



Date de dépôt : 14 février 2024

Rapport du Conseil d'Etat **au Grand Conseil concernant la loi 12593 modifiant la loi sur** **l'énergie (LEn – L 2 30) (Pour réaliser rapidement la transition** **énergétique des bâtiments conformément au droit fédéral)**

La loi 12593 modifiant la loi sur l'énergie (LEn – L 2 30) (ci-après : la loi 12593) a été adoptée par le Grand Conseil le 21 septembre 2023.

Par courrier du 27 septembre 2023, le Conseil d'Etat a fait application de l'article 109, alinéa 5, de la constitution de la République et canton de Genève, du 14 octobre 2012 (Cst-GE; rs/GE A 2 00), sursoyant à la publication de la loi 12593. Le Conseil d'Etat dispose d'un délai de 6 mois, échéant au 27 mars 2024, pour représenter le projet de loi au Grand Conseil avec ses observations.

Le présent rapport formule les observations du Conseil d'Etat concernant la loi 12593 et présente la proposition d'amendements ci-annexée.

1. Cadre général relatif à la loi 12593

Enjeux énergétiques du parc bâti genevois

En 2019, les instances politiques genevoises ont déclaré l'urgence climatique, prenant la décision de réduire de 60% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030¹ et de viser la neutralité carbone en 2050². En cohérence avec ces nouveaux objectifs, le Conseil d'Etat a adopté, en avril 2021, un plan climat cantonal renforcé 2030 (ci-après : PCC). Le plan directeur de l'énergie 2020-2030 (ci-après : PDE), adopté par le Conseil d'Etat en décembre 2020,

¹ Par rapport à 1990.

² Motion 2520 « *Une réponse politique à l'appel des jeunes pour sauver le climat !* », adoptée et renvoyée au Conseil d'Etat le 18 octobre 2019 – <https://ge.ch/grandconseil/m/memorial/seances/020205/24/21/>.

constitue le premier axe du PCC. Elaboré à la suite de larges travaux, notamment avec les milieux professionnels concernés, il constitue le plan d'actions pour atteindre les objectifs énergétiques cantonaux.

Les bâtiments représentent à eux seuls 40% des émissions de gaz à effet de serre totales du canton et environ 50% de sa consommation énergétique. Le chauffage des bâtiments et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés à 90% par des systèmes à base d'énergies fossiles. Par ailleurs, le taux de rénovation des bâtiments appartenant aux propriétaires privés s'élève à moins de 1% par an. Ce taux de rénovation doit être porté à 2,5% par an d'ici 2030 pour parvenir aux objectifs énergétiques fixés.

En avril 2022, conformément aux mesures annoncées dans le PCC et le PDE, le Conseil d'Etat a adopté une modification réglementaire portant, d'une part, sur l'assainissement énergétique des bâtiments au travers de la révision du dispositif de l'indice de dépense de chaleur (IDC) et, d'autre part, sur le renouvellement des installations de production de chaleur³. La loi 12593 concerne le premier domaine, à savoir l'assainissement énergétique du parc bâti.

L'indice de dépense de chaleur (IDC)

Introduit en 1993 dans la législation cantonale, l'IDC mesure la quantité d'énergie utilisée par un bâtiment pour couvrir ses besoins de chaleur (chauffage et production d'eau chaude sanitaire). Il est constitué de la consommation énergétique annuelle pour l'alimentation thermique du bâtiment, divisée par sa surface brute en m² chauffés.

Le seuil de l'IDC, désormais fixé à 450 MJ/m².an (125 kWh/m².an), constitue un « seuil déclencheur ». Son dépassement permet à l'autorité compétente d'ordonner à la personne propriétaire de procéder à des mesures en vue de baisser la consommation d'énergie du bâtiment. Les propriétaires dont l'IDC moyen sur 3 ans est supérieur à ce seuil de 450 MJ/m².an doivent mettre en place des mesures portant sur l'optimisation énergétique des installations techniques de leurs bâtiments.

Le règlement fixe par ailleurs un « seuil de dépassement significatif », dont le dépassement moyen sur 3 ans permet alors d'exiger des propriétaires des travaux de rénovation complets afin de ramener l'indice en-dessous du seuil.

³ Règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn; rs/GE L 2 30.01), du 13 avril 2022.

La valeur de dépassement significative du seuil IDC a été fixée par le Conseil d'Etat à 222 kWh/m².an (800 MJ/m².an). Elle sera progressivement abaissée dès 2027, pour atteindre 153 kWh/m².an (550 MJ/m².an) en 2031.

Pour accompagner le renforcement des dispositifs réglementaires, le Conseil d'Etat a déposé devant le Grand Conseil, en décembre 2022, un projet de loi ouvrant un crédit d'investissement en vue de l'octroi de subventions d'investissement de 200 000 000 francs pour financer des projets d'assainissement énergétique des bâtiments (ci-après : PL 13222).

Projet de loi 12593

D'origine parlementaire, le projet de loi 12593 *Pour un abaissement des seuils IDC* a été déposé le 14 octobre 2018 devant le Grand Conseil⁴.

Le Conseil d'Etat n'entend pas revenir sur l'ensemble des péripéties connues par ce projet de loi, qui a considérablement évolué au fil des travaux du Grand Conseil. Le PL 12593-C a finalement fait l'objet d'une demande d'amendement général le 21 septembre 2023⁵, visant notamment l'abrogation de l'IDC au profit du certificat énergétique cantonal des bâtiments (ci-après : CECB). Ledit amendement prévoit également que le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant d'accéder aux subventions fédérales à hauteur au minimum de 50 millions de francs par année. La loi 12593, issue de cet amendement général, a été votée sur le siège par le Grand Conseil le jour même.

2. Motifs ayant conduit à l'application de l'article 109, alinéa 5 Cst-GE

Le Conseil d'Etat a pris la décision de surseoir à la publication de la loi 12593 pour les motifs suivants :

- le dispositif voté mettait fin à l'utilisation de l'IDC au profit du CECB. Or, le CECB est une étiquette énergétique qui évalue la qualité de l'enveloppe et le bilan énergétique d'un bâtiment principalement sur la base de ses données techniques, alors que l'IDC, outil maîtrisé par les professionnels du bâtiment depuis de longues années à Genève, se fonde sur la consommation réelle de chaleur du bâtiment;
- selon la teneur de la loi votée, les bâtiments les plus énergivores du canton, correspondant aux catégories F⁶ et G⁷ du CECB, ne devaient plus

⁴ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12593.pdf>

⁵ <https://ge.ch/grandconseil/data/courriers/AM-PL12593C.pdf>

⁶ Correspondant environ à un IDC entre 570 et 680 MJ/m².an pour un immeuble de logements collectifs (type barre d'immeuble compacte).

faire l'objet de travaux de rénovation énergétique avant 15 ans, respectivement 10 ans. Les premières obligations énergétiques étaient donc reportées à l'année 2033;

- aucune obligation n'était prévue pour les bâtiments appartenant à la catégorie intermédiaire E⁸ du CECB, alors que les mesures d'optimisation énergétique prévues par le dispositif en vigueur pour cette catégorie de bâtiments permettent un gain de 15 à 30% de la consommation énergétique, et ce sans lourds travaux de rénovation de l'enveloppe;
- le Conseil d'Etat craignait enfin le goulet d'étranglement créé par la loi 12593 pour les métiers du bâtiment et les experts énergétiques. En effet, le texte voté ne prévoit pas d'étape intermédiaire avant 2033 pour l'assainissement des bâtiments. En outre, tous les bâtiments construits avant 1986 disposeraient du même délai de 2 ans dès l'entrée en vigueur de la loi pour établir un CECB.

Le dispositif IDC actuellement en vigueur fixe des échéances lissées sur 10 ans, permettant aux différents acteurs genevois concernés de planifier et d'absorber la demande;

- enfin, le mécanisme visant à répercuter une partie des coûts de la rénovation sur les loyers, selon les dispositions de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996 (LDTR; rs/GE L 5 20), et de la LEn, s'appliquait (sous réserve des cas où la subvention aurait atteint 25% du montant des travaux), contrairement aux dispositions issues des travaux de la commission de l'énergie.

3. Accord pour la rénovation énergétique du parc bâti

Conformément aux engagements pris lors de l'annonce de la mise en œuvre de l'article 109, alinéa 5 Cst-GE, le département du territoire (DT) a rencontré, dès le mois d'octobre 2023, les milieux concernés par ces modifications du cadre légal, soit l'Association des communes genevoises (ACG), l'Association des locataires Genève (ASLOCA Genève), la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), la Chambre genevoise immobilière (CGI), la Fédération des associations des architectes et ingénieurs de Genève (FAI), la Fédération genevoise des métiers du bâtiments (FMB), le

⁷ Correspondant environ à un IDC supérieur à 680 MJ/m².an pour un immeuble de logements collectifs (type barre d'immeuble compacte).

⁸ Correspondant environ à un IDC entre 450 et 570 MJ/m².an pour un immeuble de logements collectifs (type barre d'immeuble compacte).

Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), le Groupement des métiers techniques du bâtiment Genève (MBG) et l'Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV-suissetec), Noé21, Pic-Vert Assprop Genève, les Services industriels de Genève (SIG), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) et le WWF Genève.

L'objectif de ces séances était de rechercher un consensus sur la réalisation de la rénovation énergétique des bâtiments, les financements publics nécessaires à cet effet et, enfin, la limitation des hausses de loyers après rénovation énergétique, dans les limites autorisées par le cadre fédéral.

A l'issue de ces séances, les milieux concernés se sont prononcés à l'unanimité en faveur d'un accord pour la rénovation énergétique du parc bâti. Cet accord prévoit, sous réserve du vote par le Grand Conseil des modifications législatives nécessaires à cet effet :

- le maintien de l'outil de l'IDC et du calendrier de mise en œuvre initialement prévu par le Conseil d'Etat, avec un délai supplémentaire de 3 ans pour les villas et les petits bâtiments de logements;
- l'augmentation des subventions d'investissement pour les propriétaires d'immeubles à hauteur de 500 millions de francs, avec un objectif de répartition de 70% pour les projets privés et de 30% pour les projets publics, à l'exception des bâtiments de l'administration cantonale ou « petit Etat »;
- l'augmentation des barèmes de subventions (frs/m²) par rapport au régime actuel, avec une majoration supplémentaire possible en cas de disproportion économique ou d'incapacité financière démontrée;
- un montant de 50 millions de francs mobilisable pour des prêts et des cautionnements, sous certaines conditions;
- la suppression, en cas d'octroi d'une subvention énergétique, du supplément de hausse de loyer prévu par la LDTR et la LEn;
- l'engagement de l'ASLOCA de retirer l'IN 186 « L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires », après promulgation des dispositions légales concrétisant l'accord;
- le respect des usages de la branche en vigueur lors de la réalisation des travaux d'optimisation et de rénovation des bâtiments;
- le renforcement des accompagnements Eco21 mis en œuvre par les SIG pour l'accompagnement des propriétaires de villas et pour la rénovation des immeubles.

Cet accord, annexé au présent rapport, a été signé le 5 février 2024 par tous les groupements et associations précités. Pour le concrétiser, le Conseil d'Etat s'est engagé à proposer des amendements à la loi 12593 modifiant la loi sur l'énergie et au PL 13222 concernant les financements publics.

Seule la loi 12593 fait l'objet de la proposition d'amendements ci-annexée. Concernant le PL 13222, une demande d'amendement général est adressée à la commission des travaux du Grand Conseil, déjà saisie de cet objet.

4. Proposition d'amendements de la loi 12593

La demande d'amendements de la loi 12593 figurant en annexe du présent rapport comprend un exposé des motifs article par article.

Conforme aux engagements pris par le Conseil d'Etat dans le cadre de l'accord pour la rénovation énergétique du parc bâti, cette demande porte essentiellement sur les éléments suivants :

IDC

La demande d'amendements prévoit que :

- l'IDC est confirmé en tant qu'outil permettant de mesurer la consommation énergétique des bâtiments genevois (*retour à la loi en vigueur; demande d'amendements, art. 6, al. 8 et al. 10 biffés*);
- son calcul est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés, sous réserve de dispense, notamment pour les villas et les petits immeubles de logement, soit plus précisément les bâtiments d'habitation alimentés par une seule centrale de chauffe comprenant moins de 5 preneurs de chaleur (*retour à la loi aujourd'hui en vigueur à l'art. 15C, al. 1 et 2*)⁹;
- en cas de dépassement du seuil IDC fixé dans le règlement d'application, l'autorité compétente ordonne la réalisation d'un audit énergétique et la mise en œuvre des mesures d'amélioration (optimisation énergétique des installations techniques) permettant de faire baisser l'indice (*retour à la LEn en vigueur à l'art. 15C, al. 4, 1^{re} et 2^e phrase*);
- en cas de dépassement significatif du seuil fixé par voie réglementaire, des travaux énergétiques peuvent être exigés (*retour à la LEn en vigueur à l'art. 15C, al. 4, dernière phrase*);

⁹ Les propriétaires de ces logements disposeront d'un délai prolongé de 3 ans, par voie réglementaire, conformément à l'accord signé avec les milieux. Les délais d'assainissements prévus par les dispositions réglementaires pour le reste du parc bâti demeurent inchangés.

- des dispenses sont expressément prévues au niveau réglementaire, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et en cas d'incapacité de financement (*retour à la LEn en vigueur; demande d'amendements, art. 15C, al. 5*);
- l'article 6A, alinéas 1 et 2 LEn, introduit par la loi 12593 et ancrant dans la LEn les principes de proportionnalité et la possibilité de dérogations, est maintenu. Le projet d'amendements du Conseil d'Etat ajoute notamment, conformément aux engagements pris dans l'accord sur la rénovation énergétique, que le règlement d'application précisera les conditions spécifiques d'octroi de dérogations aux exigences prévues par la loi (*demande d'amendements, art. 6A, al. 5*). Des travaux sont en cours entre le DT et les milieux concernés.

Aides financières

La proposition d'amendements prévoit pour l'essentiel que :

- le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant d'allouer un montant de 550 millions de francs pour des subventions et aides complémentaires à l'assainissement énergétique (*demande d'amendements, art. 15C, al. 9*);
- des subventions complémentaires pourront être accordées aux propriétaires occupant leur logement, aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer entièrement l'assainissement énergétique de leurs bâtiments ou en cas de disproportion économique, afin de prévoir les soutiens financiers adaptés permettant l'assainissement de ces bâtiments également (*demande d'amendements, art. 15C, al. 7*);
- ces 2 amendements sont concrétisés par une demande d'amendement général du Conseil d'Etat du PL 13222, adressée à la commission des travaux, augmentant les subventions d'investissement à 500 millions de francs (en lieu et place de 200 millions de francs aujourd'hui) et prévoyant un montant de 50 millions de francs pour des prêts ainsi que l'autorisation d'accorder des cautionnements simples en vue de faciliter l'accès au financement de projets d'assainissement énergétique.

Loyers

Conformément à l'accord trouvé entre les milieux immobiliers et les milieux des locataires, la proposition d'amendements du Conseil d'Etat prévoit la suppression, en cas d'octroi d'une subvention énergétique, du supplément de hausse de loyer prévu par la LDTR et la LEn (*demande d'amendements, art. 15C, al. 8*). Ainsi, les propriétaires qui perçoivent des

subventions pour la rénovation de leurs biens immobiliers ne pourront pas reporter des coûts liés aux travaux énergétiques par une augmentation du loyer équivalente au montant de la baisse prévisible des charges et au montant de la contribution énergétique du locataire (10 francs par pièce et par mois).

Cet amendement répond au cœur des préoccupations de l'IN 186 « L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires ». L'ASLOCA s'est dès lors engagée à retirer cette initiative, dans la mesure où les dispositions légales concrétisant l'accord étaient promulguées.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat dépose formellement, avec le présent rapport, la demande d'amendements ci-jointe, dont la teneur est conforme aux engagements pris dans l'accord pour la rénovation énergétique du parc bâti signé avec les milieux immobiliers, professionnels, des locataires, syndicaux et de protection de l'environnement.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite à adopter le projet d'amendements ci-joint.

AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :
Michèle RIGHETTI-EL ZAYADI

Le président :
Antonio HODGERS

Annexes :

- *loi 12593 votée;*
- *accord sur la rénovation énergétique du parc bâti du 5 février 2024;*
- *demande d'amendements à la loi 12593;*
- *tableau comparatif entre la loi en vigueur, la loi 12593 et la demande d'amendements.*

Loi (12593-C)

modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) *(Pour réaliser rapidement la transition énergétique des bâtiments conformément au droit fédéral)*

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. 4, al. 1 (nouvelle teneur)

¹ Les dispositions du droit fédéral sont réservées. L'Etat coordonne sa politique énergétique avec celle de la Confédération et collabore avec les institutions et autorités publiques fédérales, intercantionales et communales.

Art. 6, al. 8 (abrogé) et al. 10 (nouvelle teneur)

Certificat énergétique

¹⁰ Par certificat énergétique cantonal des bâtiments (ci-après CECB), on entend un certificat évaluant la qualité énergétique du bâtiment établi conformément aux prescriptions uniformes des cantons.

Art. 6A Proportionnalité et dérogations (nouveau, l'art. 6A ancien devenant l'art. 6B)

¹ Les mesures prévues par la présente loi et son règlement d'application ne peuvent être imposées que si elles sont techniquement réalisables et économiquement supportables.

² L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation énergétique ou l'autorisation de construire peut accorder des dérogations aux exigences prévues par la présente loi et son règlement d'application si l'une des conditions suivantes est remplie :

- a) la dérogation permet de ne pas porter atteinte à un intérêt privé ou public prépondérant;
- b) la dérogation est justifiée par des circonstances particulières, telles que des obstacles techniques, des coûts ou moyens de mise en œuvre disproportionnés pour le propriétaire.

Art. 15C, al. 1 à 6 (nouvelle teneur) et al. 7 à 11 (nouveaux, les al. 7 à 10 anciens devenant les al. 12 à 15)

Certificat énergétique des bâtiments

¹ Les propriétaires des bâtiments comportant des surfaces chauffées et construits avant le 1^{er} janvier 1986 font établir à leurs frais un CECB qui, sur requête de l'autorité compétente, doit lui être transmis au plus tard le 31 décembre, deux ans après l'entrée en vigueur du présent alinéa.

² En vue de la vente du bâtiment, le propriétaire fait établir à ses frais un CECB qui est communiqué dans tout document dont le but est de décrire le bâtiment.

³ Les bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond à la classe G du CECB doivent être assainis afin d'obtenir une qualité énergétique de l'enveloppe correspondant au minimum à la classe D du CECB au plus tard 10 ans après l'entrée en vigueur du présent alinéa.

⁴ Les bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond à la classe F du CECB doivent être assainis afin d'obtenir une qualité énergétique de l'enveloppe correspondant au minimum à la classe D du CECB au plus tard 15 ans après l'entrée en vigueur du présent alinéa.

⁵ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés aux alinéas 3 et 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine.

⁶ Les propriétaires de bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond aux classes F et G du CECB sont encouragés à constituer et alimenter annuellement un fond de rénovation. L'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme d'encouragements.

⁷ Une subvention peut être octroyée au propriétaire afin d'atteindre la classe de CECB visée aux alinéas 3 et 4 ou de l'inciter à effectuer des travaux générant des économies d'énergies supplémentaires. Les communes, les établissements publics autonomes et les fondations de droit public ne peuvent pas bénéficier de cette subvention.

Le montant de la subvention doit être déduite du montant des travaux si une adaptation des loyers est souhaitée. Lorsque la subvention atteint 25% du montant des travaux, son octroi exclut l'application de l'article 15, alinéas 11 à 13, de la présente loi ainsi que de l'article 9, alinéa 6, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.

⁸ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées aux l'alinéas 3 et 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement innovant et expérimental des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.

⁹ Des subventions et des aides complémentaires peuvent être accordées aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation alimenté par une seule centrale de chauffe et comprenant moins de 5 preneurs de chaleur (propriétaire qui occupe son logement) ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.

¹⁰ Dans le respect de la présente disposition, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant au canton de Genève d'accéder aux subventions fédérales, en particulier celles du « programme Bâtiments », ainsi que le financement de ces subventions, à hauteur d'au minimum 50 000 000 francs par année.

¹¹ Chaque année le département compétent adresse au Grand Conseil un rapport complet relatif à l'usage de cette subvention et ses bénéficiaires.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

ACCORD POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC BÂTI

entre

La République et canton de Genève, soit pour elle le Conseil d'Etat, représenté par Monsieur Antonio Hodgers, Conseiller d'Etat en charge du département du territoire (DT),

(ci-après, le Canton ou le Conseil d'Etat)

et

L'association des communes genevoises (ACG)

L'association des locataires Genève (ASLOCA Genève)

La chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG)

La communauté genevoise d'action syndicale (CGAS)

La chambre genevoise immobilière (CGI)

La fédération des associations des architectes et ingénieurs de Genève (FAI)

La fédération genevoise des métiers du bâtiments (FMB)

Le groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG)

Le groupement des métiers techniques du bâtiment Genève (MBG) et l'association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV-suissetec)

Noé21

Pic-Vert Assprop Genève

Les Services industriels de Genève (SIG)

L'union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève)

Le WWF Genève

(ci-après, les milieux concernés)

Préambule

Une modification importante du règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn)¹ est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022 pour favoriser une transition énergétique très ambitieuse dans le domaine immobilier.

Ainsi, le seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC) a été abaissé pour favoriser l'assainissement énergétique des bâtiments à travers l'optimisation des installations techniques et la rénovation des enveloppes thermiques si nécessaire. Cette modification prévoit également que lors de la mise en place, du remplacement ou de la transformation d'une installation productrice de chaleur, celle-ci doit être alimentée prioritairement et dans toute la mesure du possible par des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur.

Pour accompagner ces mesures, le Conseil d'Etat a déposé, le 7 décembre 2022, un projet de loi ouvrant un crédit d'investissement afin de subventionner l'assainissement énergétique des bâtiments (PL 13222)².

En août 2022, l'aboutissement de l'initiative populaire 186 « *L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires* » a été constaté. Le Grand Conseil a refusé l'IN 186 et accepté le principe d'un contreprojet en août 2023³.

La rénovation énergétique des bâtiments a également fait l'objet de travaux parlementaires sur le PL 12593 *Pour un abaissement des seuils IDC*, déposé en 2018. Le Conseil d'Etat a décidé de sursoir à la publication de la loi 12593, votée par le Grand Conseil en septembre 2023, souhaitant mettre à profit les six mois conférés par la constitution de la République et canton de Genève⁴ pour réunir les milieux concernés et rechercher un large consensus.

A l'issue de leurs rencontres, les entités signataires sont parvenues à un accord pour la rénovation énergétique du parc bâti portant principalement sur l'échelonnement de la rénovation, l'augmentation significative des financements publics indispensables pour l'assainissement du parc bâti et, enfin, l'exclusion de certains suppléments de hausse de loyers en cas de subventions.

Cet accord nécessitera des amendements à la loi 12593 et au PL 13222. Il réserve dès lors les travaux parlementaires. Cela précisé, les entités signataires s'entendent sur ce qui suit :

I. Accord

1. Echelonnement de la rénovation du parc bâti

Les parties s'entendent sur les principes suivants :

- a) Le dispositif IDC est maintenu. Il est déployé de manière à permettre d'échelonner la rénovation énergétique du parc bâti genevois.
- b) Le seuil déclencheur à partir duquel peuvent être imposées des mesures d'assainissement (optimisation des installations techniques) reste fixé à 125 kWh/m².an (450 MJ/m².an), de même que la valeur actuelle de dépassement significatif imposant des mesures de rénovation de l'enveloppe thermique, arrêtée à 222 kWh/m².an (800 MJ/m².an).

¹ L 2 30.01.

² PL 13222 ouvrant un crédit d'investissement en vue de l'octroi de subventions d'investissement de 200 000 000 de francs pour financer des projets d'assainissement énergétique des bâtiments.

³ IN 186 en suspens devant la Commission de l'énergie et des Services industriels.

⁴ Art. 109, alinéa 5, de la constitution de la République et canton de Genève (Cst-GE; A 2 00).

c) La valeur de dépassement significatif est progressivement abaissée comme suit :

- IDC supérieur à 222 kWh/m².an (800 MJ/m².an) jusqu'au 31 décembre 2026;
- IDC supérieur à 180 kWh/m².an (650 MJ/m².an) dès le 1^{er} janvier 2027 et jusqu'au 31 décembre 2030;
- IDC supérieur à 153 kWh/m².an (550 MJ/m².an) dès le 1^{er} janvier 2031.

d) Le dispositif d'échelonnement de la valeur de dépassement significatif pour les bâtiments d'habitation de moins de 5 preneurs de chaleur alimentés par une seule centrale de chauffe (villas et petits immeubles) est décalé de 3 ans comme suit :

- IDC supérieur à 222 kWh/m².an (800 MJ/m².an) jusqu'au 31 décembre 2029;
- IDC supérieur à 180 kWh/m².an (650 MJ/m².an) dès le 1^{er} janvier 2030 et jusqu'au 31 décembre 2033;
- IDC supérieur à 153 kWh/m².an (550 MJ/m².an) dès le 1^{er} janvier 2034.

2. *Soutiens financiers*

Les Parties s'entendent sur les objectifs suivants :

a) Le montant des subventions d'investissement est porté à CHF 500 millions selon les modalités suivantes :

- des enveloppes distinctes sont prévues pour les acteurs privés et les acteurs publics, avec un objectif de 70% des subventions pour les projets privés;
- la part dévolue aux projets appartenant à des propriétaires publics est accessible aux communes et aux établissements publics, à l'exclusion des bâtiments de l'administration cantonale;
- le barème actuel de subventions (fr/m²) est augmenté;
- une majoration de la subvention est possible en cas de disproportion économique ou d'incapacité financière démontrées.

b) Un montant de CHF 50 millions est prévu pour octroyer des prêts relais et cautionnements sous certaines conditions.

c) Les mécanismes fiscaux en vigueur sont maintenus, soit notamment :

- la déduction des coûts des travaux possible sur 3 exercices fiscaux;
- l'exonération de l'impôt immobilier complémentaire en cas de construction neuve ou rénovation certifiée HPE⁵ ou THPE⁶.

3. *Loyers*

Les Parties conviennent des principes suivants :

a) L'octroi de subventions prévues par l'article 15C, alinéas 6 et 7 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986⁷ exclut le supplément de hausse de loyer (baisse prévisible des charges et supplément de CHF 10.-/pièce.mois) prévu par l'article 15, alinéas 12 et 13 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, ainsi que par l'article 6, alinéa 3, paragraphes 6 et 7 et l'article 9, alinéa 6, paragraphes 2 et 3, de la loi sur les

⁵ Haute performance énergétique.

⁶ Très haute performance énergétique.

⁷ LEn; L 2 30.

démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996⁸, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.

4. Proportionnalité

Les Parties soutiennent les dispositions suivantes :

- a) Le principe de proportionnalité est ancré dans la loi.
- b) Le département du territoire travaille avec les milieux concernés pour préciser les notions d'incapacité financière et de disproportion économique permettant d'obtenir cas échéant une dérogation aux prescriptions légales. Il est prévu de publier un document au premier semestre 2024.

5. Accompagnement

Les Parties s'entendent sur les objectifs suivants :

Les dispositifs d'accompagnement GEnergie mis en place par l'OCEN⁹ et SIG-Eco21 sont renforcés, en particulier :

- a) le programme "visite-villas" permettant d'accompagner, à leur demande, les propriétaires de villas dans leurs démarches de rénovation de leurs biens immobiliers;
- b) les programmes d'accompagnement pour les projets de rénovation, tels que l'AMOen¹⁰ et l'AMU, à la demande des propriétaires¹¹.

6. Exécution des travaux

Les Parties conviennent des principes suivants :

Les travaux d'optimisation des installations techniques et de rénovation des enveloppes thermiques des bâtiments sont réalisés conformément et dans le respect des usages de la branche en vigueur à Genève.

⁸ LDTR; L 5 20.

⁹ Office cantonal de l'énergie.

¹⁰ Assistance à maîtrise d'ouvrage énergie.

¹¹ Assistance à maîtrise d'usage.

II. Engagements

Compte tenu de ce qui précède, les Parties prennent les engagements suivants :

1. **Le Conseil d'Etat s'engage à :**

- déposer devant le Grand Conseil un projet d'amendement général à la loi 12593 ainsi que les projets d'amendements nécessaires au PL 13222 pour mettre en œuvre les principes figurant dans le présent accord et développés sous chiffre I; ces propositions d'amendements seront formalisées simultanément au rapport qui sera déposé au Grand Conseil.
- adopter un projet de modification du règlement d'application de la loi sur l'énergie, tenant compte des éléments développés sous chiffre I.

2. **L'ASLOCA Genève s'engage à :**

- retirer l'initiative populaire cantonale IN 186 « L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires », moyennant la promulgation des nouvelles dispositions légales tenant compte des éléments figurant au point I.3.

3. **Les SIG s'engagent à :**

- renforcer l'accompagnement mis en place par l'OCCN et SIG-Eco21 dans le cadre de GEnergie selon les éléments figurant au point I.5.

4. **Les milieux concernés s'engagent à :**

- soutenir le présent accord, appuyer, favoriser et encourager la transition énergétique du parc immobilier, en déployant leurs meilleurs efforts pour l'optimisation des installations techniques et la rénovation des bâtiments et en veillant au respect des usages en vigueur à Genève sur les chantiers concernés.

III. Réserves

Les travaux parlementaires du Grand Conseil sont réservés.

* * *

Fait à Genève, le 05 FEVRIER 2024

Pour la République et canton de Genève

Antonio Hodgers
Conseiller d'Etat

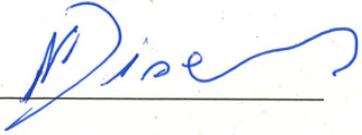


Pour l'association des communes genevoises

Karine Bruchez
Présidente



Nicolas Diserens
Directeur général



Pour l'**association des locataires Genève**

Alberto Velasco
Président



Pour la **chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève**

Nathalie Hardyn
Directrice du département politique



Pauline Zahlaoui
Directrice du département communauté et services



Pour la **communauté genevoise d'action syndicale**

Davide de Filippo
Président



Pour la **chambre genevoise immobilière**

Stéphane Penet
Président



Christophe Aumeunier
Secrétaire général



Pour la **fédération des associations des architectes et ingénieurs de Genève**

Vincent Bujard
Président

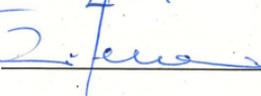


Pour la **fédération genevoise des métiers du bâtiment**

Pierre-Alain L'Hôte
Président



Nicolas Rufener
Secrétaire général



Pour le **groupement des coopératives d'habitation genevoises**

Stéphane Nydegger
Président



Mauro Riva
Membre du comité



Pour le **groupement des métiers techniques du bâtiment Genève** et l'**association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation**

Didier Saxod
Président



Jean-François Mino
Secrétaire général *a.i.* et
coordinateur des métiers techniques



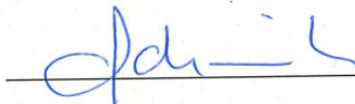
Pour **Noé21**

Sylvia Leuenberger
Présidente



Pour **Pic-Vert Assprop Genève**

Michel Schmidt
Président



Pour les **Services industriels de Genève**

Christian Brunier
Directeur général



Pour l'**union suisse des professionnels de l'immobilier Genève**

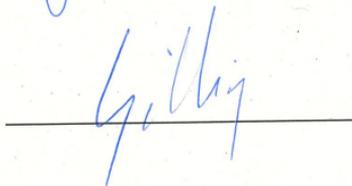
Thierry de Haan
Président



Simon Reichen
Secrétaire général

Pour le **WWF Genève**

Jean-Pascal Gillig
Secrétaire régional





DEMANDE D'AMENDEMENTS

Présentée par le Conseil d'Etat

Concerne : Loi 12593 modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (*Pour réaliser rapidement la transition énergétique des bâtiments conformément au droit fédéral*)

TEXTE

Art. 6, al. 8 et al. 10 biffés

Art. 6A, al. 3 à 5 (nouveaux)

³ Il n'existe pas de droit à la dérogation.

⁴ La dérogation peut être assortie de charges ou conditions.

⁵ Le règlement d'application précise les conditions spécifiques d'octroi de dérogations aux exigences prévues par la présente loi.

Art. 15C, al. 1 à 4 (biffés), al. 5 à 10 (nouvelle teneur), al. 11 biffé, les al. 7 à 10 de la loi sur l'énergie (LEn; L 2 30) devenant les al. 11 à 14

⁵ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés à l'alinéa 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.

⁶ Une subvention est octroyée à la personne propriétaire pour financer des travaux générant des économies d'énergies, aux conditions et dans les limites des financements votées par le Grand Conseil.

⁷ Des subventions et des aides complémentaires peuvent également être accordées, notamment :

- a) aux propriétaires de bâtiments d'habitation qui occupent leur logement,
- b) aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer entièrement l'assainissement énergétique de leurs bâtiments,
- c) en cas de disproportion économique démontrée.

⁸ L'octroi des subventions visées aux alinéas 6 et 7 exclut l'application de l'article 15, alinéas 12 et 13 de la présente loi ainsi que le supplément de hausse de loyer prévu à l'article 6, alinéa 3, paragraphes 6 et 7 et à l'article 9, alinéa 6, paragraphes 2 et 3, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.

⁹ Le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant d'allouer un montant de 550 000 000 francs au versement des subventions et aides complémentaires prévues aux alinéas 6 et 7.

¹⁰ Peuvent demander une subvention ou une aide complémentaire, les propriétaires personnes physiques ou morales, les communes et les établissements de droit public autonomes, dont le bâtiment faisant l'objet de la requête de subvention est situé sur le territoire du canton.

EXPOSE DES MOTIFS

Cette demande d'amendement s'inscrit dans le cadre du rapport du Conseil d'Etat sur la loi 12593 modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (*Pour réaliser rapidement la transition énergétique des bâtiments conformément au droit fédéral*). Elle fait suite à la décision du Conseil d'Etat du 27 septembre 2023 de surseoir à la publication de la loi 12593.

Le contexte est exposé dans le rapport précité du Conseil d'Etat. En particulier, les modifications de la loi 12593 proposées sont conformes aux engagements pris par le Conseil d'Etat dans l'accord sur la rénovation énergétique du parc bâti signé le 5 février 2024 avec l'association des communes genevoises (ACG), l'association des locataires Genève (ASLOCA Genève), la chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), la communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), la chambre genevoise immobilière (CGI), la fédération des associations des architectes et ingénieurs de Genève (FAI), la fédération genevoise des métiers du bâtiments (FMB), le groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), le groupement des métiers techniques du bâtiment Genève (MBG) et l'association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV-suisse), Noé21, Pic-Vert Assprop Genève, les Services industriels de Genève (SIG), l'union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) et le WWF Genève.

Cet accord comprend plusieurs volets à savoir la rénovation énergétique, les financements publics pour soutenir ces travaux, la limitation du report des coûts des travaux énergétiques sur les loyers, dans la limite permise par le droit fédéral, et l'engagement de respecter les usages en vigueur lors de la réalisation des travaux.

L'ensemble de ces aspects n'est pas traité par la loi 12593. Un amendement est en parallèle déposé devant la commission des travaux concernant le projet de loi ouvrant un crédit d'investissement en vue de l'octroi de subventions d'investissement de 200 000 000 francs pour financer des projets d'assainissement énergétique des bâtiments (ci-après : PL 13222). Le Conseil d'Etat formule des commentaires article par article et renvoie pour le surplus au rapport concernant la loi 12593, chapitres 3 et 4.

Commentaires article par article

Art. 6, al. 8 Indice de dépense de chaleur

Le dispositif de l'indice de dépense de chaleur est rétabli. L'article 6, alinéa 8 LEn, définissant la notion de l'IDC et abrogé par la loi 12593, est donc réintroduit.

Art. 6, al. 10

Le certificat énergétique défini dans la loi sur l'énergie actuelle permet d'inclure les indices calculés, respectivement mesurés. Sa définition est plus large que celle figurant dans la loi 12593 et englobe celle du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Cette définition permet aussi l'application du cahier technique SIA 2031 portant sur les certificats énergétiques des bâtiments et qui décrit les méthodes de préparation d'un certificat énergétique pour les bâtiments, conforme aux normes européennes. Techniquement, il s'agit de biffer l'art. 6, al. 10 dans sa version issue de la loi 12593, ce qui permet de revenir à la teneur de cette disposition telle qu'elle figure actuellement dans la LEn.

Art. 6A, al. 3 à 5

L'article 6A de la loi 12593 est complété avec les précisions que le droit à la dérogation n'existe pas (al. 3), que la dérogation peut être assortie de charges ou conditions (al. 4) et que les conditions de dérogations sont précisées dans le règlement d'application (al. 5). Selon l'engagement pris par le Conseil d'Etat dans le cadre de l'accord sur la rénovation énergétique du

bâtiment, des travaux sont en cours avec les milieux concernés pour préciser les notions d'incapacité financière et de disproportion économique.

Art. 15C

Les alinéas 1 à 4 sont repris de la loi sur l'énergie en vigueur (art. 15C al. 1 à 4 et al. 6 LEn). A noter que l'article 15C, alinéa 5 LEn en vigueur n'est pas repris, l'ensemble des dispositions portant sur les aides financières étant désormais traité à l'article 15C, alinéas 6 et ss de l'amendement du Conseil d'Etat.

L'IDC est utilisé comme outil de mesure de la consommation énergétique des bâtiments. Le calcul annuel de l'indice de dépense de chaleur est donc obligatoire pour tous les bâtiments chauffés, sous réserve de dispense, notamment pour les villas et petits immeubles d'habitation.

La personne propriétaire (respectivement, son ou sa mandataire) peut procéder au calcul de l'IDC ou remettre à l'autorité les données permettant le calcul, avant le 30 juin de chaque année. Si l'IDC ou les données nécessaires à son calcul ne sont pas communiqués dans les délais impartis, l'autorité compétente procède au calcul sur la base des relevés de consommations d'énergie en sa possession, et adresse le résultat à la personne propriétaire, qui dispose alors d'un délai de 30 jours pour procéder à une éventuelle contestation du résultat.

En cas de dépassement du seuil IDC fixé dans le règlement d'application, l'autorité compétente ordonne la réalisation d'un audit énergétique et la mise en œuvre des mesures d'amélioration (optimisation énergétique des installations techniques) permettant de faire baisser l'indice. En cas de dépassement significatif du seuil, des travaux énergétiques peuvent être exigés.

Des dispenses sont prévues au niveau réglementaire, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et en cas d'incapacité de financement selon des critères définis avec les milieux concernés.

L'alinéa 6 prévoit l'octroi de subventions au propriétaire pour financer des travaux d'économies d'énergie aux conditions et dans les limites des financements votés par le Grand Conseil (cf. ci-après : alinéa 9).

L'alinéa 7 permet de cibler les propriétaires sans état locatif, les propriétaires en incapacité financière et les cas de disproportion économique, afin de prévoir les soutiens financiers adaptés permettant l'assainissement de ces bâtiments également.

L'alinéa 8 correspond à la teneur de l'IN 186 « L'assainissement des immeubles ne doit pas se faire sur le dos des locataires » concernant le non-report, en cas de subventions énergétiques, du supplément de hausse de loyer prévu aux articles visés de la LDTR et de la LEn (baisse prévisible des charges et supplément de 10 francs par pièce par mois). Dans les limites autorisées par le droit fédéral, cet alinéa permet d'éviter que les propriétaires qui perçoivent des subventions pour la rénovation de leurs biens immobiliers puissent, en plus, prévoir un report des coûts liés aux travaux énergétiques par une augmentation du loyer équivalente aux montants de la baisse prévisible des charges et de la contribution énergétique du locataire (10 francs par pièce par mois).

L'alinéa 9 prévoit que le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant d'allouer un montant de 550 millions de francs au versement des subventions et aides complémentaires. Cet alinéa (cf. ci-dessus ad alinéa 6) est d'ores et déjà concrétisé par la proposition d'amendement général adressée à la commission de travaux concernant le PL 13222. Cet amendement souhaite porter à 500 millions de francs les subventions d'investissement et prévoit également 50 millions de francs pour des prêts et cautionnements, soit un montant total de 550 millions de francs.

L'alinéa 10 permet de préciser les propriétaires éligibles à la subvention ou à l'aide complémentaire, conformément au PL 13222. En l'occurrence, à l'exclusion des cantons et de la Confédération, tous les propriétaires personnes physiques ou personnes morales de droit privé ainsi que les établissements cantonaux de droit public, dont le bâtiment faisant l'objet de la requête de subvention est situé sur le territoire du canton, peuvent déposer une requête en subvention. Sont également incluses les communes, tant pour leur patrimoine administratif que financier. En ce qui concerne les prêts et les cautionnements et dans la mesure où ces dispositifs visent à soutenir les personnes non éligibles à l'emprunt bancaire, seules les personnes physiques sont éligibles.

Tableau synoptique - loi 12593 modifiant la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986 (L 2 30 ; LEn)

LEn (texte en vigueur)	L 12593	Demande d'amendements CE	Texte consolidé si acceptation proposition CE
<p>Art. 4, al. 1</p> <p>1 Les dispositions du droit fédéral sont réservées.</p>	<p>Art. 4, al. 1 (nouveau teneur)</p> <p>1 Les dispositions du droit fédéral sont réservées. L'Etat coordonne sa politique énergétique avec celle de la Confédération et collabore avec les institutions et autorités publiques fédérales, intercantionales et communales.</p>		<p>Art. 4, al. 1</p> <p>1 Les dispositions du droit fédéral sont réservées. L'Etat coordonne sa politique énergétique avec celle de la Confédération et collabore avec les institutions et autorités publiques fédérales, intercantionales et communales.</p>
<p>Art. 6 al. 8 et 10</p> <p>Indice de dépense de chaleur</p> <p>8 L'indice de dépense de chaleur d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie du dit bâtiment relatif au besoin d'énergie pour la production de chaleur dans ce dernier. Le calcul de l'indice est corrigé en fonction des données climatiques de l'année considérée.</p> <p>Certificat énergétique</p> <p>10 Par certificat énergétique, on entend une évaluation de la performance énergétique de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un projet de bâtiment qui le classe dans une catégorie selon une méthode de calcul ou de mesure prédéfinie :</p> <p>a) un certificat calculé est établi sur la base d'indices calculés de dépense d'énergie;</p> <p>b) un certificat mesuré est établi sur la base d'indices mesurés de dépense d'énergie.</p>	<p>Art. 6 al. 8 (abrogé) et al. 10 (nouvelle teneur)</p> <p>Certificat énergétique</p> <p>10 Par certificat énergétique des bâtiments (CECB), on entend un certificat évaluant la qualité énergétique du bâtiment établi conformément aux prescriptions uniformes des cantons.</p>	<p>Art. 6, al. 8 et al. 10 biffés</p>	<p>Art. 6 al. 8 et 10</p> <p>Indice de dépense de chaleur</p> <p>8 L'indice de dépense de chaleur d'un bâtiment est l'indice partiel de dépense d'énergie du dit bâtiment relatif au besoin d'énergie pour la production de chaleur dans ce dernier. Le calcul de l'indice est corrigé en fonction des données climatiques de l'année considérée.</p> <p>Certificat énergétique</p> <p>10 Par certificat énergétique, on entend une évaluation de la performance énergétique de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un projet de bâtiment qui le classe dans une catégorie selon une méthode de calcul ou de mesure prédéfinie :</p> <p>a) un certificat calculé est établi sur la base d'indices calculés de dépense d'énergie;</p> <p>b) un certificat mesuré est établi sur la base d'indices mesurés de dépense d'énergie.</p>
	<p>Art. 6A Proportionnalité et dérogations (nouveau, l'art. 6A ancien devenant l'art. 6B)</p> <p>1 Les mesures prévues par la présente loi et son règlement d'application ne peuvent être imposées que si elles sont techniquement réalisables et économiquement supportables.</p> <p>2 L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation énergétique ou l'autorisation de construire peut accorder des dérogations aux exigences prévues par la présente loi et son règlement d'application si l'une des conditions suivantes est remplie :</p>	<p>Art. 6A, al. 3 à 5 (nouveaux)</p>	<p>Art. 6A Proportionnalité et dérogations</p> <p>1 Les mesures prévues par la présente loi et son règlement d'application ne peuvent être imposées que si elles sont techniquement réalisables et économiquement supportables.</p> <p>2 L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation énergétique ou l'autorisation de construire peut accorder des dérogations aux exigences prévues par la présente loi et son règlement d'application si l'une des conditions suivantes est remplie :</p>

<p>a) la dérogation permet de ne pas porter atteinte à un intérêt privé ou public prépondérant;</p> <p>b) la dérogation est justifiée par des circonstances particulières, telles que des obstacles techniques, des coûts ou moyens de mise en œuvre disproportionnés pour le propriétaire.</p>	<p>a) la dérogation permet de ne pas porter atteinte à un intérêt privé ou public prépondérant;</p> <p>b) la dérogation est justifiée par des circonstances particulières, telles que des obstacles techniques, des coûts ou moyens de mise en œuvre disproportionnés pour le propriétaire.</p>	<p>3 Il n'existe pas de droit à la dérogation.</p> <p>4 La dérogation peut être assortie de charges ou conditions.</p> <p>5 Le règlement d'application précise les conditions spécifiques d'octroi de dérogations aux exigences prévues par la présente loi.</p>	<p>a) la dérogation permet de ne pas porter atteinte à un intérêt privé ou public prépondérant;</p> <p>b) la dérogation est justifiée par des circonstances particulières, telles que des obstacles techniques, des coûts ou moyens de mise en œuvre disproportionnés pour le propriétaire.</p> <p>3 Il n'existe pas de droit à la dérogation.</p> <p>4 La dérogation peut être assortie de charges ou conditions.</p> <p>5 Le règlement d'application précise les conditions spécifiques d'octroi de dérogations aux exigences prévues par la présente loi.</p>
<p>Art. 15C indice de dépense d'énergie et certificats énergétiques <i>Chaleur</i></p> <p>1 Le calcul annuel de l'indice de dépense de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés.</p> <p>2 Le règlement prévoit des dispenses à la fréquence annuelle dudit calcul, notamment pour des bâtiments d'habitation alimentés par une seule centrale de chauffe et comprenant moins de 5 preneurs de chaleur.</p> <p>3 Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente les données permettant le calcul de l'indice de dépense de chaleur, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.</p> <p>4 Les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique thermique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures d'amélioration sont réalisées à leurs frais. En cas de dépassement significatif dudit seuil, l'autorité compétente peut leur ordonner de procéder à leurs frais à l'exécution de travaux permettant de baisser l'indice de dépense de chaleur pour le</p>	<p>Art. 15C, al. 1 à 6 (nouvelle teneur) et al. 7 à 11 (nouveaux, les al. 7 à 10 anciens devenant les al. 12 à 15) <i>Certificat énergétique des bâtiments</i></p> <p>1 Les propriétaires des bâtiments comportant des surfaces chauffées et construits avant le 1^{er} janvier 1986 font établir à leurs frais un CECB qui, sur requête de l'autorité compétente, doit lui être transmis d'ici le 31 décembre, deux ans après l'entrée en vigueur du présent alinéa.</p> <p>2 En vue de la vente du bâtiment, le propriétaire fait établir à ses frais un CECB qui est communiqué dans tout document dont le but est de décrire le bâtiment.</p> <p>3 Les bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond à la classe G du CECB doivent être assainis afin d'obtenir une qualité énergétique de l'enveloppe correspondant au minimum à la classe D du CECB au plus tard 10 ans après l'entrée en vigueur du présent alinéa.</p> <p>4 Les bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond à la classe F du CECB doivent être assainis afin d'obtenir une qualité énergétique de l'enveloppe correspondant au minimum à la classe D du CECB au plus tard 15 ans après l'entrée en vigueur du présent alinéa.</p>	<p>Art. 15C, al. 1 à 4 (biffés), art. 5 à 10 (nouvelle teneur), al. 11 biffé, les al. 7 à 10 de la loi sur l'énergie (LEn; L 2 30) devenant les al. 11 à 14</p>	<p>Art. 15C indice de dépense d'énergie et certificats énergétiques <i>Chaleur</i></p> <p>1 Le calcul annuel de l'indice de dépense de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés.</p> <p>2 Le règlement prévoit des dispenses à la fréquence annuelle dudit calcul, notamment pour des bâtiments d'habitation alimentés par une seule centrale de chauffe et comprenant moins de 5 preneurs de chaleur.</p> <p>3 Le propriétaire ou son mandataire communique à l'autorité compétente les données permettant le calcul de l'indice de dépense de chaleur, lequel est calculé selon les modalités prévues par le règlement.</p> <p>4 Les bâtiments dont l'indice de dépense de chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique thermique aux frais de leurs propriétaires. A l'issue de cet audit, des mesures d'amélioration sont réalisées à leurs frais. En cas de dépassement significatif dudit seuil, l'autorité compétente peut leur ordonner de procéder à leurs frais à l'exécution de travaux permettant de baisser l'indice de dépense de chaleur pour le</p>

<p>chauffage et la production d'eau chaude sanitaire en dessous d'une valeur maximale définie par le règlement.</p> <p>⁵ Les propriétaires de bâtiments ou d'installations et les consommateurs qui doivent prendre des mesures d'optimisation visées à l'alinéa 4 du présent article peuvent notamment bénéficier des mesures d'encouragement prévues par la loi instituant deux fonds pour le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.</p> <p>⁶ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés à l'alinéa 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.</p>	<p>⁵ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés aux alinéas 3 et 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine.</p> <p>⁶ Les propriétaires de bâtiments dont la qualité énergétique de l'enveloppe correspond aux classes F et G du CECB sont encouragés à constituer et alimenter annuellement un fond de rénovation. L'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme d'encouragements.</p> <p>⁷ Une subvention peut être octroyée au propriétaire afin d'atteindre la classe de CECB visée aux alinéas 3 et 4 ou l'inciter à effectuer des travaux générant des économies d'énergies supplémentaires. Les communes, les établissements publics autonomes et les fondations de droit public ne peuvent pas bénéficier de cette subvention.</p> <p>Le montant de la subvention doit être déduit du montant des travaux si une adaptation des loyers est souhaitée. Lorsque la subvention atteint 25 % du montant des travaux, son octroi exclut l'application de l'article 15, alinéas 11 à 13, de la présente loi ainsi que de l'article 9, alinéa 6, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.</p> <p>⁸ 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 innovant et expérimental des énergies renouvelables et les économies d'énergie, du 20 novembre 1998.</p> <p>⁹ Des subventions et des aides complémentaires peuvent être accordées aux propriétaires privés, en particulier aux propriétaires de bâtiments d'habitation alimentés par une seule centrale de</p>	<p>⁵ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés à l'alinéa 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.</p> <p>⁶ Une subvention est octroyée à la personne propriétaire pour financer des travaux générant des économies d'énergies, aux conditions et dans les limites des financements votées par le Grand Conseil.</p> <p>⁷ Des subventions et des aides complémentaires peuvent également être accordées, notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> aux propriétaires de bâtiments d'habitation qui occupent leur logement, aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer entièrement l'assainissement énergétique de leurs bâtiments, en cas de disproportion économique démontrée. <p>⁸ L'octroi des subventions visées aux alinéas 6 et 7 exclut l'application de l'article 15, alinéas 12 et 13 de la présente loi ainsi que le supplément de hausse de loyer prévu à l'article 6, alinéa 3, paragraphes 6 et 7 et à l'article 9, alinéa 6, paragraphes 2 et 3, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.</p> <p>⁹ Le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant d'allouer un montant de 550 000 000 francs au versement des subventions et aides complémentaires prévues aux alinéas 6 et 7.</p>	<p>chauffage et la production d'eau chaude sanitaire en dessous d'une valeur maximale définie par le règlement.</p> <p>⁵ Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des mesures et/ou des travaux mentionnés à l'alinéa 4, notamment pour des bâtiments présentant un intérêt sur le plan de la protection du patrimoine et pour les propriétaires qui justifient être dans l'incapacité d'établir un plan de leur financement. Cette dispense fait l'objet d'une réévaluation périodique.</p> <p>⁶ Une subvention est octroyée à la personne propriétaire pour financer des travaux générant des économies d'énergies, aux conditions et dans les limites des financements votées par le Grand Conseil.</p> <p>⁷ Des subventions et des aides complémentaires peuvent également être accordées, notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> aux propriétaires de bâtiments d'habitation qui occupent leur logement, aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer entièrement l'assainissement énergétique de leurs bâtiments, en cas de disproportion économique démontrée. <p>⁸ L'octroi des subventions visées aux alinéas 6 et 7 exclut l'application de l'article 15, alinéas 12 et 13 de la présente loi ainsi que le supplément de hausse de loyer prévu à l'article 6, alinéa 3, paragraphes 6 et 7 et à l'article 9, alinéa 6, paragraphes 2 et 3, de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, qui traitent de la répercussion du coût des travaux sur les loyers.</p> <p>⁹ Le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant d'allouer un montant de 550 000 000 francs au versement des subventions et aides complémentaires prévues aux alinéas 6 et 7.</p>
--	--	---	---

	<p>chauffe et comprenant moins de 5 preneurs de chaleur (propriétaire qui occupe son logement) ainsi qu'aux propriétaires démontrant être dans l'incapacité de financer l'assainissement énergétique de leurs bâtiments.</p> <p>¹⁰ Dans le respect de la présente disposition, le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme permettant au canton de Genève d'accéder aux subventions fédérales, en particulier celles du "programme bâtiments", ainsi que le financement de ces subventions, à hauteur d'au minimum 50 000 000 francs par année.</p> <p>¹¹ Chaque année, le département compétent adresse au Grand Conseil un rapport complet relatif à l'usage de cette subvention et ses bénéficiaires.</p>	<p>¹⁰ Peuvent demander une subvention ou une aide complémentaire, les propriétaires personnes physiques ou morales, les communes et les établissements de droit public autonomes, dont le bâtiment faisant l'objet de la requête de subvention est situé sur le territoire du canton.</p>	<p>¹⁰ Peuvent demander une subvention ou une aide complémentaire, les propriétaires personnes physiques ou morales, les communes et les établissements de droit public autonomes, dont le bâtiment faisant l'objet de la requête de subvention est situé sur le territoire du canton.</p> <p>Éligibilité – Objectif</p> <p>¹¹ Le Conseil d'Etat établit un concept de détermination et d'utilisation d'un indice de dépense d'électricité. Cet indice devrait permettre :</p> <ol style="list-style-type: none"> une évaluation de la consommation et de l'utilisation de l'énergie électrique pour les bâtiments existants; d'éviter pour les bâtiments existants que le non-assujettissement au décompte conduise à une augmentation à cette fin de la consommation d'électricité; de fixer des objectifs pour les bâtiments à construire. <p>¹² Chaque fois que cela est possible, les autorités compétentes fixent, par voie législative ou réglementaire, pour les divers types de bâtiments, neufs ou déjà construits, les indices de dépense d'électricité, ainsi que leur modalité d'application, notamment en ce qui concerne les communs d'immeuble.</p> <p>Certificats énergétiques</p> <p>¹³ Lors d'un projet de rénovation, de construction ou d'extension de bâtiments conformes à un standard de haute performance énergétique, le requérant en autorisation de construire remet à l'autorité compétente avant l'ouverture des travaux un certificat énergétique calculé. Ce dernier est actualisé et remis à l'autorité compétente lors de la réception de l'ouvrage et des installations.</p> <p>¹⁴ 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.</p>
--	--	--	--