comme but de réduire tant les quantités de CO<sub>2</sub> émises que les particules fines doit par conséquent être prise en charge par la collectivité publique. », *c'est une mission d'intérêt public dont les coûts, en termes de justice républicaine, doivent être mutualisés.*

### **Quel financement**

Partant de ce postulat, on est en droit de se demander au nom de quel principe une fraction de la population doit assumer financièrement l'assainissement écologique des bâtiments pour que l'air, par exemple des habitants de Coligny, de Veyrier ou Russin, soit respirable. Et ce d'autant

plus que l'on ne parle pas ici de bâtiments neufs ; la politique d'assainissement concerne des bâtiments anciens occupés en principe par une catégorie de locataires les moins favorisés économiquement parlant.

Par ailleurs, à l'époque où ces bâtiments furent construits, la loi ne contraignait pas les propriétaires à construire selon le principe de la conservation de l'énergie. Par conséquent les constructeurs, les propriétaires, construisirent selon les critères de l'époque et les locataires habitèrent ce que l'on mettait à disposition.

Enfin, contrairement aux voitures, le logement, notamment social, est un droit et une nécessité de vie ! La où l'on peut se passer de sa voiture polluante parce que l'on peut se déplacer en vélo, ou en transport public, on ne peut pas se passer de logement. S'agissant des locataires, ceux-ci sont dans des immeubles qui ne leur appartiennent pas ! Ce n'est pas leur actif et ils n'ont de ce fait aucune responsabilité ! Car, n'oublions pas qu'une fois les travaux finis, et l'immeuble assaini, celui-ci aura le label vert, et de ce fait il sera valorisé. Et soyez rassuré : en cas de changement de locataire, le propriétaire aura vite fait d'augmenter le loyer en argumentant la qualité de l'habitation. Non, les locataires ne doivent en aucun cas financer des travaux pour un actif qui ne leur appartient pas ! Posséder c'est aussi assumer des responsabilités.

Alors qui doit assumer les coûts des travaux ? Logiquement c'est au propriétaire de faire en sorte que son actif réponde aux critères de la loi. Mais considérant que ces immeubles, à leur époque, étaient conformes aux prescriptions et que la loi proposée n'incite pas mais contraint, l'amortissement de ces investissements devrait se faire à partir des économies d'énergie obtenues (apports de locataires) et par un fonds d'aide environnementale qui mutualise la part des investissements non amortissable par les gains financiers issus des gains énergétiques. Le propriétaire n'ayant qu'à assumer le risque de financer les travaux. Cette formule, de compromis, permet de ne pas avoir à pratiquer des hausses de loyer, de participer à la relance économique puisque ce sont des travaux qui s'adressent à des petites et moyennes entreprises locales et qui se traduisent par la création de richesses et, enfin, au propriétaire d'avoir un actif valorisé.

### **Fonds d'aide environnementale**

Pensant que la droite serait ouverte non pas à son acceptation, mais à son opportunité, le parti socialiste a proposé, en toute crédulité, un mécanisme de fonds censé mutualiser la part des investissements non amortissable par les gains financiers issus des gains énergétiques. Voici la teneur de notre

proposition balayée au seul argument que les libéraux étaient contre tout fonds public.

*Amendement présenté en cours de travaux en commission*

*Répercussion du coût des travaux sur les loyers*

Un premier amendement à l'art. 15, al. 13 (nouveau), proposait que l'augmentation des loyers ne s'opère que dans la mesure où elle entraîne une baisse des charges du locataire **au moins équivalente à la répercussion sur les loyers du coût des travaux envisagés.**

Si cette condition ne pouvait être satisfaite alors intervenait la proposition suivante :

*Proposition d'un fonds de solidarité environnementale*

Considérant :

- La condition d'équivalence proposée dans notre amendement ;
- Ces travaux comme étant d'utilité publique vu leur impact sur l'environnement et les économies d'énergie visées ;

Il est constitué un fonds avec le même objectif qui avait prévalu lors de la constitution du fonds d'aide à la rénovation et celui de la conservation du patrimoine.

L'objectif de ce fonds étant de mettre à disposition une somme permettant de combler le différentiel entre l'amortissement du coût des travaux et les baisses de charges conséquentes aux travaux.

Ct = Coût des travaux ;

Ge = Gain énergétique en francs ;

Sa = Somme à amortir annuellement :  $Sa = Ct \times Ka$  ;

Ka = Coefficient d'amortissement (en fonction des années de la durée de vie de l'installation)

La neutralité des coûts est atteinte lorsque la somme à amortir annuellement est égale au gain énergétique en francs, soit :

$$\mathbf{Sa = Ge}$$

Si  $Ge \geq Sa$  le fonds n'intervient pas.

Si  $Ge < Sa$  le fonds intervient à hauteur de la différence : Ge-Sa

Quel ne fut pas mon étonnement de voir le groupe radical, pourtant historiquement défenseur de l'Etat républicain, suivre les libéraux pour refuser ce fonds ! Le PDC, qui est au centre et qui n'est pourtant pas preneur

dans le projet de fusion radicale-libérale, fit de même ! C'est ce que l'on appelle l'esprit d'ouverture ! La commission aurait pu travailler sur l'idée proposée, faire des simulations de financement pour voir les impacts au niveau économique, mais rien ! Ce fut d'autant plus désolant que dans d'autres pays où j'ai eu l'occasion de financer et de construire des projets énergétiques ce mécanisme fonctionne depuis 20 ans !

Mais la raison est relativement simple à comprendre. Accepter l'idée d'un fonds c'est permettre au trésor public de participer au financement. Le trésor public étant alimenté par l'impôt républicain, qui est proportionnel au revenu dont dispose chaque citoyen-ne. Les plus nantis participent d'autant plus et cela est contraire à la politique de baisse d'impôt prônée par le parti libéral mais surtout de limitation des politiques publiques. Et c'est aussi la raison pour laquelle les libéraux et les milieux des propriétaires étaient pour que les coûts soient entièrement reportés sur les locataires en pratiquant des hausses de loyer par un déplafonnement de la LDTR. CQFD.

Comme on le verra par la suite et face au refus des milieux locataires d'assumer une telle politique, un sous-groupe de travail de la commission proposa, dans le but de permettre un compromis, de mettre en place un fonds de 50 millions.

50 millions réduits à 20 par un amendement des libéraux au prétexte que vu l'état des finances cantonales, dettes, etc. – la litanie quoi – il ne fallait pas solliciter le trésor public. Bien évidemment, à l'exception des socialistes, tous les autres groupes acceptèrent. C'est l'indépendance d'esprit qui règne au sein de ce Grand Conseil mais surtout la fascination que les libéraux exercent en matière de finances publiques sur la droite et les Verts. Bravo quand même pour cet exploit, pour autant que cela en soit un !

### **Compromis proposé par les milieux locataires ASLOCA**

M. Sommaruga, en représentation, explique la nature de la proposition de l'ASLOCA, qu'il faut appréhender en deux temps : avant tout, la loi doit être appliquée a priori telle qu'on la connaît (traiter les travaux supplémentaires en fonction du régime ordinaire) ; ensuite, il s'agit de définir dans quels cas l'on peut déplafonner la LDTR (en fonction de l'économie de charges). Ainsi, l'on peut dépasser le plafond s'il y a un rendement insuffisant, et la quotité du dépassement correspond à l'économie prouvée sur les charges. Il rappelle à la commission l'avant-projet de la commission de l'énergie à Berne, qui prévoit des aides de financement directes grâce à une taxe sur le CO<sub>2</sub>, ainsi que les discussions en cours sur la possibilité de faire porter sur les locataires la taxe CO<sub>2</sub>, si les travaux sont pris en charge par les propriétaires ;

il convient donc d'appréhender l'ensemble du débat en y intégrant le niveau national.

Au sujet des frais engendrés par la réalisation de travaux visant à améliorer les rendements énergétiques et du fait qu'ils soient partagés entre les propriétaires et les locataires, M. Sommaruga rappelle que les locataires n'ont en général pas la responsabilité du bâtiment dans lequel ils habitent, pour lequel ils n'ont pas leur mot à dire en général. A Genève, la crise du logement entraîne des hausses de prix incroyables, sans qu'il ne soit entrepris de travaux importants en matière de rénovation. La proposition de l'ASLOCA parle de rendement abusif, puisqu'en effet le propriétaire peut déjà se servir financièrement, par l'entremise de l'argent perçu sur les loyers, avant les travaux. M. Sommaruga relève également qu'il est difficile de faire porter unilatéralement l'effort sur les locataires, puisque chaque immeuble comporte ses spécificités.

Au sujet de l'affectation des futurs fonds de subventionnement, M. Sommaruga, au nom de l'ASLOCA, rappelle qu'il avait fait partie de la commission s'occupant de la distribution des fonds sur la rénovation, qui a très bien fonctionné puisqu'elle était composée de professionnels compétents d'une part, et de toutes les parties concernées par la problématique du logement d'autre part; ainsi, des consensus ont souvent été trouvés rapidement en ce qui concerne les préavis. Au début, le problème était de trouver un mode de fonctionnement commun, mais une fois celui-ci établi, les projets se sont rapidement concrétisés. Ce modèle pourrait être repris pour les fonds de subventionnement, à condition de trouver des spécialistes indépendants en matière d'économies d'énergie.

### **Avantages obtenus par les propriétaires**

Lors de nos travaux en commission et contrairement aux locataires, les propriétaires ont obtenu de pouvoir défiscaliser une partie des travaux. Bien que cette défiscalisation devrait, en principe, être déduite de la somme à amortir et avoir comme conséquence une amélioration du rendement économique des travaux entrepris, il est gênant de constater que ceux qui refusent que les travaux soient financés par un fonds public n'hésitent pas à revendiquer une défiscalisation.

La différence est de taille, puisque dans le premier cas il n'est attribué qu'en cas de rendement insuffisant après travaux et dans le deuxième cas il est défiscalisé en tout état de cause dès que les travaux sont entrepris et quel que soit le rendement ! Par conséquent, tel que proposé dans le projet de loi nous nous opposerons à cet avantage unilatéral accordé aux propriétaires.

**Un deuxième avantage accordé** a été de permettre aux nouvelles constructions qui intégreront des standards les plus contraignants de se voir concéder une augmentation de la surface à bâtir en dérogation des lois d'aménagement ! Ainsi, on améliore un rapport de consommation énergétique, au détriment d'une règle qui tient à la notion de qualité d'habitabilité qui a été conçue indépendamment des moyens de consommation énergétique ! On péjore un espace de vie sans que celui-ci soit forcément amélioré par l'application de la loi qui implique le bénéfice de la dérogation !

L'augmentation de la surface constructible est une attaque à la loi d'aménagement qui n'a aucun lien en tant que tel avec la politique énergétique.

### **Rendement net des immeubles**

Le code des obligations, dans son article 269, stipule que « les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée [...] ». Ainsi, le rendement des fonds propres est admissible lorsqu'il n'excède pas de plus d'un demi-pourcent le taux de l'intérêt hypothécaire relevé par la statistique du département fédéral de l'économie.

La dernière valeur de référence du taux hypothécaire publiée par le DFE pour le calcul du rendement admissible est de 3 %. Ajouté d'un ½ %, cela donne un taux de rendement admissible de 3,5 % !

A cet égard, il est intéressant et démonstratif de voir que les rendements publiés dans le rapport des comptes par les fondations de droit public que sont la CAP et CIA sont respectivement de 5,91 % et 6,13 %. On est en droit de présumer que, s'agissant du parc de logements privés, les rendements atteignent de tels rendements ou les dépassent.

Par ailleurs il sied au rapporteur de relever que les baisses des taux hypothécaires décidées par le département fédéral par deux fois depuis le début de cette année n'ont pas été répercutées sur des baisses de loyer, sans compter celles des années passées. Selon les indications transmises par le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), se référant aux statistiques fédérales, 80 % des loyers pratiqués seraient abusifs.

Ces considérations m'amènent à relever qu'il doit exister suffisamment de marge sur de nombreux immeubles, de sorte qu'il revient aux propriétaires de démontrer que les rendements des fonds propres, afin de bénéficier d'une aide publique dans un premier temps et d'une augmentation des loyers dans un deuxième temps, sont insuffisants.

## Compromis non historique et ses conséquences

Afin de dégager une solution de compromis entre les intérêts des locataires et ceux des propriétaires des immeubles affectés par ces travaux d'assainissement, deux autres commissions ont participé à la réflexion. L'une externe, appelée commission du standard énergétique intégré par tous les milieux impliqués et l'autre, une sous-commission du Grand Conseil, censée, compte tenu des études des propositions, proposer une solution de compromis.

Le compromis proposé par cette sous-commission de députés est en synthèse le suivant :

- Un **fonds public de 50 millions** est mis à disposition pour financer les travaux d'assainissement énergétique. Les modalités d'application seraient régies par un règlement. Opérant comme le fonds LDTR, finançant les travaux de rénovation, la commission a estimé peu judicieux d'en créer un nouveau et a, de ce fait, décidé d'utiliser le fonds LDTR. Un amendement du groupe libéral l'a amené à 20 millions, justifié par la difficulté financière que connaît notre canton, et ce malgré la baisse d'impôt de 400 millions désirée par ce groupe. Ces 20 millions ont été, en fin de compte, **ramenés à 10 millions** à la suite de l'intervention du chef du département. C'est dire l'ambition qui est affichée et ce alors même que les travaux à effectuer ont été évalués à hauteur de centaines de millions.
- Des **mesures de défiscalisation** des travaux pour les propriétaires et la **possibilité d'augmenter la surface bâtie**. Exonération pour les immeubles affectés par les travaux de hauts standards énergétiques de l'impôt complémentaire.
- **Reporter les coûts des travaux non subventionnés sur les locataires** en procédant à une augmentation de loyer équivalant à la diminution des charges escomptée jusqu'au maximum LDTR autorisé et si ce n'est pas suffisant une seconde augmentation, maximale il est vrai !, de 10 F par pièce et par an.

**A ce stade, on pourrait aisément constater que le compromis historique fait passer deux des trois acteurs à la caisse, les collectivités publiques et les locataires !** Les propriétaires, dont on perçoit difficilement la contribution, si ce n'est la mise à disposition de leur immeuble pour la location, se retrouveront en fin de compte avec un actif assaini et revalorisé. Alors que l'ensemble de la population est soumise à des baisses de leurs revenus du travail et une augmentation des prix à la consommation, sans compter les augmentations de loyers subies ces dernières années aux

changements de locataires, on trouve cette brillante proposition sociale et écologique de faire contribuer les locataires afin qu'ils prennent conscience de problèmes énergétiques et qu'ils contribuent ainsi à l'effort national !

En quelque sorte, Mesdames et Messieurs les députés, on va dire à ces heureux locataires : **« On va vous augmenter le loyer, afin que vous consommiez moins d'énergie, mais on peut vous garantir le volume des diminutions des charges »**.

Cette opération, pour une famille ayant deux enfants et occupant un cinq pièces, peut se traduire par une augmentation de loyer qui pourrait atteindre 600 F !

Dans cette proposition il y a aussi un aspect qu'il est important de relever : jusqu'ici les charges étaient provisionnées et en fin d'exercice le locataire recevait un bonus ou malus en fonction de l'énergie consommée. Ici les baisses de charges escomptées sont traduites en augmentation de loyer pour amortir les travaux. Ainsi, quel que soit le régime climatique ou la variation du prix du pétrole, le locataire dans le meilleur des cas ne recevra rien, mais au pire il verra son loyer augmenter.

### **Raisons du refus de la loi**

Le Conseil d'Etat a présenté une révision de la loi sur l'énergie dont le but est d'améliorer le bilan énergétique du canton de Genève et de contribuer ainsi à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Nous soutenons cet objectif de base qui permettra de faire bénéficier de meilleures conditions de vie à l'ensemble de la population et assurera une dépendance moindre de la société face aux carburants fossiles. Mais ces objectifs doivent se réaliser sans que cela se traduise par une dégradation du pouvoir d'achat d'une partie de la population qui éprouve des grandes difficultés à trouver un logement avec des loyers abordables.

Il n'appartient pas aux locataires qui souffrent déjà de payer les loyers parmi les plus chers de Suisse de devoir supporter les conséquences de normes légales ou de choix architecturaux dont ils ne sont aucunement responsables. Il ne sauraient non plus supporter des majorations de loyer fondées sur des calculs à long terme, alors que l'on sait qu'à chaque changement de locataire les loyers sont fortement augmentés sans respect des calculs de répercussion des majorations de loyer résultant de travaux, dès lors que le contrôle de l'Etat est limité à 3 ou 5 ans alors que les plans d'amortissement le sont sur 18 à 20 ans.

De plus, alors que les taux hypothécaires et l'inflation baissent et que les bailleurs devraient diminuer les loyers de 6% au moins, c'est le contraire qui

est constaté. Le niveau général du loyer à Genève est toujours plus élevé. Ce mépris des règles ordinaires de fixation des loyers aboutit à ce que les bailleurs encaissent des millions de francs de manière indue et cela sans aucune contrepartie en faveur des locataires comme l'amélioration du bilan énergétique des immeubles.

Enfin, la violente crise économique qui touche aussi Genève avec la croissance rapide et importante du chômage, touche les classes populaires et les classes moyennes en priorité. Or, aujourd'hui le budget des ménages est très précaire. Il est donc impensable de modifier des règles légales qui tendraient à grever encore plus le poste du loyer. Cela serait encore plus choquant vu l'encaissement de surprofits par les bailleurs en raison de l'absence de répercussion des baisses de loyer.

Par ailleurs, il est à déplorer que pratiquement la totalité des amendements présentés par les Verts et socialistes aient été balayés par la commission. Il est vrai que certains sont en partie repris, mais à un niveau que nous qualifierons de symbolique.

Alors que cette loi, qualifiée de loi sur l'énergie, s'est intéressée et est intervenue sur des dispositions touchant la protection des locataires, il n'y a aucune indication dans les textes adoptés d'un contrôle a posteriori et préalable à toute majoration de loyer, pourtant essentiel, et de l'impact des travaux sur le bilan énergétique de l'immeuble. Or, il s'avère que les calculs théoriques affichent une certaine imprécision à l'heure de matérialiser leur exécution.

Le supplément de loyer de 10 F par pièce et par mois inscrit dans la loi est inadmissible socialement parlant, dans un canton où les niveaux des loyers pratiqués consomment une partie du pouvoir d'achat d'une grande partie de la population. Ainsi, ces nouvelles dispositions, pour une famille ayant deux enfants et occupant un cinq pièces, peuvent se traduire par une augmentation de loyer qui pourrait atteindre 600 F ! De quoi mettre en question les petites vacances pour les plus humbles ou devoir reléguer certaines dépenses.

Enfin, le département nous a indiqué l'information suivante :

« une idée des logements potentiellement touchés par ces dispositions de l'alinéa 12 (100 000 logements sont au-dessus du seuil LDTR). L'alinéa 11 concerne les 65 000 autres logements (environ 15 000 logements verraient leur situation changer). Toutefois, les hausses de loyers sont difficilement chiffrables puisque celles-ci sont conditionnées par le type des travaux, de l'état de l'immeuble, etc. »

## Conclusion

En fin de compte, on se retrouve avec une proposition de loi censée mettre en place des dispositions permettant de concrétiser une volonté politique, qui s'est donné comme objectif une diminution de la consommation énergétique et production de CO<sub>2</sub>, mais dont les débats se sont surtout focalisés sur les modifications des dispositions concernant la LDTR ! Par moment on se serait cru à la commission du logement.

Comment est-ce possible que l'on s'attaque au démantèlement de la LDTR en utilisant comme alibi la noble mission qui est celle des économies d'énergie et diminution des gaz à effet de serre ? En l'état, la révision de la loi sur l'énergie doit se faire sans aucune modification de la LDTR. En effet, une modification de la LDTR n'est ni nécessaire pour atteindre les objectifs d'économies d'énergie, ni équitable envers les locataires. Les propriétaires bénéficient de fait avec la décrue des taux hypothécaires d'une importante hausse de rendement qui leur permet de financer les travaux d'amélioration énergétique sans majoration de loyer. Sans compter les dispositions fiscales et d'aménagements, acceptées par la majorité de la commission, et qui représentent des aides publiques au détriment d'autres lois et missions.

Je me dois de relever que cette majorité, qui trouve normal que l'on fasse contribuer les locataires à l'effort de la politique consistant à améliorer notre environnement, n'a pas eu le même comportement ou réflexe quand il s'est agi de faire contribuer les utilisateurs des 4x4 et grosses cylindrées à la politique d'amélioration de la qualité de l'air. En effet, un projet de loi déposé par les Verts et les socialistes et traité à la commission fiscale fut réduit à son expression la plus minimaliste, la droite de la commission exigeant la neutralité fiscale en matière de taxe de CO<sub>2</sub>. C'est justement ce que nous proposons pour les locataires, la neutralité des coûts reportés. De plus, ce projet, qui s'adressait à des détenteurs de véhicules dont le prix défiait toute concurrence sociale, (Lamborghini, Ferrari, etc.), devait rapporter une soixantaine de millions qu'il était prévu d'affecter justement à des politiques telles que l'assainissement des immeubles ! Deux poids deux mesures !

Nous vous invitons donc, Mesdames et Messieurs les députés, afin d'éviter un affrontement politique sur cette loi et de permettre à la nouvelle politique énergétique du canton de voir le jour, à éviter toute modification de la LDTR du projet de révision de la loi sur l'énergie, et à accepter les amendements qui vous sont présentés.