

*Date de dépôt : 17 décembre 2019*

## **Rapport**

**de la commission de l'énergie et des Services industriels de Genève chargée d'étudier le projet de loi de M<sup>mes</sup> et MM. Guillaume Käser, François Lefort, Delphine Klopfenstein Broggin, Mathias Buschbeck, Boris Calame, Frédérique Perler, Yves de Matteis, Sophie Forster Carbonnier, Sarah Klopmann, Magali Orsini, Pierre Vanek modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (*Rendre les bâtiments de l'Etat plus efficaces au plan énergétique*)**

*Rapport de majorité de M. Pierre Eckert (page 1)*

*Rapport de minorité de M. Alexis Barbey (page 24)*

### **RAPPORT DE LA MAJORITÉ**

#### **Rapport de M. Pierre Eckert**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Suite à la demande d'audition de la CPEG et un avis de droit que cette instance a produit, le projet de loi PL 12219 qui avait déjà été longuement examiné en commission a été renvoyé par la plénière du 9 avril 2019. La commission a donc complété ses travaux lors de trois séances tenues sous la présidence de M. Christian Zaugg, puis de M. Alberto Velasco. M. Olivier Andres, directeur général de l'OCEN, et M<sup>me</sup> Béatrice Stückelberg Vijverberg, secrétaire générale adjointe au DT, ont utilement assisté la commission dans ses travaux. Les procès-verbaux ont été tenus avec fidélité par M. Florian Giacobino. Nous les remercions vivement pour leur précieux soutien.

## Travaux antérieurs

Le projet de loi initial avait été déposé le 17 novembre 2017 et demande que les bâtiments de l'Etat et des entités publiques soient construits en respectant la norme de très haute performance énergétique (THPE) et soient rénovés sur la base de la haute performance énergétique (HPE). Diverses auditions avaient été menées qui avaient conduit à des amendements qui tiennent compte d'une certaine proportionnalité des dépenses, principalement dans les démarches de rénovation.

Le projet de loi ainsi amendé avait été adopté avec la configuration suivante de votes :

Oui : 8 (1 EAG, 1 UDC, 1 PDC, 2 Ve, 3 S)

Non : 4 (4 PLR)

Abst. : 3 (2 MCG, 1 PDC)

*Le rapport PL 12219-A donne tous les détails des travaux.*

## Prise en considération le 12 avril 2019

Le président aborde la discussion du rapport renvoyé par la plénière. Il lui semble évident qu'il faut auditionner les personnes qui ont écrit.

Un député S annonce avoir lu l'avis de droit et estime que ces personnes essaient de gagner du temps. Il dit que la CPEG touche une subvention qu'ils ne toucheront plus à l'avenir. Il note que la fondation de la Ville de Genève, qui va construire un bâtiment aux Vernets, avait inscrit cette subvention au plan financier. Il dit avoir demandé de corriger ce plan financier afin que la perte de la subvention soit prise en compte dans le calcul des loyers, ce qui ne veut pas dire qu'il y aura une perte financière pour la fondation en question, sachant que le rendement de l'état locatif sera exactement le même. Il conclut que la perte de la subvention sera simplement assumée par les loyers. Il ajoute qu'à teneur de l'avis de droit, Genève n'a pas le droit, selon les normes fédérales, d'attenter au rendement et de s'immiscer dans la gestion des caisses de pension. Il estime donc qu'il faut s'adapter à cette norme. Il conclut que le PL tel que rédigé et voté avec les amendements ne touche pas les invites de l'avis de droit et que par conséquent il ne s'y opposera pas.

Le président indique qu'il n'est pas possible de faire l'impasse sur la demande de la CPEG et de la CAP.

Une députée PLR annonce ne pas avoir la même lecture que son préopinant. Elle estime qu'il s'agit d'un problème de primauté du droit : puisque les compétences fédérales sont données aux caisses de pension, il est difficile de contraindre les caisses par le biais d'une loi cantonale qui de fait

va impacter la liberté de la gestion des caisses. Elle conclut que ces obligations cantonales faites aux caisses attentent à leur libre arbitre.

Un député Ve affirme en tant que représentant des auteurs du PL qu'il y a un intérêt à ce que la loi soit votée, car la situation doit être assainie. Il remarque que la LEn concerne aussi les caisses de pension et que la possibilité de donner des directives pour l'octroi des subventions existe déjà. Il entend essayer de convaincre la CPEG qu'elle n'a pas d'intérêt à ne pas construire en THPE.

### **Audition de la CPEG le 3 mai 2019**

*M. Eric Alves de Souza, vice-président de la CPEG*

*M. Christophe Decor, directeur général de la CPEG*

*M. John Lateo, responsable de la division immobilière*

Le président rappelle en préambule que la CP et la CAP ont accepté d'être représentées par la CPEG.

M. Alves de Souza adresse ses vifs remerciements à la commission pour cette audition. Il indique que le dossier était déjà remonté au plénum et qu'il semble que la demande formulée par la CPEG n'avait pas reçu l'attention qu'elle méritait. Il annonce que la proposition d'amendement qu'il formule au PL 12219-A exclut de la modification prévue de la LEn les institutions de prévoyance. Il remarque que le PL 12208-A comprend la même obligation de mise à disposition des toits, raison pour laquelle la CPEG formule exactement la même demande.

Il s'agit pour le PL 12219-A de modifier deux alinéas et le titre de l'art. 16 en excluant les institutions de prévoyance, ce qui n'empêche pas les institutions de prévoyance concernées de s'engager pleinement en faveur de la transition énergétique. Il dit que la CPEG est un des principaux acteurs immobiliers du canton et fait de son mieux pour appliquer les nouveaux standards énergétiques, tant dans la construction que dans la rénovation. Il relève la nécessité d'un arbitrage permanent entre l'exigence du développement durable et l'obligation de réaliser du rendement sur la fortune, ceci afin de maintenir l'équilibre financier de la caisse. Il rappelle qu'en vertu d'une obligation fiduciaire, la fortune appartient aux assurés et que la caisse est tenue de préserver aussi bien la valeur que le rendement des fonds afin de verser les rentes et de maintenir la substance du patrimoine appartenant aux assurés. Il souligne le rôle de très bon élève de son institution en matière de transition énergétique tout en demandant un régime d'exception afin de ne pas imposer le carcan prévu par la loi. Il cite à l'appui

de sa demande les arguments juridiques détaillés dans l'avis de droit proposé par M<sup>e</sup> Jacques-André Schneider, grand spécialiste de la prévoyance.

Il poursuit en évoquant les normes de droit fédéral qui régissent la caisse, sachant que ces normes ont la priorité sur le droit cantonal, en vertu de la législation exhaustive adoptée par la Confédération dans le domaine de la prévoyance professionnelle. La possibilité de légiférer des cantons est donc réduite à leur domaine de compétence. Il ajoute que cette compétence résiduelle des cantons s'attache à trois domaines : la prescription d'organisation, la définition des grandes lignes du plan de prestation et la possibilité de déterminer le financement ou les prestations (cf. art. 50 al. 1 et 2 LPP). Il affirme que l'art. 51a al. 2 liste les compétences inaliénables du comité, soit en particulier l'administration de la fortune de la caisse, qui ressortit de la compétence fédérale exclusive. Il souligne que personne ne peut donner de directives aux caisses en matière d'administration de la fortune sans violer le droit fédéral. Il ajoute qu'imposer l'adoption systématique d'un standard énergétique coûte plus cher et a l'effet soit de diminuer le rendement des immeubles, soit de rendre moins compétitive la construction. Il déclare que la CPEG serait réellement défavorisée par cette loi ayant un impact sur le rendement de la fortune, qui doit pourtant servir exclusivement aux rentes des assurés.

M. Alves de Souza cite l'art. 71 LPP, qui enjoint de gérer le patrimoine de manière prudente et diversifiée et fonde ainsi une interdiction de prise d'options extrêmes et d'investissements spéculatifs. Il soutient qu'il est impossible de choisir des options qui augmentent exagérément les coûts de la construction d'un immeuble et qu'il y a des arbitrages à faire. Il conclut que cette nouvelle loi viole le droit fédéral, ce qui justifie l'amendement proposé qui n'a pas pour objectif d'échapper à la politique du législateur en matière de transition énergétique, politique à laquelle les caisses concernées adhèrent pleinement.

M. Decor expose le travail entrepris par la CPEG en faveur de la transition énergétique en collaboration avec les SIG. Il s'appuie sur un document présenté lors des Assises européennes de la transition énergétique, qui détaille la gestion immobilière et énergétique des immeubles. Il déclare que les actions entreprises ont permis une diminution de plus de 8% de l'IDC moyen depuis 2012 et que l'objectif du comité est de le réduire annuellement de 20%. Il expose que 15% des allées sont raccordées sur un réseau CAD. Il annonce que deux projets pilotes en matière de pompes à chaleur ont permis d'atteindre quasiment 100% d'économies, ce qui est une première européenne. Il relève que l'activité de la caisse est soumise à un impératif d'effort économique supportable et soutient la nécessité d'un rendement. Il

dit que parmi les actions entreprises, 200 millions ont été investis depuis 2014 dans la rénovation, ce qui est très important. Il affirme que la CPEG est un acteur important de l'immobilier puisqu'une grande partie de sa fortune y est investie. Il dit l'objectif de poursuivre les actions en faveur de la transition énergétique et cite la disposition non impérative consacrée dans la LCPEG qui demande que les investissements soient socialement responsables.

Le président demande si l'amendement proposé a été élaboré en plein accord avec la CAP.

M. Alves de Souza répond par l'affirmative et réitère la demande de la CAP et de la CP de les représenter.

M. Decor abonde dans ce sens et expose avoir rencontré notamment la direction de la fondation des TPG pour traiter de cette prise de position.

Un député PDC comprend que l'argumentation de la CPEG s'articule autour du fait que cette loi provoquerait une augmentation exagérée des coûts. Il dit que le législateur partait du principe que ces coûts étaient certes nécessaires, mais pas exagérés alors que la réaction présente prouve que c'est significatif. Il constate que la CPEG a préféré se retirer du jeu plutôt qu'affirmer le PL nul et non avenue.

M. Lateo expose que les coûts en question ne sont pas négligeables. Il ajoute que le principe de proportionnalité demande d'arriver à satisfaire certaines exigences tout en restant attractif par rapport à d'autres investisseurs. Il rappelle que le marché immobilier est difficile et qu'il faut sans cesse trouver des opportunités d'investissements. Il dit que, pour les projets des Sciez, il a été possible de passer de HPE à THPE au vu de la valeur du terrain mais dans un autre projet de 220 logements aux Esserts, les mandataires ont indiqué que le THPE était quasiment impossible au vu de la morphologie du projet. Il dit que la contrainte est renforcée par le fait que les labels changent souvent. Il relève que pour les rénovations, il n'est pas judicieux de fixer des labels impératifs.

Il poursuit en expliquant que pour les Sciez, passer de HPE à THPE provoque un surcoût de 3-4%, ce qui après déduction de la subvention réduit le surcoût à 2-3%, soit 3 millions sur un projet de 100 millions. Il expose que pour les grands Esserts, la morphologie des bâtiments est différente : ils sont moins compacts et le développement en façade est trop important. Il indique que chaque projet est différent et qu'il n'est pas possible de tout écraser sans tenir compte du projet spécifique.

M. Andres précise que les labels n'ont pas changé depuis 2010 et que leur modification va intervenir dans le cadre d'une modification réglementaire à venir prochainement. Il indique que l'architecte peut atteindre le label si c'est

un objectif du maître d'ouvrage. Il constate que Minergie est plus cher à cause des frais de labellisation.

M. Lateo réagit en indiquant que si les labels ne changent pas toujours, les subventions très fréquemment. Il expose que si la CPEG doit viser un label, il faut une constance au niveau du subventionnement. Il relève que les mandataires ont dit la difficulté pour certains projets d'obtenir le THPE.

Le député PDC remarque que l'amendement proposé par les caisses entraîne une différence de traitement en leur faveur, et il demande des précisions sur ce point.

M. Alves de Souza répond que ce n'est pas un traitement inégal, car la situation des caisses est différente de celle des autres acteurs. Il affirme que la CPEG est régie par la loi fédérale, contrairement à l'Etat, qui s'il décide d'une nouvelle politique publique, peut la financer pour ses propres bâtiments. Il ajoute que l'Etat ne peut pas imposer cette politique publique qui impacte les rentes des assurés.

Un député S estime que la portée de l'avis de droit se limite à expliquer le fonctionnement des caisses de pension et que si le Grand Conseil commandait un avis de droit, il contiendra le contraire. Il soutient que l'affirmation selon laquelle le PL viole le droit fédéral est péremptoire. Il déclare que l'élément important est que le THPE entraîne à l'heure actuelle une subvention, alors que s'il devient la norme dans le futur, la subvention sera supprimée. Il remarque que la Ville de Genève a introduit le THPE pour la construction aux Vernets ce qui provoque une perte de la subvention. Il relève que l'élaboration d'un plan financier exige de résoudre des questions autour du terrain, du droit de superficie, des fonds propres et de leur rendement et enfin de l'état locatif. Il déclare que les surcoûts sont répercutés sur les locataires, ce qui permettra un rendement suffisant. Il apparaît que les frais seront répercutés sur les loyers et ce pour une excellente cause, c'est-à-dire la volonté de diminuer la consommation d'énergie. Il précise qu'une caisse publique poursuit un objectif de rendement dans un esprit non spéculatif, ce qui est tout à leur honneur. Il affirme que les loyers pratiqués ne relèvent cependant pas du logement social mais plutôt des loyers accessibles. Il estime qu'il serait dommage que les uns soient obligés de remplir des obligations auxquelles les caisses concernées échapperaient.

M. Alves de Souza répond que sur le plan juridique, l'avis de droit de M<sup>e</sup> Schneider lève toute ambiguïté en page 26, en expliquant que la modification de l'art. 16 prévue par les deux projets poursuit des buts exhaustivement réglés par le droit fédéral. Il ajoute que l'adoption de telles modifications enfreindrait divers articles de la LPP. Il ajoute à l'adresse du

député S que la répercussion sur les loyers est impossible, car entièrement encadrée par la LDTR, qui prévoit un maximum admis par pièce.

M. Lateo précise que pour répercuter l'économie d'énergie sur le loyer au sens de la LDTR à un maximum de 10 francs, il faut prouver l'économie d'énergie réelle, ce qui constitue un risque que la CPEG n'aime pas prendre. Il annonce que la CPEG a donc renoncé à appliquer ce dispositif de la loi et préfère ne pas répercuter ces rénovations sur les loyers.

M. Decor rappelle avoir déjà mené cette discussion sur la prééminence du droit fédéral au moment où le législateur a voulu imposer les suppressions d'investissements dans les énergies fossiles. Il évoque la possibilité d'imposer ces contraintes énergétiques pour les acteurs publics, mais réfute une telle obligation à destination des acteurs de l'immobilier. Il dit que les caisses ont des contraintes en matière de rendement que n'ont pas les autres acteurs concernés.

Il ajoute que ces contraintes justifient l'obligation d'autonomie de gestion prévue par le droit fédéral. Il estime qu'il appartient au politique d'édicter des budgets qui s'accordent avec les politiques publiques. Il dit que la différenciation de traitement entre les acteurs de l'immobilier par rapport à la gestion de la fortune impose une certaine retenue. Il souligne qu'il y a une divergence entre le coût réel et les plans financiers. Il conclut en réfutant la possibilité de reporter les coûts supplémentaires sur les locataires.

Un député Ve expose que la LEn existe a été révisée en 2011 et que son art. 16 règle la façon de construire et de rénover. Il constate qu'il y a déjà des obligations spécifiques à l'adresse des collectivités publiques et des caisses de pensions et conclut que les caisses sont donc déjà soumises à un régime d'exception. Il demande si les personnes auditionnées estiment que la loi actuelle est non conforme au droit fédéral.

M. Decor répond par l'affirmative. Il précise que les modifications de la LEn sont entrées en vigueur en 2010, que celles de la LPP sont entrées en vigueur en 2012 et qu'il n'y a pas eu de mise en conformité de la loi cantonale. Il dit qu'aucune procédure n'a été intentée au motif qu'il n'y avait pas de contrainte imposée, mais avertit que l'imposition de telles contraintes déclenchera un recours.

Un député PLR relève que la CPEG a vanté ses qualités de modernisation dans le domaine considéré de la mise au norme énergétique. Il demande des précisions sur la politique d'investissement et la planification de détail des travaux à venir et à long terme.

M. Lateo répond que le budget de la CPEG pour les rénovations est de l'ordre de 35-40 millions. Il ajoute que les rénovations sont réalisées de

manière constante. Il cite le partenariat avec l'OCEN, prévoyant une mise en conformité sur 10 ans. Il dit que par rapport aux normes actuelles il y a une masse de 10 000 logements à traiter jusqu'en 2026 si la situation légale reste inchangée.

Le député PLR expose que le terme de rénovation est vague et demande si cela a exclusivement un lien avec la politique énergétique ou si c'est plus général.

M. Lateo répond qu'il s'agit de rénovation en général, dont une grande partie est de nature à améliorer l'enveloppe thermique. Il dit qu'une rénovation donne l'occasion de revoir la gestion par le biais d'un contrat d'optimisation énergétique et de baisser la température. Il regrette qu'on ne tienne pas assez compte des énergies grises et qu'il arrive de devoir, à cause des normes, jeter des éléments amortis et en bon état. Il est en constant dialogue avec l'OCEN pour trouver des solutions proportionnées.

Un député PLR comprend que M. Lateo estime que pour les rénovations, les labels HPE ou THPE ne sont pas forcément une bonne idée. Il demande si le label en général devrait être exclu ou si cela ne concerne que l'aspect rénovation.

M. Lateo répond que prendre la direction des économies d'énergie est juste, mais que l'obligation d'appliquer les labels implique de regarder la rentabilité de l'investissement et d'autres considérations. Il ajoute que chaque immeuble a son histoire alors que la loi raisonne en termes d'économie globale. Il conclut que les labels sont davantage adaptés aux constructions neuves mais sont une erreur pour les rénovations.

Le député PLR note qu'il serait recommandé d'appliquer un régime d'exception pour les rénovations.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg rappelle que tant l'article 16 al. 1 que 2 LEn prévoient un régime d'exception afin de préserver la proportionnalité.

## **Audition du DT et du DI le 17 mai 2019**

***M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, DT***

***M. Serge Dal Busco, conseiller d'Etat, DI***

***M. Vladan Schroeter, directeur direction ingénierie et énergie (OCBA)***

Le président rappelle qu'une demande avait été formulée par la CPEG, qui se fonde sur un avis de droit pour proposer un amendement au PL 12219-A. Il indique que le Conseil d'Etat est auditionné pour donner son avis sur la question.

Un député EAG précise que l'audition du Conseil d'Etat a été rendue nécessaire par le fait que les représentants de la CPEG, qui représentent également la CAP et la CP, ont explicitement indiqué en commission qu'ils ne voulaient pas adopter systématiquement une norme de construction ou de rénovation énergétique. Ils estimaient que cela ne les concernait pas, propos qui ont surpris les commissaires et ont motivé l'invitation adressée au Conseil d'Etat.

M. Hodgers expose que la question des obligations énergétiques est fondamentale dans le domaine de la lutte contre le réchauffement climatique. Il rappelle que 46% des émissions sont le fait du bâti, qui prend ainsi une plus grande part que la mobilité en matière d'impact climatique. Il ajoute que c'est un enjeu intéressant, car la rénovation énergétique stimule l'emploi sur place, ce qui est vertueux du point de vue économique. Il précise que l'Etat tient un rôle d'exemplarité, même s'il n'est pas toujours à la hauteur.

Il dit que ce PL va dans le sens de la politique énergétique de l'Etat. Il souligne par rapport à la CPEG qu'il est possible d'adopter diverses appréciations et affirme que, légalement, les caisses ont effectivement une autonomie basée sur le droit fédéral. Mais un décalage entre l'effort fourni par les collectivités et celui des caisses serait malvenu. Il évoque l'avis de droit de M<sup>e</sup> Schneider et qualifie ses conclusions de plutôt réservées. Il dit le risque que cette clause soit cassée en cas de recours et estime que le fait de ne pas mentionner la CPEG serait juridiquement plus juste, mais politiquement moins audacieux. Il conclut que le Conseil d'Etat attire l'attention des commissaires sur le risque juridique, sachant que ce n'est pas une clause problématique du point de vue de la politique énergétique.

M. Dal Busco indique que ce sujet concerne la question des tiers et que l'appréciation appartient aux députés de savoir si le risque peut et doit être pris. Il rappelle qu'en ce qui concerne l'Etat, la commission a déjà eu l'occasion d'auditionner le directeur général de l'OCBA, M. Duvillard, qui a dit la volonté et la pratique de l'OCBA prévoyant que les nouveaux bâtiments, par exemple l'école de commerce Raymond-Uldry, doivent correspondre aux standards THPE, conformément à la volonté d'exemplarité de l'Etat. Il conclut que les dispositions de ce PL sont *de facto* appliquées par l'Etat.

Il ajoute qu'en ce qui concerne les rénovations, le standard est le HPE, au motif que les rénovations sont plus délicates, malgré le potentiel évident d'amélioration énergétique. Il pense en particulier à Uni Bastons qui va bénéficier de rénovations qui tendront vers le mieux tout en ayant l'égard dû au patrimoine. Il affirme que pour les rénovations, il est parfois possible d'atteindre certains standards, mais dans certaines autres situations ce n'est

pas possible ; c'est ce qui explique les dispositions dérogatoires. Il expose qu'il y a un surcoût par rapport aux normes en vigueur qui se chiffre à 4-5% pour le THPE lors de constructions neuves et davantage lors de rénovations. Il aborde le sujet de l'exemplarité de l'Etat et en particulier celui des vitrages en soulignant que l'OCEN est intervenu auprès des propriétaires privés et publics afin de s'engager sur un programme de rénovation qui permettra d'assainir les vitrages. Il ajoute qu'un crédit d'investissement très important sera prochainement soumis pour entrer dans une véritable action volontariste en la matière.

M. Dal Busco indique que l'Etat est actif en matière de consommation propre des bâtiments et est aussi actif du côté de la sobriété, selon le principe voulant que l'énergie la plus écologique est celle qui n'est pas consommée. Il ajoute qu'un programme de production photovoltaïque permettra d'ambitionner 10% de production photovoltaïque aux alentours de 2020. Il conclut que l'Etat est actif tous azimuts et que le PL confirme la pratique mise en œuvre actuellement.

Le président ouvre la discussion.

Un député Ve rappelle que ce PL a été préalablement amendé en commission afin d'y ajouter des dérogations au motif du respect du principe de proportionnalité et il souligne que cette partie du PL est acquise. Il indique que le volet CPEG fait encore l'objet de discussions. Il comprend qu'il y a un risque juridique et demande si c'est vraiment un désavantage économique de devoir construire en THPE, soulignant que la LEn permet de se rattraper dans certaines conditions sur les loyers. Il ajoute que les caisses pourraient éventuellement recevoir certaines subventions, ce qui constituerait en réalité une opération neutre. Il estime que s'il est possible de leur démontrer qu'ils ne perdront pas d'argent, le risque de recours en sera diminué.

M. Hodgers dit la difficulté de faire une évaluation abstraite des coûts et économies probables apportés par le THPE. Il ajoute que lors des projets THPE, il n'est plus possible d'isoler le delta théorique entre HPE et THPE. Il pense qu'il y a certainement un petit surcoût, mais que le problème est plutôt de principe : la loi cantonale donne une injonction à une caisse qui ne peut en principe obéir qu'au droit fédéral. Il affirme que l'impact est intéressant sur les locataires, même si le bas coût du baril vient tendre ce modèle. Il estime que le fait de construire THPE est intéressant dans une vision de long terme, car les immeubles consommant très peu bénéficieront d'un net avantage sur ceux consommant beaucoup d'énergie fossile. Il répond au député Ve qu'il a raison sur l'analyse, mais il pointe aussi le manque d'études démontrant de façon abstraite les potentiels d'économie. Il ajoute que la LDTR permet en

effet de répercuter une partie des coûts sur les loyers et que les plans financiers et l'office du logement permettent d'intégrer une partie des coûts.

M. Andres rappelle avoir présenté les surcoûts et plus-values du THPE en début de législature. Il affirme qu'il y a un surcoût dans la construction se situant autour 5-8% entre le HPE et le THPE. Il souligne qu'une demande des commissaires était d'amener un chiffrage sur la plus-value qui serait intégré dans les plans financiers.

Le président remarque que c'est surtout la subvention perdue qui suscite la réaction des caisses de pension.

M. Hodgers répond qu'effectivement, ce qui est obligatoire n'est pas subventionné et qu'il est vrai qu'à l'heure actuelle, le THPE est subventionné.

Un député Ve dit qu'une caisse de pension doit avoir une certaine rentabilité et demande si cet impératif est menacé par l'obligation de construire en THPE.

M. Hodgers répond qu'il faut poser cette question aux caisses. Il présume que les caisses indiqueront pouvoir se rattraper en partie sur les loyers mais souligneront une diminution du rendement.

M. Schroeter expose que l'OCBA oblige à faire les études qui envisagent le THPE et, s'il est possible de prouver que les prix sont déraisonnables, une subvention est demandée ou il est renoncé à construire en THPE. Il précise qu'en THPE le confort des utilisateurs et les matériaux sont meilleurs.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg indique que la loi doit toujours tenir compte du principe de proportionnalité, raison pour laquelle l'OCEN pratique dans certains cas des exceptions lorsqu'il serait disproportionné d'obliger à construire en THPE. Elle affirme qu'il est vrai que le droit fédéral prévoit que les caisses doivent obtenir un rendement raisonnable dans une vision à long terme, mais elle précise que les immeubles THPE ont une valeur intéressante sur le long terme.

Un député EAG est préoccupé par le fait que l'amendement proposé par la CPEG exonère en réalité les caisses de pension de toute obligation fixée par la loi. Il dit qu'à la suite de déclassements de zone, des terrains appartenant à l'Etat sont négociés et que les bâtiments construits se doivent d'obtenir des niveaux de haute performance énergétique. Il ne voit pas comment négocier ces terrains et imaginer qu'à côté de bâtiments en THPE, la CAP refuserait de se soumettre aux standards énergétiques. Il pense que cela posera un grave problème à l'Etat, car il y aura inévitablement des projets en concomitance.

M. Hodgers répond que c'est une bonne question et qu'il convient d'attribuer des droits à bâtir uniquement si les constructeurs atteignent le THPE.

M. Dal Busco expose que le problème des institutions de prévoyance comme les caisses de pension est qu'elles doivent chercher le rendement, ce qui constitue leur objectif. La question est de savoir si la LEn permet de répercuter les surcoûts causés par l'efficacité énergétique, sachant que dès le moment où le standard supérieur devient le standard de fait, on ne parle plus de surcoût. Il estime que si la volonté politique existe, il devrait être possible d'imposer le standard d'une part et d'autre part de considérer que les effets financiers doivent être répercutés sur l'utilisateur final, c'est-à-dire le locataire. Il estime que le coût d'une dépense énergétique exagérée constitue un coût global pour la société et contribue au réchauffement climatique. Il demande si la solution ne passe pas par une modification simultanée de la LEn, sachant que les organisations de protection des locataires risquent de s'y opposer.

Le président précise que pour les cas de nouvelles constructions, il n'y a pas de problème pour intégrer les surcoûts.

M. Hodgers affirme que pour les nouveaux bâtiments, les loyers de sortie du THPE sont plus élevés, mais les charges plus basses. Il estime donc que le problème concerne la rénovation, car la LDTR n'est pas dans une logique dynamique et chiffre les choses en francs. De plus, le plafond est vite atteint. Il indique que sur l'aspect juridique, l'intégration des caisses prévaut actuellement.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg remarque que l'art. 16 de la LEn intègre d'ores et déjà les caisses de pension.

Un député S revient à la dimension juridique du problème et demande quelle est la probabilité qu'en cas de recours, un effet suspensif soit accordé qui porterait sur l'entier de la base légale modifiée. Il demande si la commission peut sereinement voter ce texte.

M. Hodgers répond qu'en cas de recours sur une clause, les juges ne se prononcent que sur la clause en question.

Un député PLR demande, compte tenu du fait que le THPE est déjà pratiqué pour les nouveaux bâtiments, quelle est la valeur ajoutée d'en faire une loi.

M. Hodgers répond que ce PL ne porte pas que sur le petit Etat mais est bien plus large et concerne les collectivités publiques et les communes. Il affirme que ce PL aurait un effet concret et ne se contente pas d'enfoncer une porte ouverte.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg précise que le PL couvre toutes les entités publiques visées par les obligations constitutionnelles.

Un député EAG comprend que ce PL n'était pas de l'initiative du Conseil d'Etat, mais que celui-ci l'a en quelque sorte adopté. Il demande si le Conseil d'Etat aurait une proposition à faire pour rendre ce PL compatible avec les obligations mentionnées par les caisses.

M. Hodgers indique que ce PL va dans le bon sens en poursuivant des objectifs d'économie énergétique et souligne que l'OCBA aussi y est favorable. Il est donc bien calibré, la seule question ouverte étant celle des caisses de pension. Il dit qu'une manière élégante de s'en sortir est de supprimer ce qui est marqué en italique sur l'amendement proposé par la CPEG.

Un député PDC indique que lors de son audition, la CPEG a mentionné une augmentation des coûts d'environ 1-2% pour les constructions, qui ne pose pas tellement problème car il semble possible de la répercuter sur les loyers. Il souligne que le problème se pose au niveau des rénovations et demande quels moyens sont disponibles pour limiter les dégâts et les inciter à accepter le texte.

M. Hodgers indique que la CPEG a droit de répercuter une partie des coûts de rénovation, selon la LDTR, et précise qu'il est possible d'absorber un surcoût modeste de l'ordre de 1-2%. Si la caisse fait cependant valoir que le surcoût s'élève à 15%, elle dépose alors une demande de subvention. Il souligne que le risque de recours n'est pas évident, que les caisses devraient être concrètement obligées de construire quelque chose de disproportionné par l'Etat. Il entend faire preuve de souplesse et pragmatisme et conclut que le fait de biffer les termes en italique est une solution élégante.

Un député S dit que cette approche lui plaît. Il demande si la loi actuelle mentionne les caisses.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg répond par l'affirmative.

Un député Ve précise avoir posé la question à la CPEG de savoir pourquoi elle n'avait pas recouru contre la loi actuelle. Il indique que les auditionnés ont répondu que les dispositions de la LPP sont entrées en vigueur en 2012, soit postérieurement à la LEn actuelle datant de 2010. Ils ont donc répondu qu'ils auraient pu recourir a posteriori mais ne l'ont pas fait bien qu'ils considèrent que la LEn actuelle ne soit pas conforme à la LPP.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg remarque qu'aucun recours sous forme concrète n'a, à sa connaissance, été déposé, ce qui montre que dans les cas particuliers les questions se règlent sans problème.

M. Andres expose qu'une façon simple de construire en THPE est d'intégrer cette exigence dès le départ dans le cahier des charges mis au concours.

Le député Ve demande si une caisse comme la CPEG est un établissement de droit public.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg répond par l'affirmative et renvoie aux statuts de la CPEG.

Un député PLR demande s'il y a déjà un retour sur la pratique et sur le gain par rapport à l'investissement consenti au départ pour construire en THPE. Il souligne qu'au-delà de la théorie, il y a un vrai problème dans les vieux bâtiments où il y a un enjeu patrimonial et où les retours sur investissement sont faibles. Il aimerait avoir un retour chiffré sur les nouveaux bâtiments THPE, car vivre sans ouvrir la fenêtre ne va pas de soi pour tout le monde. Il souhaite savoir l'efficacité réelle du THPE.

M. Andres répond qu'aux fins de chiffrer les surcoûts et bénéfices du THPE, un outil prendra ses fonctions cette année qui mesure l'IDC réel par rapport à l'IDC annoncé. Le système prend en compte les autorisations de construire déposées à partir de 2016 afin de vérifier ces deux indices mesurés après trois ans pour pouvoir faire des corrections éventuelles. Cet outil permettra de mesurer le surcoût à l'exploitation. Il ajoute la volonté d'informer les utilisateurs de ces logements, pour qu'ils sachent les impacts de leurs actions grâce aux éléments suivants : premièrement les AMU (assistants à maîtrise d'usage), qui sont spécialistes de l'exploitation et en relation directe avec les utilisateurs. Deuxièmement, la mise à disposition d'une information dès la fin de la construction, ce qui permet aux acteurs de la construction d'informer sur l'utilisation au moment de la remise des clefs.

Le député PLR demande quand il sera possible de recevoir les résultats des mesures.

M. Andres répond que les chiffres seront disponibles en fin d'année 2019.

Le député PLR souligne vouloir savoir s'il vaut la peine d'imposer le maximum au niveau du label, par rapport aux surcoûts que cela implique. Il dit qu'il est en effet possible que la pratique n'entre pas en résonance avec les chiffres théoriques.

M. Andres répond qu'une étude sociologique a montré un décalage entre l'utilisation d'un logement THPE et HPE versus un logement sans labellisation. Il remarque que les utilisateurs ont besoin d'un certain nombre d'années pour intégrer les nouvelles façons de vivre dans un immeuble avec récupération de chaleur. Il s'engage donc à fournir les chiffres permettant de mesurer l'impact réel des labels.

M. Schroeter affirme que les bâtiments labellisés disposent d'une régulation de température qui diminue la nécessité d'ouvrir les fenêtres. Il dit que l'OCBA forme les professeurs à aérer seulement 5 minutes les classes. Il indique qu'il faut laisser un moment d'adaptation aux utilisateurs pour s'approprier leur nouveau logement.

M. Hodgers indique que dans la question de savoir si le surcoût permet un gain énergétique suffisant, il faut tenir compte d'une certaine durée, car on construit pour 50 ans. Il dit que les impacts réels seront mesurables sur le long terme.

Le député PLR estime qu'il faudrait pouvoir tenir compte, par une modification de la LDTR, du fait que les locataires vont payer moins de charges après une rénovation.

M. Hodgers répond le problème est que le propriétaire qui investit dans une rénovation n'est pas celui qui reçoit le gain de l'investissement. Il dit que le département travaille avec les SIG pour améliorer cela. Il ajoute avoir travaillé avec une banque pour développer un produit financier qui permet à un investisseur d'avoir à un crédit qu'il rembourse du fait qu'il conserve des charges antérieures pendant le temps d'amortissement. Il indique cependant que le locataire bloque cela et qu'il n'est pour l'instant pas possible de sortir de cette asymétrie liée au droit fédéral.

Le président dit qu'à l'époque où il avait travaillé sur la LEn, le service de l'énergie avait fait une étude entre les anciens et les nouveaux bâtiments. Il remarque que les écarts de loyers dans ces années étaient tels que la LDTR permettait des marges importantes. Il dit que plus un bâtiment est ancien plus les loyers sont bas, plus la marge d'inclure les travaux énergétiques est importante. Il rappelle que les modifications de la LDTR votées par le peuple permettent de grandes marges.

Un député MCG expose que la CPEG est un établissement de droit public et la CAP une fondation de droit public.

## **Discussion et vote le 17 mai 2019**

Un député PLR estime qu'en l'état des connaissances actuelles et vu le temps mis à se poser la question de légiférer, il serait intéressant d'attendre les résultats des coûts et bénéfices du THPE sur trois ans de la part du département, afin de savoir plus précisément ce qui est attendu. Il indique qu'il s'opposera à la loi si elle est votée en l'état. Il souligne que le vrai enjeu est sur les nouvelles constructions et estime que le PL mériterait au moins d'attendre la fin de l'année. Il aborde le sujet des caisses de pension en indiquant qu'il est aberrant de continuer ce débat au motif que les normes

fédérales régissent leurs investissements. La seule mission des caisses est d'investir dans des rentes, et il est impossible d'imposer des choses contradictoires. Il remarque que les caisses construisent déjà en THPE quand elles le peuvent. Il ajoute que tant qu'elles peuvent discuter avec l'Etat et qu'elles y trouvent leur intérêt elles le font déjà. Il souligne que si un jour il y a un problème, les caisses vont recourir et faire tomber l'article litigieux. Il dit reprendre au compte du PLR l'amendement proposé par les caisses de pension, représentées par la CPEG.

## Amendements du PLR

### Modification PL 12219-A

**Art. 16 Bâtiments et installations des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public ~~et de leurs caisses de pension~~, bâtiments réalisés par des tiers, en droit de superficie, sur des terrains appartenant à l'Etat ou à des entités publiques (nouvelle teneur de la note), al. 1 (nouvelle teneur), al. 2 (nouveau, les al. 2 à 6 anciens devenant les al. 3 à 7)**

<sup>1</sup> Les constructions de bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public, *à l'exception des institutions de prévoyance, ~~de leurs caisses de pension~~* et de leurs superficiaires doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de très haute performance énergétique, conforme aux prescriptions fixées dans le règlement. Lesdites entités utilisent des matériaux de construction respectant les prescriptions édictées par la Confédération suisse. Des dérogations peuvent être accordées par voie réglementaire pour les bâtiments à propos desquels ces exigences sont disproportionnées.

<sup>2</sup> La rénovation des bâtiments desdites entités respecte le standard de haute performance énergétique, tel que fixé dans le règlement. Le Conseil d'Etat peut prévoir des dérogations. Les matériaux de construction utilisés respectent les prescriptions édictées par la Confédération suisse. Des dérogations peuvent être accordées par voie réglementaire pour les bâtiments à propos desquels ces exigences sont disproportionnées.

<sup>5</sup> Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités publiques, établissements et fondations de droit public, *à l'exception des institutions de prévoyance, ~~et leurs caisses de pension~~* ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment :

- a) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour les bâtiments en exploitation ;
- b) des catégories minimales de classe d'efficacité énergétique pour l'acquisition d'équipements ;

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

Un député S n'est pas surpris par la position du PLR, qui était semblable il y a une année. Il dit que les positions ont peu de chance d'évoluer dans les six prochains mois car l'évaluation des chiffres restera divergente. Il se dit séduit par l'approche du silence et propose de voter ce soir.

Un député Ve annonce que les Verts, qui ont initié le projet, proposent d'aller de l'avant. Il souligne que la seule question qui se pose est celle de savoir que faire avec l'amendement des caisses de pension. Il est vrai que ces caisses doivent respecter des normes p. ex. SIA, mais elles n'apprécient cependant pas d'avoir des normes différentes des autres privés. Il reprend à son compte l'amendement suggéré par le Conseil d'Etat, à savoir de biffer les parties en italique, même si en fin de compte c'est juridiquement similaire.

Un député MCG annonce être d'accord de modifier le PL dans le sens demandé par les caisses de retraite, qui craignent de ne pas pouvoir adapter les loyers et d'avoir un rendement inférieur à un moment où leur mission est d'obtenir le meilleur rendement possible. Il annonce être partisan de la proposition PLR de geler le PL en attendant les chiffres du département. Il estime que les caisses font le maximum pour appliquer les normes les plus hautes possible quand elles le peuvent, mais qu'elles ne doivent pas péjorer leurs rendements. Il rappelle que les caisses souffrent et doivent avoir un rendement sur leur patrimoine financier et qu'il entend veiller à ce rôle fondamental donné par le législateur fédéral. Il conclut que soit un accord est trouvé sur l'amendement, soit le PL est gelé.

Le président note qu'il y a deux propositions : la première est de ne pas entrer en matière à l'heure actuelle et d'attendre des résultats à la fin de l'année et la deuxième est d'entrer en matière.

Le président met aux voix la proposition de gel du **PL 12219-A** formulée par le député PLR :

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

**La proposition de gel est refusée.**

Le président met aux voix l'entrée en matière sur le **PL 12219-A** :

Oui : 8 (2 PDC, 2 Ve, 3 S, 1 EAG)  
 Non : 7 (2 MCG, 1 UDC, 4 PLR)  
 Abst. : –

**L'entrée en matière est acceptée.**

### *2<sup>e</sup> débat*

Un député Ve rappelle qu'il propose d'enlever toutes les parties en italique sur l'amendement proposé par la CPEG. Il conclut de cet amendement qu'il fait disparaître à la fois l'exception et la règle.

Un député PLR reprend à son compte les amendements formulés par la CPEG.

### **Art. 1 Modification pas d'opposition, adopté**

Le président met aux voix le sous-amendement au titre et préambule de l'art. 16 proposé par le député Ve :

**Art. 16 Bâtiments et installations des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public ~~et de leurs caisses de pension~~, bâtiments réalisés par des tiers, en droit de superficie, sur des terrains appartenant à l'Etat ou à des entités publiques (nouvelle teneur de la note), al. 1 (nouvelle teneur), al. 2 (nouveau, les al. 2 à 6 anciens devenant les al. 3 à 7).**

La proposition est acceptée à l'unanimité, soit 15 voix (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC, 4 PLR, 2 MCG, 1 UDC).

Le président met aux voix l'art. 16 al. 1 tel qu'amendé :

<sup>1</sup> Les constructions de bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public ~~et de leurs caisses de~~

**pension** et de leurs superficières, doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de très haute performance énergétique, conforme aux prescriptions fixées dans le règlement. Lesdites entités utilisent des matériaux de construction respectant les prescriptions édictées par la Confédération suisse. Des dérogations peuvent être accordées par voie réglementaire pour les bâtiments à propos desquels ces exigences sont disproportionnées.

Oui : 8 (2 PDC, 3 S, 2 V, 1 EAG)

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

Abst. : –

L'amendement **est accepté**.

## **Art. 16 al. 2 pas d'opposition, adopté**

Le président met aux voix l'amendement à l'art. 16 al. 5 (devenu al. 6) du député Ve :

<sup>6</sup> Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités publiques, établissements et fondations de droit public ~~et leurs caisses de pension~~ ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment :

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

Oui : 8 (2 PDC, 2 V, 3 S, 1 EAG)

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

Abst. : –

L'amendement **est accepté**.

Le président constate que les amendements proposés par le député PLR tombent.

**Art. 2 Entrée en vigueur pas d'opposition, adopté**

**3<sup>e</sup> débat**

Le président met aux voix le PL 12219-A :

Oui : 8 (2 PDC, 2 Ve, 3 S, 1 EAG)

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

Abst. : –

*La loi est approuvée.*

**Conclusions**

Le projet de loi permet à la fois de construire des bâtiments répondant à des standards énergétiques élevés et de réaliser des rénovations allant dans la même direction. Sachant que près de la moitié des émissions de CO<sub>2</sub> du canton sont le fait du bâti (si on ne compte pas les contributions du trafic aérien généré par l'aéroport), il apporte une contribution essentielle au respect de l'urgence climatique décidée récemment. En ce sens, il faut voter ce projet de loi sans délai : les standards énergétiques sont éprouvés et il n'y a pas lieu d'attendre de nouvelles évaluations.

Lors de son premier passage en commission, il a été reconnu que pour des raisons de situation ou de patrimoine certaines dérogations aux standards exigés pouvaient être admises. C'est pourquoi un amendement a été inséré. Il est formulé de la façon suivante : « Des dérogations peuvent être accordées par voie réglementaire pour les bâtiments à propos desquels ces exigences sont disproportionnées ».

Lors du retour en commission, la question des caisses de prévoyance a été traitée. La loi fédérale sur la prévoyance professionnelle (LPP) donne toute latitude aux caisses de prévoyance de gérer leurs fonds de façon à assurer un certain rendement, si ce n'est un rendement certain, à leurs affiliés. La majorité de la commission estime toutefois que les quelques pour cent de surcoût générés par des standards énergétiques plus élevés n'affecteront que peu les rendements, surtout à moyen terme en fonction des coûts des énergies fossiles. Un des effets du présent projet de loi serait de supprimer l'automatisme de certaines subventions, mais des subventions ponctuelles

sont toujours possibles. Il existe aussi des possibilités de répercuter une partie des coûts de rénovation énergétique sur les loyers. Ces possibilités sont parfois limitées et il est envisageable qu'il faille adapter la LDTR en ce sens. Comme cela a été mentionné au paragraphe précédent, des dérogations peuvent aussi être attribuées si les exigences sont disproportionnées.

La volonté politique de la majorité de la commission est que la loi s'applique aussi largement que possible. Elle a décidé d'adopter le principe de silence non qualifié. Les caisses de pension ne sont pas explicitement incluses dans la loi, mais elles ne sont pas non plus exclues comme le souhaitait la CPEG.

## Projet de loi

(12219-B)

**modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30)** (*Rendre les bâtiments de l'Etat plus efficaces au plan énergétique*)

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

### Art. 1      **Modification**

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

**Art. 16**      **Bâtiments et installations des collectivités publiques et des établissements et fondations de droit public, bâtiments réalisés par des tiers, en droit de superficie, sur des terrains appartenant à l'Etat ou à des entités publiques (nouvelle teneur de la note), al. 1 (nouvelle teneur), al. 2 (nouveau, les al. 2 à 6 anciens devenant les al. 3 à 7) et al. 6, phrase introductive (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Les constructions de bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public et de leurs superficières, doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de très haute performance énergétique, conforme aux prescriptions fixées dans le règlement. Lesdites entités utilisent des matériaux de construction respectant les prescriptions édictées par la Confédération suisse. Des dérogations peuvent être accordées par voie réglementaire pour les bâtiments à propos desquels ces exigences sont disproportionnées.

<sup>2</sup> La rénovation des bâtiments des entités mentionnées à l'alinéa 1 respecte le standard de haute performance énergétique, tel que fixé dans le règlement. Les matériaux de construction utilisés respectent les prescriptions édictées par la Confédération suisse. Des dérogations peuvent être accordées par voie réglementaire pour les bâtiments à propos desquels ces exigences sont disproportionnées.

<sup>6</sup> Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités publiques, établissements et fondations de droit public ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment :

**Art. 2      Entrée en vigueur**

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

*Date de dépôt : 28 août 2019*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Alexis Barbey**

Mesdames et

Messieurs les député-es,

Lors des débats du PL 12219 devant le Grand Conseil, il a été fait mention d'une demande de prise en considération d'une remarque formulée par la CPEG (Caisse de Pension de l'Etat de Genève). Cette demande a justifié un retour en commission du PL.

La CPEG tenait à faire valoir le fait qu'une loi cantonale ne pouvait pas limiter sa capacité d'investissement en faveur de ses pensionnés puisque le droit fédéral la contraint à obtenir un rendement maximal sur sa fortune. Les constructions en THPE (Très Haute Performance Energétique) et les rénovations en HPE (Haute Performance Energétique) induisent des coûts plus élevés qui ne peuvent pas être répercutés intégralement sur les loyers du fait des limitations de la LDTR.

Ainsi, la CPEG ne tient pas à être prise entre le marteau du PL 12219 et l'enclume de l'article 51a al. 2 de la LPP (loi sur la prévoyance professionnelle).

La minorité de la commission soutient la position de la CPEG, considérant qu'on ne peut la contraindre ni à violer la LPP, ni à faire des investissements qui ne sont pas dans l'intérêt de ses pensionnés.

La minorité de la commission aurait aussi souhaité que l'on attende la mise à disposition de statistiques sur les surcoûts du THPE et sur leur impact sur les loyers. Malgré l'engagement du département de fournir des chiffres avant la fin de l'année, la majorité de la commission n'a pas voulu tenir compte de cette demande.

Enfin, la minorité déplore que les mentions faites des institutions de prévoyance et des caisses de pension soient purement et simplement retirées du projet de loi, ajoutant un manque de transparence et créant une situation dans laquelle ces organismes vont devoir se positionner sans directive claire.

Forte de toutes ces observations, la minorité de la commission a l'intime conviction qu'il s'agit de refuser à la fois ce PL 12219-B et l'ensemble du PL pour les raisons exposées dans le rapport de minorité PL 12219-A. Elle vous encourage, Mesdames et Messieurs les député-es, à voter dans ce sens.