



*Date de dépôt : 6 avril 2023*

## **Rapport**

**de la commission de l'énergie et des Services industriels de Genève chargée d'étudier le projet de loi de Grégoire Carasso, Léna Strasser, Amanda Gavilanes, Sylvain Thévoz, Jocelyne Haller, Alberto Velasco, Badia Luthi modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30) (Pour des décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude)**

*Rapport de majorité de André Pfeffer (page 3)*

*Rapport de première minorité de Grégoire Carasso (page 50)*

*Rapport de seconde minorité de Pierre Eckert (page 53)*

## **Projet de loi (13199-A)**

**modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30)** (*Pour des décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude*)

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. 22D    Décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude (nouvelle teneur avec modification de la note)**

#### ***Principe***

<sup>1</sup> Dans les bâtiments où il existe plusieurs utilisateurs d'une installation d'eau chaude sanitaire ou de chauffage central, des dispositifs sont mis en place pour déterminer la consommation effective d'eau chaude sanitaire ou d'énergie pour le chauffage, respectivement, ainsi que sa répartition entre les utilisateurs, cela afin de permettre l'établissement de décomptes individuels des frais y relatifs.

#### ***Exceptions***

<sup>2</sup> Peuvent être dispensés temporairement de l'installation, en tout ou partie, des dispositifs visés à l'alinéa 1 les bâtiments existants pour lesquels l'investissement serait disproportionné sur le plan économique, impossible sur le plan technique ou lorsque cela porterait significativement atteinte à la protection du patrimoine.

#### ***Protection des locataires***

<sup>3</sup> L'installation des dispositifs visés à l'alinéa 1 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 (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996.

### **Art. 22E à 22L (abrogés)**

### **Art. 2      Entrée en vigueur**

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

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de André Pfeffer

La commission de l'énergie et des Services industriels a consacré 5 séances (séances du 2 décembre 2022 ainsi que des 13 et 20 janvier et des 10 et 17 février 2023) à traiter de cette motion sous la présidence de M<sup>me</sup> Claude Bocquet.

Les procès-verbaux ont été tenus avec exactitude par M<sup>me</sup> Léna Piaget, à qui je tiens à adresser mes remerciements, au nom de tous les membres de la commission.

### Audition de M. Grégoire Carasso, auteur

M. Carasso indique que le PL 13199 a pour objectif de modifier la LEn, laquelle régleme, aux articles 22D à 22L, la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude.

M. Carasso explique qu'aujourd'hui, le principe d'un décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude, lorsqu'il y a plusieurs utilisateurs pour un même système, se trouve déjà dans les art. 22D (chauffage) et 22H (eau chaude) LEn. Il dit qu'à côté de ce principe, il y a d'autres dispositions « passoires », lesquelles consacrent des régimes dérogatoires. Ces exceptions concernent les bâtiments HPE ou reposent sur des aspects techniques, financiers ou patrimoniaux. Il dit que ces régimes dérogatoires, additionnés, font que la plupart des locataires et propriétaires n'ont pas de décompte individuel de chauffage et d'eau chaude. Il signale que, depuis qu'il travaille sur cet objet, il n'a pas rencontré un seul locataire ou propriétaire, à Genève, qui aurait un décompte individuel de chauffage. Selon lui, toutes ces exceptions annulent le principe. Le projet de loi propose dès lors de renforcer le principe de la mise en place d'un décompte individuel des frais de chauffage et d'eau chaude en simplifiant toutefois les exceptions.

M. Carasso indique que ce projet pourrait aujourd'hui faire l'objet d'une majorité, alors même qu'il y a 8 ans le projet de M. François Lefort avait rencontré une forte opposition des milieux locataires et propriétaires. Pour lui, ceci est dû à trois raisons principales. Premièrement, la double crise énergétique et d'urgence climatique modifie radicalement la perception des citoyens. Il précise que ce projet de loi a fait l'objet d'un article dans le GHI, lequel a fait beaucoup réagir. Il est indéniable qu'avec le système actuel, les efforts de ceux qui économisent l'énergie sont réduits à néant par ceux pour

qui les enjeux environnementaux ne comptent pas. Il explique qu'il n'y a aucun incitatif financier à faire des économies s'il n'y a pas la mise en place des décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude, au vu de la logique de mutualisation du gaspillage des uns et des autres. Deuxièmement, l'angle dudit projet de loi est différent de celui qui avait été proposé par M. Lefort. Ce dernier proposait de verrouiller les autorisations de construire, en amont, moyennant des garanties sur l'introduction des décomptes, alors que ce projet de loi propose, aujourd'hui, de modifier l'équilibre entre le principe et les exceptions légales. M. Carasso fait ensuite remarquer que la technique a évolué. Il y a 10 ans, la mise en place de tels décomptes impliquait des modifications substantielles des systèmes de chauffage et, donc, des investissements importants. De plus, à cette époque, les coûts de l'énergie étaient tellement bas qu'il n'y avait pas vraiment d'enjeu.

M. Carasso explique qu'aujourd'hui, il existe deux systèmes techniques différents pour obtenir une répartition des frais de chauffage et d'eau chaude. La première approche repose sur les répartiteurs de frais de chauffage et a pour but, d'une part, de mesurer la température de tous les radiateurs et, d'autre part, de transmettre les données récoltées. Avec cette approche, il est donc possible d'avoir un coefficient de pondération en fonction de la situation des appartements dans l'immeuble : une charge plus faible sera imputée à celui qui habite au-dessus des caves. Il précise que cette approche est particulièrement répandue en France. Il explique que les équipements coûtent seulement quelques dizaines ou centaines de francs et ne nécessitent pas d'ouvrir un seul chauffage. M. Carasso rappelle que les enjeux des *smart cities*, des données disponibles et d'autres alternatives sont souvent évoqués.

M. Carasso indique que la deuxième approche est, elle aussi, particulièrement répandue en France. Il explique que, lorsqu'il a consulté les milieux intéressés, les gens lui répétaient sans cesse que les études montraient que la mise en place de décomptes individuels de chauffage ne servait à rien. Toutefois, ces études sont anciennes. De plus, il existe une étude française, laquelle est plus récente mais n'intègre pas encore le nouveau coût de l'énergie, faite en 2018 par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), montrant qu'il peut y avoir entre -15 et -20% d'économie d'énergie dès lors que les locataires et les propriétaires ont accès à un décompte individuel. Il précise qu'il n'a pas fait une revue de la littérature exhaustive. Il rappelle que les chiffres du Conseil d'Etat, sortis cette semaine, montrent qu'en prenant en compte le contexte de la guerre ukrainienne, une économie de 3% d'énergie peut être réalisée. Il relève que l'on ne peut pas aller au-delà de ces pourcentages avec le système actuel, lequel est démoralisant et usant. Selon lui, la mise en place de tels décomptes constitue une piste sérieuse, dès lors

que les outils techniques ne coûtent pas plus de quelques dizaines de francs. Il ajoute, enfin, que cette mesure est maintenant soutenue par l'ASLOCA Suisse, ce qui n'était pas le cas il y a 10 ans.

M. Carasso explique que la seconde option consiste en une mesure réelle de la consommation énergétique en mesurant la température à l'entrée et à la sortie. Cette option permet de mesurer la consommation réelle du logement et ne coûte que quelques centaines de francs. La version *low cost* est la mise en place de relevés sur les chauffages. Cette méthode est aujourd'hui plus performante que par le passé et ne coûte que quelques dizaines de francs. C'est un système qui se pose simplement et rapidement (en quelques minutes seulement) sur la structure.

Un commissaire PLR fait remarquer qu'une personne habitant dans un appartement se situant au centre d'un immeuble profiterait du chauffage payé par les autres. Il se demande s'il ne faudrait pas prendre en compte cette situation.

M. Carasso indique, d'une part, que les travaux parlementaires sont importants et, d'autre part, que le coefficient de répartition prend, dans cette situation, toute son importance : le chauffage est imposé, à tous, à 18 degrés. Celui qui ne chauffe pas paie quand même l'équivalent. Il explique que, dans la plupart des situations, le chauffage peut être fixé à 18 degrés en tenant compte, au niveau des frais, de la position des appartements dans l'immeuble, notamment grâce au coefficient de répartition. Il indique que n'importe quel coefficient de répartition peut être choisi.

Un commissaire Ve aimerait tout d'abord savoir si M. Carasso connaît les détails des expériences scandinave et allemande.

M. Carasso répond par la négative.

Le commissaire Ve demande à M. Carasso s'il existe d'autres études que celle de l'ADEME montrant qu'une économie d'énergie peut être faite grâce auxdits décomptes individuels.

M. Carasso indique que de nombreuses personnes, venant de milieux très différents, lui ont assuré que les études montraient cela. Il n'a toutefois pas d'autres études à citer puisque, comme dit précédemment, il n'a pas effectué une revue de littérature complète. Il précise que l'étude de l'ADEME est accessible et sérieuse.

Le commissaire Ve trouve qu'il est évident que, si la consommation de tous les appartements est mutualisée, il n'y a aucune incitation à faire des économies, sauf si l'on est en faveur de la cause. Il demande, dès lors, si M. Carasso sait comment c'est possible qu'à Genève il n'y ait pas encore de décomptes individuels.

M. Carasso rappelle, tout d'abord, que, même si le principe a été ancré en 2001 dans la loi, celui-ci a été accompagné de nombreuses exceptions. Il n'y a dès lors, en pratique, aucune traduction dudit principe. Ensuite, il relève que le projet de loi du commissaire Ve qui date de 2014, d'une part, conditionnait les autorisations et, d'autre part, prévoyait des sanctions pénales. Ces deux éléments ont suscité des oppositions de la part des locataires et des propriétaires. Il ajoute, aussi, qu'à l'époque, il n'existait pas les outils technologiques nécessaires. Enfin, comme dit précédemment, le prix de l'énergie, à l'époque, était peu élevé.

Un commissaire MCG dit qu'il est fortement opposé à ce projet de loi, les constructeurs répétant que ces dispositifs ne fonctionnent pas, notamment parce que le locataire dont l'appartement se situe au centre de l'immeuble peut fermer les radiateurs tout en étant chauffé par les autres. Ainsi, selon lui, malgré le système de répartition, ce système ne marche pas et a pour conséquence que les locataires devront payer des charges élevées. Il dit que les études françaises ne sont pas pertinentes : il faut aller sur le terrain afin de savoir comment les locataires réagissent. Il trouve que ce système qui a pour but de facturer, plus sévèrement, les locataires qui gaspillent crée des inégalités. Il rappelle que les exceptions concernent les immeubles HPE et THPE parce que ces derniers permettent de réaliser, sans décomptes individuels, des économies d'énergie. Il estime que sanctionner celui qui prend deux ou trois douches de trop est un système qui va trop loin. Il demande à M. Carasso, d'une part, quels sont les progrès techniques qui permettent de réaliser ce système et, d'autre part, si ce dernier peut parler de la question des coûts financiers. Selon lui, la mise en place d'un tel dispositif nécessiterait des travaux considérables dans les anciens immeubles, ce qui engendrerait des coûts élevés.

M. Carasso trouve, tout d'abord, que le commissaire MCG confond la dimension structurelle (soit l'enveloppe du bâtiment) et l'angle. Il explique que les socialistes ne sont habituellement pas en faveur des mesures individuelles, en particulier concernant l'énergie. Pour lui, des questions énergétiques se posent même dans un bâtiment THPE. En effet, sur le plan individuel, certains habitants d'un bâtiment THPE peuvent avoir un comportement de gaspillage phénoménal. Il précise que le projet de loi ne consacre pas une approche de régulation, auquel cas il y aurait une limitation de la consommation par appartement. Les auteurs du projet de loi souhaitent simplement que celui qui veut gaspiller (par exemple en chauffant à 25 degrés, en laissant les fenêtres ouvertes et en enchaînant les bains pendant la journée) doive payer.

Ensuite, M. Carasso fait remarquer que, dans n'importe quel bâtiment, les chauffages sont fermés en été et ouverts en hiver afin d'atteindre une

température de 25 degrés. Il signale qu'il existe un contrôle centralisé, via le système de chauffage, qui permet d'imposer les 18 degrés à tous. De plus, les coefficients de répartition permettent de tenir compte de la position des appartements. Il trouve qu'une question éthique mérite d'être posée : est-ce qu'il est juste qu'une personne fragile, ayant de la difficulté à vivre dans un appartement chauffé à 18 degrés, doive payer plus que quelqu'un en pleine forme qui peut se contenter de vivre dans un appartement à 18 degrés ? Il rappelle, enfin, que c'est une revendication de l'ASLOCA suisse, ce qui montre que c'est une mesure en faveur des locataires.

Un commissaire PLR trouve que le point central réside dans l'inégalité existant entre une personne exposée plein nord au 8<sup>e</sup> étage et une autre exposée plein sud au 4<sup>e</sup> étage. Il relève toutefois qu'il existe un moyen de moduler les relevés en fonction de la position des appartements. Il pense que le coût total de l'installation de tels dispositifs, dans un immeuble, pourrait finalement s'avérer très élevé. Il se demande dès lors s'il y aurait un moyen d'inclure ces frais dans les frais de chauffage, afin de partager l'effort entre les propriétaires et les locataires. Il ajoute qu'il souhaite auditionner la Chambre genevoise immobilière.

M. Carasso dit que l'aspect financier n'est pas un enjeu, dès lors que l'on parle de quelques dizaines de francs par appartement. Il trouve que, dans ce canton, les locataires ont une vie plus difficile par rapport aux propriétaires, au vu du rendement du marché immobilier. Il explique que les sommes en jeu ne sont pas suffisantes pour qualifier cela d'investissement. Selon lui, ce projet de loi est plutôt un enjeu politique.

Un commissaire PLR relève, tout d'abord, que l'eau chaude n'est pas mesurable sur les radiateurs. Ensuite, il fait remarquer que, dans les immeubles THPE, le chauffage est souvent réglé automatiquement : les locataires ne peuvent pas décider, eux-mêmes, de la température du logement.

M. Carasso explique qu'au sein du bâtiment dans lequel il travaille, qui est un bâtiment THPE, le chauffage est réglé automatiquement, mais que les fenêtres ne peuvent pas être ouvertes, contrairement aux immeubles THPE qui contiennent des logements d'habitation. Il pense, dès lors, que la dimension individuelle joue également un rôle dans ces immeubles. Il insiste sur le fait que c'est une mesure qui permet de ne pas sanctionner ceux qui fournissent des efforts.

Un commissaire S comprend les réticences. Il indique, tout d'abord, que les débitmètres magnétiques sont aujourd'hui très petits. Ensuite, il relève que le système fait en sorte de bloquer la température à 18 degrés, ce qui a pour conséquence que, dans le cas où un locataire souhaiterait fermer la valve, il ne

pourrait pas le faire. Il explique que l'avantage de ce projet de loi est de mettre les choses sur la table. Il précise toutefois qu'il faudra examiner les coûts, notamment en fonction des types de bâtiments. Selon lui, l'expérience mérite d'être valorisée. Il rappelle qu'à l'époque les coûts d'énergie étaient très bas. Aujourd'hui, la Confédération donne des indications strictes sur la consommation énergétique, ce qui montre l'importance de cette question. Il trouve qu'il est important de tenir compte des personnes âgées, si la température est bloquée à 18 degrés. Il relève qu'il a remarqué que des personnes consommaient l'eau chaude de manière démesurée. Il dit aussi qu'il vit dans un immeuble dans lequel il y a une machine à laver, laquelle a été raccordée à l'eau chaude, payée par tous. Pour lui, être solidaire, c'est consommer rationnellement à la fois l'énergie et l'eau chaude.

Un commissaire UDC indique que, selon un article de la RTS du 6 septembre 2022, « *la Ville de Neuchâtel va subventionner à hauteur de 50% l'installation de systèmes de décompte individuel de chauffage dans les anciens immeubles. (...) Actuellement, les propriétaires et les bailleurs n'ont pas d'incitation à investir dans ce matériel, puisqu'ils n'en retirent aucun intérêt direct, dans la mesure où les frais de chauffage sont entièrement à la charge des locataires. C'est pour cette raison que la Ville a décidé de subventionner à hauteur de 50% les propriétaires ou les bailleurs qui prendront l'initiative d'introduire un tel système, avec un plafond à 20 000 francs par installation.* » Selon lui, cet article montre que les coûts de l'installation de tels dispositifs sont beaucoup plus importants que ce qu'a dit M. Carasso. Il demande, d'une part, à M. Carasso qui assumera ces coûts (le propriétaire, le locataire et/ou l'Etat ?) et, d'autre part, pourquoi il y a – systématiquement – en Suisse alémanique la mise en place de décomptes individuels, contrairement au canton de Genève.

M. Carasso dit qu'il a pris contact avec le conseiller communal Vert'libéral qui est à l'origine de cette mesure. Il explique que ce dernier a d'abord porté ce projet au parlement et, faute d'avoir obtenu la majorité au Conseil municipal, après avoir été nommé à l'exécutif, ce député a mis en place des mécanismes incitatifs. M. Carasso précise qu'il a essayé d'obtenir les diverses études sur lesquelles ce député s'était appuyé. Il n'a, toutefois, à ce jour, jamais rien reçu.

Le commissaire UDC relève que ledit article indique également que « *les acteurs de l'immobilier, soit la Chambre immobilière neuchâteloise, Habitat durable et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) Neuchâtel-Jura, ainsi que l'ASLOCA Neuchâtel ont salué la démarche* ». Il précise qu'il peut transmettre ledit article.



M. Carasso rappelle qu'à défaut d'avoir pu ancrer un principe contraignant dans la loi, l'exécutif a mis en place un mécanisme incitatif en rassemblant les locataires et les propriétaires. Toutefois, l'intention initiale de ce député était une modification de la base légale. Il précise que le plafond de 20 000 francs par immeuble comprend les modifications des équipements et du système de chauffage, ce qui est très peu. S'agissant de la différence de pratique entre la Suisse alémanique et la Suisse romande, il ne la comprend pas. Il relève qu'en principe, les dynamiques individuelles sont plus fortes en Suisse romande qu'en Suisse alémanique, ce qui n'est, dans ce domaine, pas le cas.

Le commissaire UDC dit que cette différence pourrait être liée à la lourdeur administrative et aux contraintes qui existent en Suisse romande.

M. Carasso répond que la mise en place de décomptes individuels n'implique pas de charges administratives, aucune démarche ne devant être réalisée, en tout cas à Genève. Il rappelle que les rares coopératives ayant mis en place de tels dispositifs ont seulement rencontré des problèmes techniques.

Un commissaire Ve trouve que ce projet de loi a le mérite d'ouvrir le débat. Il dit qu'il serait utile de ne plus parler de punition. Il relève que les gens doivent payer pour leur propre consommation. Concernant l'eau chaude sanitaire, c'est une consommation personnelle qui ne doit pas être mutualisée. Pour répondre à la question d'un commissaire PLR, il dit qu'il suffirait d'ajouter un compteur d'eau chaude, ce qui, selon lui, ne doit pas être difficile à réaliser. S'agissant du chauffage, les difficultés liées à la mise en œuvre de ce projet sont surtout dues à la position des appartements dans un immeuble. Il rappelle qu'il avait déposé une motion qui demandait de faire un état des lieux des décomptes individuels qui avaient été mis en place. Il trouve, dès lors, qu'avant de traiter ce projet de loi, il serait bien d'effectuer cet état des lieux. Il suggère d'auditionner le gestionnaire d'un bâtiment ou une régie afin de savoir s'il existe vraiment des difficultés dans la gestion des décomptes de frais individuels de chauffage, comme le prétend le MCG. Il demande à M. Carasso si ce type de décompte fonctionne aussi avec le chauffage au sol ou avec les endroits où il y a un double flux.

M. Carasso explique que le chauffage au sol est une exception au principe (art. 22F al. 2 LEn), comme le chauffage par le plafond, le chauffage à air chaud et le chauffage à radiateurs raccordés à un circuit de distribution ne permettant pas la pose de dispositifs de réglage. Il explique qu'à l'époque il était compliqué d'installer ces décomptes pour ces types de chauffage dès lors que leur installation nécessitait de démonter les tuyaux. Il relève, toutefois, que les systèmes actuels magnétiques, qui ne demandent pas d'ouvrir un tuyau et qui coûtent quelques milliers de francs, permettent d'envisager ce type de décompte pour ces chauffages. Il rappelle qu'avec l'approche permettant une

estimation de la consommation énergétique réelle, les coûts seront plus élevés. Il relève que l'art. 22D al. 2 LEn du projet de loi propose de maintenir les exceptions. En effet, selon cette disposition, « *peuvent être dispensés temporairement de l'installation, en tout ou partie, des dispositifs visés à l'alinéa 1 les bâtiments existants pour lesquels l'investissement serait disproportionné sur le plan économique, impossible sur le plan technique ou lorsque cela porterait significativement atteinte à la protection du patrimoine* ». Il ajoute, enfin, que ces exceptions ont été ramenées à une juste proportion par rapport au principe.

Un commissaire PLR relève, tout d'abord, que la proposition de calculer les charges avec lesdits compteurs s'impose comme la seule et unique solution, alors qu'il y aurait, potentiellement, d'autres alternatives. Il se demande, dès lors, s'il est possible d'envisager que les compteurs servent, de manière prépondérante, au calcul des coûts des utilisateurs. Il pense, en effet, que ces compteurs permettent de calculer les coûts prépondérants des autres utilisateurs. Ensuite, il demande à M. Carasso si ce dernier a envisagé de distinguer, au niveau du chauffage, les différents types de bâtiments (bâtiment industriel, bâtiment d'habitation et bâtiment mixte). Enfin, il relève que la loi prend seulement en compte la situation où il y a plusieurs utilisateurs pour une installation.

S'agissant de sa dernière remarque, M. Carasso indique que la loi actuelle pose le principe de l'existence d'au moins 5 utilisateurs, alors que le projet de loi propose, quant à lui, d'insérer l'expression « plusieurs utilisateurs ». Cette question est, pour lui, philosophique : il estime qu'il peut y avoir des comportements différents, dès lors qu'il y a 2 utilisateurs. S'agissant du deuxième point, il relève que la pondération joue un rôle important : la pondération permet de tenir compte du fait qu'un bâtiment a des arcades au rez-de-chaussée mais des logements d'habitation au-dessus. Il précise que les régies calculent les m<sup>2</sup> et répartissent ensuite les surfaces communes. Enfin, il demande au commissaire PLR si celui-ci peut répéter sa première question.

Le commissaire PLR se demande si le projet de loi ne devrait pas préciser que l'utilisation de ces compteurs serait utilisée pour le calcul des coûts de manière prépondérante et non pas exclusive.

M. Carasso relève que les lois genevoises sont très détaillées, ce qui a pour conséquence qu'elles doivent souvent être modifiées. Il pense que ce point devrait plutôt se trouver dans un règlement ou, à tout le moins, dans les travaux parlementaires. Il pense même que ce serait mieux de ne pas expressément inscrire cet élément dans un règlement, tout comme le principe des 18 degrés.

Un commissaire PDC relève que la thématique est très actuelle. Il est d'accord sur le fait que tout le monde est intéressé par cette problématique, propriétaires et locataires. Il souhaite toutefois en savoir plus sur les coûts de la mise en place de tels dispositifs. Il relève que les installations qui porteraient significativement atteinte à la protection du patrimoine figurent dans les exceptions. Il demande à M. Carasso si les installations qui engendreraient des coûts importants ne devraient pas se trouver dans les exceptions au principe. Il dit qu'il y a des questions financières importantes qu'il faut considérer lorsque l'on s'occupe de l'écologie.

M. Carasso explique que les exceptions sont une base de travail. Il relève qu'il y aura certainement une préférence pour le *statu quo* et une inertie forte. Il insiste sur le fait que ce projet de loi répond à un enjeu social et environnemental qui n'a jamais été autant d'actualité. Il indique que cette prise de conscience ne se traduit pas forcément chez les locataires, les propriétaires ou les chauffagistes, lesquels ont des points de vue plus plutôt sectoriels. Ce projet de loi traduit une question de société plus large. Il ajoute que la réponse du Conseil fédéral à la motion M 22.3495 est évocatrice. Cette dernière est signée, notamment, par Christian Dandrès et Isabelle Pasquier-Eichenberger. La motion indique qu'« *entre des unités de consommation comparables, l'énergie consommée peut être multipliée par trois pour le chauffage et même par huit pour l'eau* ». De plus, il dit que « *le Conseil fédéral partage la volonté de la motion de renforcer l'efficacité énergétique, en particulier dans le domaine du chauffage. Cependant, conformément à l'art. 89, al. 4, de la Constitution fédérale, les mesures concernant la consommation d'énergie dans les bâtiments sont au premier chef du ressort des cantons. La Confédération ne peut donc pas directement édicter de réglementation dans ce domaine* ». C'est donc aux cantons d'agir. Il relève qu'il n'y a pas de base légale permettant au Conseil fédéral d'imposer cela aux cantons.

Une commissaire PLR est heureuse que la commission aborde, à nouveau, ce sujet. Elle rappelle que les SIG trouvaient, à l'époque, que ce système n'était pas équitable, notamment à cause de la position différente des appartements au sein d'un même immeuble. En particulier, elle relève que certains appartements d'immeubles PPE sont loués, toute l'année, sur Airbnb alors que d'autres sont loués par des couples de retraités qui partent 4 mois par année. Toutefois, avec le système actuel, ces derniers paient plus cher que ceux qui louent leur appartement en permanence. Elle se réjouit de chiffrer les coûts. Elle dit qu'elle souhaite que les gens paient ce qu'ils consomment, mais elle ne veut pas que les coûts soient uniquement à la charge des propriétaires. Elle souhaite auditionner l'OCEN, les SIG et l'organisme des installateurs chauffagistes. Elle invite les membres de la commission à lire la publication

intitulée « *DIFEE Modèle pour le décompte individuel des frais d'énergie et d'eau* », laquelle date d'octobre 2018. Cet article a été publié par l'office cantonal de l'énergie en collaboration notamment avec l'Association suisse pour le décompte des coûts d'énergie et d'eau (ASC). Elle ajoute qu'elle leur enverra cette publication.

M. Carasso pense que la commission pourrait travailler pendant 6 à 12 mois, la matière étant importante. Il ajoute que, si la commission auditionne encore des experts au niveau de la technique et l'ASLOCA, les travaux dureront, en tout cas, 6 mois. Il insiste sur le fait que ce projet de loi touche, d'une part, à la sensibilité et à l'urgence climatique et, d'autre part, à la responsabilité individuelle de chacun.

### **Audition de M. Nicolas Rufener, secrétaire général, et de M. Marc Rädler, secrétaire général adjoint de la FMB**

La présidente remercie les auditionnés de leur présence. Elle rappelle que MM. Rufener et Rädler avaient demandé à être auditionnés sur les M 2855 et M 2863 ainsi que sur le PL 13199. Elle précise que, depuis leur demande d'audition, la M 2863 a été gelée.

M. Rufener indique que la M 2863 était le texte qui préoccupait le plus la FMB. Il commence par présenter la FMB et rappelle qu'elle représente l'essentiel de l'industrie de la construction sur le canton de Genève. Elle regroupe 18 associations professionnelles et 1450 entreprises. La FMB représente également un nombre important de personnes en apprentissage. Ce volet de la formation professionnelle est d'autant plus important actuellement compte tenu des difficultés rencontrées dans le cadre du renouvellement de la main-d'œuvre. La FMB est un partenaire incontournable pour la transition énergétique que devront mettre en œuvre les industries, raison pour laquelle elle salue l'intérêt politique que la commission témoigne pour ces problématiques. Il rappelle que la FMB mène des débats sur ces questions, notamment en ce qui concerne l'assainissement énergétique, depuis plus de 25 ans. Le dialogue avec le département est en effet en cours depuis de nombreuses années. Pour ce qui est de l'assainissement énergétique, il convient de garder à l'esprit que les visions sectorielles ne suffisent pas. Si l'on souhaite réellement assainir un bâtiment, une approche globale est essentielle, car assainir uniquement la façade d'un bâtiment ne suffit pas. La FMB rencontre beaucoup de difficultés dans sa recherche de résultats concrets. Il relève que, lors de chaque session du Grand Conseil, cette problématique fait l'objet de plusieurs propositions législatives.

Or ces actions en ordre dispersé malmènent la sécurité juridique et ne garantissent pas une prévisibilité suffisante du cadre normatif pour les professionnels. La FMB a alerté le département quant à la nécessité de centraliser le travail sur ces questions. L'OCEN, les SIG et les communes font chacun un certain nombre de choses dans leur sillon respectif. Cela a pour conséquence que le rôle des entreprises et le rôle des mandataires privés ne sont plus établis de manière suffisamment claire. Tout ceci a poussé la FMB à demander au département qu'une plateforme soit mise en place afin de simplifier et clarifier les exigences. La multiplication des textes et la multiplication des acteurs contribuent à alourdir le dispositif normatif et, par conséquent, à complexifier le travail de l'administration. Face à cette situation, la FMB craint que Genève soit le seul canton à manquer la transition énergétique. Il souhaite à titre personnel que le Grand Conseil « lève le pied » sur l'adoption de nouveaux textes légaux. Selon lui, le système normatif actuel est suffisant. Il salue le gel de la M 2863, estimant qu'il convient de faire preuve de pragmatisme et de mettre le holà sur l'adoption de nouveaux textes. Il souhaite enfin mentionner deux éléments qu'il convient de garder à l'esprit dans le cadre de la problématique de l'assainissement : tout d'abord, il ne faut pas oublier le financement, car si les moyens financiers ne sont pas à disposition, alors l'adoption de textes législatifs ne suffit pas pour atteindre les objectifs visés. Par ailleurs, il faut également que ces textes prennent en considération l'utilisation des bâtiments par les locataires. Il relève que ce point est actuellement absent du PL 13199 et exprime la crainte que ledit PL rate sa cible. Il conclut en répétant qu'il ne souhaite pas que la commission et le Grand Conseil adoptent de nouveaux textes législatifs en la matière.

M. Rädler commence par indiquer que la modification récente de la réglementation relative à l'abaissement du seuil de l'IDC (indice de dépense de chaleur) contient d'ores et déjà plusieurs éléments proposés par les textes législatifs sur lesquels la commission se penche actuellement. Par exemple, concernant la 4<sup>e</sup> invite de la M 2855, il relève que l'abaissement de seuil prévu se trouve déjà dans le nouveau règlement concernant les seuils de l'IDC. La modification réglementaire contient ainsi déjà un certain nombre d'effets incitatifs qui sont visés par la motion. Dans le cas où la consommation est supérieure au seuil prévu, il existe déjà des mesures pour permettre au propriétaire de baisser cette consommation.

Il passe ensuite en revue les invites de la M 2855.

Sur la 1<sup>re</sup> invite qui concerne la généralisation du contrat de performance énergétique à l'ensemble des bâtiments du canton, il explique que le contrat de performance énergétique peut être un outil intéressant dans certains cas, mais que l'efficacité d'un tel contrat dépend du type de bâtiment. Pour cette raison,

la généralisation de ce contrat à l'ensemble des bâtiments du canton n'est pas souhaitable. Le risque que contient cette proposition est de vouloir en faire trop et, ce faisant, de disperser plutôt que de privilégier les bonnes mesures au bon endroit compte tenu des spécificités de chaque bâtiment. Il rappelle que le contrat de performance énergétique consiste à faire un audit général du bâtiment afin de déterminer quelles sont les mesures qui doivent être mises en place. Le prix de cette prestation est calculé en fonction de la réduction des coûts (via l'énergie économisée) pour le propriétaire. Cette approche est donc intéressante pour les bâtiments anciens dans lesquels on peut bénéficier d'une économie d'énergie conséquente grâce à l'utilisation de technologies plus modernes. Cependant, cette approche n'est pas la panacée pour l'ensemble des bâtiments du canton. Il relève par ailleurs qu'une très forte hausse des demandes de la part de propriétaires souhaitant établir un tel bilan est d'ores et déjà constatée sur le marché. La demande concernant ces bilans de performance énergétique est donc bel et bien présente. La généralisation de ces contrats telle que prévue dans l'invite va trop loin. Cette invite aurait pour conséquence une dispersion des moyens. Plutôt que de généraliser cette pratique, il convient de privilégier la mesure la plus adaptée au cas par cas.

Sur la 2<sup>e</sup> invite qui concerne l'équilibre hydraulique des installations de chauffage, il note que cette prestation relève du même ordre que le bilan de performance énergétique. La demande est également en augmentation sur le marché. En effet, l'on constate une très forte hausse des demandes des propriétaires et des régies. Cela pousse la FMB à penser que le marché fonctionne. Dès lors, la demande de l'invite ne semble pas être particulièrement urgente à l'heure actuelle.

La 3<sup>e</sup> invite concerne quant à elle les décomptes individuels de frais de chauffage (ci-après « DIFC ») et invite le Conseil d'Etat à vérifier que lesdits décomptes exigés par la loi soient installés et effectifs. Il explique que cela est déjà exigé par la loi, comme mentionné dans l'invite. Il fait ici un lien avec la proposition contenue dans le PL 13199 à ce sujet, à savoir la généralisation des DIFC. Selon lui, il s'agit d'une fausse bonne idée. Dans un bâtiment locatif, la part des frais de chauffage sur laquelle l'utilisateur de l'appartement a une emprise ne représente que 30% de la totalité des frais de chauffage. Dès lors, généraliser l'installation de DIFC pourrait certes permettre d'informer le locataire sur sa consommation (valeur pédagogique), mais la portée réelle de cette mesure sur la consommation d'énergie n'est pas avérée. Quant à la valeur pédagogique que cette mesure permettrait de créer, les retours que la FMB reçoit de la part des entreprises démontrent que l'effet de cette valeur pédagogique est relativement court. En effet, l'on constate une diminution de la consommation durant les premiers mois qui suivent la pose du DIFC, mais

cette différence disparaît assez rapidement. Ainsi, l'investissement que cela impliquerait paraît disproportionné par rapport aux retombées obtenues par la mesure proposée. Il serait plus judicieux d'inciter le propriétaire à procéder à un audit général du bâtiment et à pouvoir ainsi prendre des mesures permettant de baisser de manière plus importante la consommation du bâtiment dans son ensemble. Pour ces différentes raisons, les DIFC représentent une mesure qui peut être adaptée dans certains cas, mais pas de manière générale. Les DIFC ne sont pas la panacée pour les grands bâtiments locatifs, notamment car les besoins de chauffage sont très différents selon que le locataire habite au rez-de-chaussée ou au dernier étage. En effet, les étages les plus élevés bénéficient de la chaleur produite par les chauffages des étages situés en dessous. Cela a pour conséquence que la généralisation des DIFC pénaliserait une partie des locataires.

Il conclut en précisant que ces différentes mesures ne sont pas négatives en tant que telles, mais que leur généralisation aurait comme effet négatif de créer une dispersion des bonnes volontés. Il préfère qu'on laisse le temps au nouveau règlement de déployer ses effets. Selon lui, il est nécessaire de laisser le marché s'opérer et de laisser la liberté aux professionnels de prendre la mesure la plus adaptée dans un cas précis plutôt que de généraliser des mesures à l'ensemble des situations.

Un commissaire PLR relève que M. Rufener a indiqué que Genève risquait d'être le seul canton à rater le virage énergétique. Il lui demande s'il a connaissance d'exemples concrets de mesures prises par d'autres cantons dont Genève pourrait s'inspirer. Il se demande s'il n'est pas contradictoire de craindre que Genève rate le virage énergétique et de s'opposer à l'adoption d'un trop grand nombre de textes législatifs en la matière.

M. Rufener répond que les différents textes qui sont traités aujourd'hui sont des textes qui complexifient l'appareil normatif. Dans le cadre de l'adoption du nouveau règlement, les différents partenaires ont été entendus et le texte actuellement en vigueur tient compte de ces auditions. Le règlement a été approuvé et il est entré en vigueur au mois de septembre 2022. Il trouve précipité de proposer aussi rapidement de nouveaux textes. Le fait d'adopter autant de textes soulève la question de savoir si ces problématiques sont abordées de la bonne manière. Le règlement d'application a été adopté à la suite d'auditions des personnes concernées. Si quelques mois seulement après son entrée en vigueur, le législateur revient déjà avec de nouvelles propositions législatives, alors les professionnels représentés par la FMB se poseront des questions. A l'heure actuelle, il leur est déjà compliqué de savoir si la loi va changer à nouveau ou pas. Beaucoup d'entre eux sont perdus et ne savent pas s'ils doivent d'ores et déjà assainir les bâtiments sur la base des règles en

vigueur. Un autre exemple qui illustre cette confusion créée par l'adoption de nouvelles règles est celui des pompes à chaleur. Pendant longtemps, on a répété aux propriétaires que les pompes à chaleur étaient une bonne solution. Face à la demande grandissante, les entreprises se sont tenues prêtes à installer de nombreuses pompes à chaleur. Puis, l'on a demandé aux entreprises qu'elles présentent trois variantes pour chaque installation afin de prendre en compte les questions des nuisances sonores. A Genève, l'on constate donc une superposition des normes qui a pour conséquence que Genève rénove deux fois moins vite ses bâtiments que le reste de la Suisse. Cette lenteur est causée par la densité normative. Adopter de nouveaux textes rendrait cette densité normative encore plus importante, ce qui aurait pour conséquence de ralentir encore davantage les efforts d'assainissement. Aujourd'hui, il y a des entreprises à Genève qui ne souhaitent pas faire d'efforts en termes de formation et qui n'engagent plus, précisément car le cadre normatif est trop imprévisible. Le travail de toilettage du règlement a été fait et les solutions existent dans la loi, il s'agit désormais de les mettre en œuvre.

M. Rädler ajoute qu'il faut également tenir compte de la question du contrôle par l'administration. Les propriétaires peuvent être demandeurs, mais force est de constater que les demandes d'autorisation prennent parfois des années pour être délivrées. Le fait que ce processus soit aussi long est dû à la densité normative. Cela a pour conséquence que beaucoup de propriétaires sont découragés et renoncent à assainir leurs bâtiments. Si l'on cherche à tout réglementer et à rendre les règles toujours plus incisives, cela a pour conséquence que le marché n'arrive plus à suivre.

Un commissaire S remercie les auditionnés pour leurs explications. Il souhaite revenir sur la position de Genève comparativement aux autres cantons. Il considère qu'il est important de garder à l'esprit que, pour ces thématiques, il y a non seulement une dimension purement comportementale, mais également une dimension qui touche à l'enveloppe thermique des bâtiments s'agissant des seuils de l'IDC. En ayant à l'esprit cette double lecture, il relève que Genève a été pionnier quant au volet comportemental. En effet, des études scientifiques ont démontré que le bilan de Genève était très bon sur ces questions. Cela est notamment démontré dans un numéro spécial du magazine Campus intitulé « Le sobre avenir de l'humanité » qui présente de façon détaillée ce que Genève a mis en place de manière satisfaisante sur le plan comportemental. A l'inverse, pour ce qui est de la rénovation des enveloppes, Genève obtient de moins bons résultats que les autres cantons. Sur la question des DIFC, il y a 10 ans, la base scientifique sur cette question était très critique, notamment en raison du fait que ces décomptes coûtaient très cher. Aujourd'hui, la pose de DIFC n'est plus aussi coûteuse, car l'on peut



poser de tels compteurs sans devoir démonter les installations existantes. Il aimerait entendre les auditionnés sur cette évolution du coût des DIFC. Il mentionne également un article du Blick du 9 décembre 2022 qui s'intitule « 2/3 des locataires suisses contribuent aux frais de chauffage de leurs voisins » et qui fait référence à une étude de la Banque cantonale zurichoise. A Genève, seuls 10% des logements sont équipés d'un DIFC. Il demande aux auditionnés s'ils disposent d'un chiffre plus précis en la matière. L'article du Blick explique qu'une économie de 35% est constatée lorsqu'on baisse son chauffage de 23 à 19 degrés. Il demande aux auditionnés s'ils partagent cette analyse. Il souhaite également entendre les auditionnés au sujet de l'argument de la situation de l'appartement. Il y a 8 ans, un projet émanant des Verts avait été balayé par le parlement. A l'époque, tant les propriétaires que les locataires s'y étaient opposés. Selon lui, ces positions ont évolué ces dernières années. Au sujet des discriminations qui peuvent exister entre les locataires du rez-de-chaussée et ceux des étages supérieurs, il mentionne les coefficients de pondération. Il rappelle que, si l'appartement est situé tout en bas de l'immeuble, juste au-dessus des caves, il doit nécessairement être chauffé de manière beaucoup plus importante qu'un appartement situé plus haut dans l'immeuble. Sans DIFC, celui qui habite plus haut peut ainsi bénéficier du chauffage des étages inférieurs, couper son chauffage sans que cela ne se répercute sur la répartition des coûts entre les locataires de cet immeuble. Compte tenu de cette situation, d'un point de vue de justice sociale, la question des DIFC et des coefficients de pondération mérite d'être posée.

M. Rufener répond tout d'abord sur l'importance du chauffage en matière d'économies d'énergie. Si l'on relit les rapports d'auditions menées par la FMB par le passé au sujet de la consommation d'énergie dans le domaine de la mobilité, l'on découvre que la FMB faisait déjà le constat qu'il serait plus impactant de se doucher une fois par semaine plutôt que de diminuer l'utilisation des voitures. Les bâtiments surchauffés représentent en effet une calamité absolue en matière de consommation d'énergie. Si l'on reste dans la comparaison avec les voitures, l'argument de l'utilité renforce encore la démonstration. En effet, un déplacement en voiture, bien qu'énergivore, a une utilité pour la personne qui l'effectue, alors que chauffer un bâtiment à 24 ou 25 degrés est tout simplement inutile. Quant aux coefficients de pondération, il reconnaît que cela peut avoir un impact positif, mais estime que la question qu'il convient de se poser est de savoir où et comment on investit l'argent. Il répond ensuite à l'exemple mentionné par le commissaire S d'un appartement situé au-dessus des caves. Pour cet appartement, le fait de mettre un DIFC pourrait en effet produire un impact positif, toutefois, la meilleure solution serait de mieux isoler la cave, car cela aura un impact sur la consommation

d'énergie de l'ensemble du bâtiment. Quant à la position de la FMB sur les DIFC, la FMB est d'avis que l'énergie doit être économisée. L'objectif principal ne doit pas être de taxer de manière plus juste ceux qui la dépensent, mais plutôt de réussir à l'économiser.

Le commissaire S demande que la FMB fournisse des informations techniques sur les nouvelles technologies à disposition concernant les DIFC. Pour l'exemple de la cave, il aimerait que les deux approches, à savoir un DIFC et un meilleur isolement de la cave, ne soient pas opposées : selon lui, il est envisageable que la cave soit mieux isolée et qu'on mette également en place une individualisation des dépenses énergétiques du bâtiment. Idéalement, les deux approches devraient donc pouvoir voir se combiner.

M. Rufener indique que la FMB a pris note de la demande quant aux informations techniques sur les DIFC. Il rappelle toutefois que le locataire n'a une emprise que sur 30% de l'énergie consommée pour le chauffage.

Un commissaire Ve note que les auditionnés sont d'avis que le nouveau règlement suffit et que ce dernier doit être appliqué. Il précise que l'idée de la motion n'a jamais été de changer le règlement, mais plutôt de donner des outils au Conseil d'Etat pour agir de manière proactive dès l'hiver 2022-2023 afin de permettre des économies d'énergie de manière immédiate. L'idée n'était donc pas de changer la réglementation qui vient d'être adoptée. Il prend note que les décisions ont été prises par les acteurs du marché à la suite de l'explosion des prix de l'énergie. Il rappelle que la commission est un acteur politique. Il est d'avis que l'approche sur ces questions doit être duale : les ajustements doivent se faire par le prix ainsi que par l'action politique. Pour les DIFC, il se dit prêt à supprimer les invites qui concernent ces décomptes. Il souhaiterait avoir un état des lieux sur le nombre de bâtiments à Genève qui disposent d'un tel système de DIFC.

M. Rädler rappelle que la 3<sup>e</sup> invite ne fait que demander que la loi soit respectée. La FMB ne dispose pas d'un état des lieux sur les DIFC à Genève. Il précise que l'assainissement des bâtiments en Suisse fonctionne et qu'on ne se trouve pas ici face à une page blanche, ni face à une situation catastrophique. Des mesures sont déjà mises en place et la nouvelle modification réglementaire devrait permettre d'accélérer ces efforts d'assainissement. Toutefois, il est impossible de savoir si le marché sera en mesure de répondre à la demande dans des délais acceptables. Plus l'on adopte de nouvelles mesures et plus on rend les règles incisives, plus on disperse les efforts et plus les délais sont importants. Des travaux extrêmement importants auront lieu dans les années à venir à Genève en matière d'assainissement des bâtiments. Or, dans la situation actuelle, le marché est déjà sous tension. Il s'agit donc d'éviter d'être contreproductif en adoptant un nombre trop important de textes légaux.

Un commissaire S demande quelle est la raison qui pousse les entreprises à faire les efforts nécessaires pour permettre des économies d'énergie. Il demande si l'argument financier est déterminant pour les entreprises.

M. Rufener répond que l'entreprise est soumise à la demande et que la demande vient des propriétaires. Si les propriétaires ne sont pas en mesure d'assainir leurs bâtiments parce que le cadre normatif est trop mouvant, alors la situation est problématique. Il mentionne un autre PL proposé par les Verts, dont la commission est encore saisie. Ce projet visait à instaurer un système de tickets pour les seuils de l'IDC. Il dit comprendre la motivation derrière une telle approche, à savoir d'assainir le plus possible en utilisant une seule et même méthode. Toutefois, le risque avec une telle approche est le suivant : si tout le monde investit de la même façon, alors le seuil baisse. On peut donc se retrouver dans une situation où l'investissement est retardé dans l'attente d'une baisse future du seuil. Aujourd'hui, les entreprises ont des carnets de commandes très remplis, mais certains projets sont à l'arrêt. Il revient sur l'exemple des pompes à chaleur qu'il a mentionné précédemment : des demandes avaient été lancées, mais compte tenu de l'ajout des études en termes de bruit, certains propriétaires ont renoncé et ces investissements sont désormais bloqués. Il ne faut pas non plus oublier la question de la disponibilité des matériaux qui fait craindre aux entreprises le boulet d'étranglement.

### **Audition de M. Christian Brunier, directeur général, et de M. Michel Monnard, directeur de l'activité thermique, géothermie et solaire – SIG**

M. Monnard commence par indiquer que permettre aux utilisateurs de mesurer leur consommation individuelle de chauffage est une bonne idée. Cependant, l'installation des décomptes individuels des frais de chauffage (ci-après « DIFC ») nécessite des travaux importants. En effet, il ne s'agit pas uniquement d'installer le décompte en tant que tel, mais également des appareils qui permettent, lors du décompte, d'éviter de devoir passer dans chaque appartement pour effectuer les relevés. La solution des DIFC représente donc beaucoup d'appareillage. Un autre problème que soulève cette approche est le risque que les DIFC engendrent des contestations des décomptes de chauffage. Le système qui est mis en place dans le cadre de cette approche est donc un système complexe qui nécessite beaucoup d'infrastructures. Avec la situation actuelle de risque de pénurie et d'augmentation importante du prix de l'énergie, les utilisateurs sont intéressés par cette solution, mais, si le prix de l'énergie venait à baisser, alors les personnes seraient moins intéressées et la consommation augmenterait à nouveau. Il considère donc que cette solution représente des investissements importants pour un résultat mitigé.

M. Brunier ajoute que, pour les nouveaux bâtiments, il est fréquent de mettre en place un système de décomptes individuels des frais de chauffage, car sur de nouvelles constructions il est relativement facile de prévoir des installations adaptées. A l'inverse, sur des bâtiments plus anciens, les installations existantes ne sont pas forcément prévues pour cette solution, ce qui complique l'installation des DIFC. Il souligne également que, dans le cadre des investissements actuels sur l'énergie, les moyens dont dispose le canton sont limités. Il craint que les investissements conséquents que nécessiterait cette solution aient pour conséquence que d'autres investissements plus importants soient abandonnés, faute de moyens financiers. C'est ce qui représente le principal défaut du PL 13199 pour M. Brunier, à savoir le risque que ces investissements freinent d'autres investissements qui seraient plus efficaces en matière d'économie d'énergie.

Un commissaire S a l'impression que les auditionnés délivrent ce jour le même message que celui qui avait déjà été livré par les SIG il y a 8 ans au sujet d'un PL qui concernait déjà les DIFC. Selon lui, les développements sur le plan technique ont été tels qu'il se demande si le discours tenu il y a 8 ans est encore d'actualité. C'est pour cette raison que la commission se penche à nouveau sur la solution des DIFC à travers le PL 13199.

M. Monnard répond que la principale avancée réside dans la possibilité offerte par les nouveaux moyens techniques d'éviter de devoir entrer dans tous les appartements pour effectuer les relevés. Pour lui, la seule avancée technique concerne donc l'étape du relevé, mais le système des DIFC reste un système complexe. Il ajoute que cette avancée technique n'est pas présente pour les immeubles des années 1950, 1960 et 1970 : en effet, dans ces immeubles, tous les radiateurs ne partent pas du même endroit et il est donc obligatoire de poser un appareil de mesure sur chaque radiateur pour effectuer des relevés individualisés.

Le commissaire S demande s'il y a également eu des avancées techniques sur les appareils eux-mêmes.

M. Monnard répond que les appareils eux-mêmes ont connu des évolutions, mais que c'est principalement la question du relevé qui a évolué de manière conséquente. L'appareillage important que cette solution nécessite n'a pas diminué avec les années.

Le commissaire S entend que les auditionnés s'inquiètent du risque que certains propriétaires favorisent cet investissement bon marché et qu'ils considèrent à tort que ce petit pas dans la bonne direction suffise. Selon lui, ce raisonnement fonctionne seulement si l'on part du principe qu'il appartient aux propriétaires de faire la démarche et seulement si l'on oppose les différents

investissements envisageables en la matière. Il se demande si ces investissements doivent vraiment être mis en opposition. Il demande s'il est raisonnable d'imaginer qu'un fonds public puisse être mis en place pour financer ces investissements.

M. Brunier répond qu'il n'oppose pas ces différents investissements de manière générale. Cependant, il estime qu'une question de priorisation se pose quant aux investissements en lien avec la transition énergétique. Selon les SIG, la généralisation des DIFC n'est pas la meilleure solution. Les SIG considèrent qu'il vaut mieux dans un premier temps se concentrer sur l'abaissement des niveaux de chauffage dans les appartements.

Le commissaire S indique qu'il a eu à ce sujet un bref échange avec les deux professeurs titulaires des chaires SIG à l'UNIGE. Ces académiciens estiment que les avancées techniques sont importantes en la matière. Ces échos le poussent à se demander si la situation a évolué de manière conséquente sur le plan technique. Il aimerait que l'analyse des équipements actuels ne se fasse pas uniquement sur la base de la situation présente à Genève, mais plutôt que cette dernière soit également comparée avec la situation en Suisse allemande et en Allemagne.

M. Monnard considère à titre personnel que les équipes qui développent ces appareils sont les personnes qui ont le plus à gagner dans la solution proposée par le PL 13199. Il relève qu'en Suisse allemande, les DIFC sont beaucoup plus répandus qu'en Suisse romande. En effet, outre-Sarine, l'on trouve même des décomptes individuels pour l'eau froide. Il considère que, pour Genève, d'autres mesures plus efficaces pourraient être mises en place de manière prioritaire. Selon lui, le plus important serait dans un premier temps d'équiper tous les radiateurs de Genève de thermostatiques plus efficaces et de créer un système de blocage sur ces thermostatiques pour qu'il soit impossible de chauffer à plus de 24 degrés. Il y a actuellement à Genève un standard de confort sur le chauffage qui n'est pas raisonnable. Si l'on baisse le chauffage de 24 à 22 degrés, on peut obtenir quasiment 40% d'économie d'énergie.

Le commissaire S relève que, sans DIFC, le financement est réparti entre tous les locataires. Aussi, celui qui baisse son chauffage fournit un effort individuel, mais il doit tout de même participer aux frais de chauffage des autres locataires qui chauffent davantage et qui prennent plusieurs bains chauds par jour.

Un commissaire S dit qu'il faut tout d'abord se mettre d'accord sur la situation actuelle en matière de crise énergétique. En fonction de la crise énergétique actuelle, il convient de trouver une solution politique à moyen-long terme. Cette première approche consiste donc à considérer la crise

actuelle comme étant le résultat d'un système au sein duquel l'énergie viendra de toute façon à manquer d'ici quelques années. A l'opposé, si la crise actuelle est conjoncturelle et qu'elle est amenée à prendre fin dans quelques mois, la solution à apporter est différente. Il prend l'exemple de son immeuble : par le passé, l'immeuble était chauffé au gaz et il y avait des décomptes individuels pour le gaz. Techniquement, cette solution n'a jamais posé de problème. Il est d'accord avec la distinction faite par M. Brunier entre les bâtiments neufs et les constructions plus anciennes : pour les nouveaux immeubles, la solution des DIFC est facilement implémentable, mais cela est plus compliqué pour les immeubles plus anciens. Selon lui, pour la population, la question de la consommation énergétique devient importante dès qu'elle a un impact sur le pouvoir d'achat. Face à ce constat, il dit ne pas comprendre la solution qui a été retenue à Genève pour faire face au risque de pénurie, à savoir le blocage du chauffage à 18 degrés. Pour l'usager, il est intéressant de savoir combien il consomme individuellement. Dans la mesure où les SIG militent en faveur de la diminution de la consommation d'énergie, il s'étonne que les SIG ne soutiennent pas davantage l'installation des DIFC qui permettent au consommateur de savoir combien il consomme.

M. Monnard reconnaît que l'intérêt du système des DIFC est de renforcer le lien qui existe entre la facture personnelle et la consommation de chaque utilisateur. Cependant, il convient de garder à l'esprit l'efficacité de l'ensemble du système et de ne pas avoir une approche purement individuelle sur cette question.

M. Brunier revient sur les deux approches de la crise proposées. Il indique que la pénurie actuelle sera encore présente pendant plusieurs années, du moins durant les hivers, car la transition énergétique n'a pas été menée de manière suffisante en Suisse. Il y a quelques années, la sortie du nucléaire a été annoncée, sans que suffisamment de sources de remplacement soient mises en place. La Suisse n'a pas assez investi dans les énergies renouvelables. Par exemple, l'éolien n'est pas suffisamment développé. Actuellement, la Suisse n'a toujours pas de plan de transition énergétique. La solution des DIFC n'est pas mauvaise en soi, mais le risque de la généralisation de cette approche est qu'elle ait pour conséquence que d'autres actions plus efficaces ne soient pas implémentées.

Un commissaire PLR dit qu'il s'inquiète des conséquences financières qu'une généralisation des DIFC aurait sur les propriétaires. Il relève qu'il a été mentionné que les instruments de mesure représentaient de gros investissements et demande combien la pose de DIFC coûte de manière plus précise.

M. Brunier répond que cette question doit être posée aux chauffagistes.

M. Monnard donne un ordre de grandeur : pour un appartement neuf, la pose d'un DIFC coûte environ 5000 francs et, pour un immeuble plus ancien, ce montant doit être plus ou moins doublé.

Un commissaire S indique que ces chiffres sont ceux qui étaient déjà donnés il y a 10 ans. Selon les informations qu'il a reçues, les prix ont baissé grâce au développement des technologies.

Un commissaire PLR considère que l'impact qui peut être obtenu grâce à cette solution n'est pas à la hauteur de l'investissement qu'elle nécessite pour être mise en place. Il est évident que les investissements utiles en la matière ne pourront pas tous être réalisés. Selon lui, les propriétaires doivent être incités à prendre des mesures qui aillent dans le bon sens, mais il faut éviter que la loi ne devienne jusqu'au-boutiste. Il ne faut pas non plus se donner bonne conscience en votant des mesures dont l'impact réel n'est pas conséquent. Pour la consommation de gaz et d'électricité, la situation est plus simple : quand on coupe, on paie moins. Alors que, pour le chauffage, le paiement n'est pas le même, car il est réparti sur l'immeuble. Aussi, pour le locataire dont l'appartement se trouve au milieu de l'immeuble ou pour celui dont l'appartement n'a qu'une seule façade, les frais de chauffage sont nettement moindres en comparaison aux frais de chauffage des autres locataires.

M. Brunier indique que les SIG n'ont pas à déterminer si un projet politique est bon ou non. La solution des DIFC représente un avantage certain, mais elle pose également différents problèmes. Parmi ceux-ci, il y a notamment le fait que les locataires ne se trouvent pas à égalité, comme cela a été décrit par un commissaire PLR. Il se demande s'il ne faudrait pas plutôt travailler sur la responsabilité collective en adoptant des mesures globales visant à lutter contre le surchauffage des appartements à Genève. Il se demande quel peut être le pouvoir d'un canton lorsqu'il souhaite restreindre les températures dans les appartements. Il relève que la plupart des locataires ne jouent pas le jeu lorsque des mesures de sensibilisation sont adoptées, raison pour laquelle il considère qu'on ne peut pas compter sur la responsabilité individuelle dans ce domaine. Il répète que la solution proposée par PL n'est pas inutile, mais qu'elle n'est pas prioritaire dans la situation actuelle.

Le commissaire PLR demande si les SIG ont mené une enquête afin de déterminer quel avait été l'impact de la baisse réelle des températures menée par les régies. Il serait intéressant de savoir si cette mesure a eu un réel impact sur la consommation d'électricité relative au chauffage. Ce qu'il a constaté, c'est que les personnes qui n'avaient pas assez chaud parce que la régie avait baissé le chauffage installaient des chauffages électriques.

M. Brunier répond que tout ce qui est lié à la pénurie est étudié par l'OCEN. Un travail est fait avec l'UNIGE sur l'impact réel de cette baisse des températures.

M. Petitjean ajoute qu'un monitoring est en cours qui vise à déterminer l'impact de cette mesure. Les premiers résultats présentés de manière mensuelle par le Conseil d'Etat concernent l'évaluation globale de la baisse des températures en tenant compte de la correction des degrés-jour pour pouvoir en retirer l'effet climatique. Par ailleurs, deux autres niveaux vont perdurer par rapport aux typologies d'acteurs, à savoir les industries et l'usage domestique. Les mesures mises en place en collaboration avec les régions seront elles aussi évaluées afin de déterminer quel a été leur impact sur la baisse des températures. La task-force énergie travaille en collaboration avec l'USPI et l'ASLOCA dans le cadre de ce suivi.

La présidente demande que le résultat de ce suivi soit transmis à la commission.

Un commissaire MCG souhaite revenir sur la problématique de l'inégalité de traitement entre les locataires résultant du fait que la situation des appartements ne soit pas la même compte tenu de l'orientation et des étages. Sur ce point, il ajoute avoir eu des échos selon lesquels le système des DIFC avait créé des tensions dans certains immeubles, et ce sans que l'impact sur la consommation d'énergie soit conséquent. Il demande aux auditionnés s'ils ont eu connaissance de ce genre de cas. Il demande s'il ne serait pas plus judicieux de privilégier les économies globales, plutôt que de responsabiliser les gens individuellement, ce d'autant plus que les locataires ne peuvent pas bénéficier de cette solution de façon égalitaire.

M. Monnard répond qu'il n'a pas eu d'échos faisant état de conflits en lien avec l'utilisation de DIFC. S'agissant de l'inégalité de traitement que peut créer cette solution, il confirme qu'avec les DIFC, il faut réévaluer les relevés en appliquant des coefficients de pondération afin de tenir compte de l'inégalité des situations entre les locataires. La situation est également complexe quand il y a plusieurs montées d'immeuble et qu'un seul propriétaire décide de faire cet investissement. Il peut enfin y avoir des cas de contestation de décompte de chauffage entraînant des procédures qui peuvent durer pendant plusieurs années.

Un commissaire PLR s'inquiète du risque que les frais de fonctionnement des DIFC finissent par se reporter sur les charges. Le risque est donc de faire augmenter les charges de l'appartement alors que le gain énergétique de cette solution ne se produit que si les locataires jouent le jeu. Depuis le début de la crise énergétique, la première mesure mise en place a été de baisser la



température du chauffage. Certaines personnes ont décidé d'acheter des chauffages électriques. Lorsque ces chauffages ont été interdits, les gens ont commencé à utiliser des bouillottes. Dans tous les cas, au final c'est quand même de l'électricité qui est utilisée pour compenser la baisse du chauffage. Il demande quel est le prix de fonctionnement que représente un DIFC.

M. Monnard répond que cette question doit être posée aux chauffagistes.

Une commissaire Ve revient sur la problématique de la surchauffe actuellement présente à Genève. Elle note que la proposition faite dans le PL constitue une approche de sensibilisation incitant les consommateurs à changer leur comportement. Elle entend que les SIG considèrent que cette approche n'est pas la meilleure. Elle demande donc aux auditionnés quelles seraient selon eux les méthodes à mettre en place afin de sensibiliser la population et d'inciter ainsi les utilisateurs à modifier leurs comportements.

M. Brunier répond que la population a pris l'habitude de vivre en T-shirt en hiver. Or, compte tenu du manque d'énergie, les générations précédentes n'ont jamais connu cette situation et les générations à venir ne la connaîtront plus jamais. Au sein des locaux des SIG, la température a été baissée sans que cela ne soit annoncé aux collaborateurs et personne ne s'en est plaint. Il est d'ailleurs mieux pour la santé de se trouver dans une pièce chauffée à 19 degrés plutôt qu'à 24. Selon lui, dans ce domaine, la responsabilité individuelle, quand bien même il y a un attrait financier pour l'utilisateur, ne peut pas suffire pour régler le problème. Selon lui, le monde politique devrait plutôt trouver des solutions collectives permettant de baisser la consommation globale d'énergie.

La commissaire Ve demande si des mesures de sensibilisation en ce sens ont été menées par les SIG.

M. Brunier répond par l'affirmative. Il indique que les SIG ont d'ailleurs fait le constat que, quand les personnes commencent à s'intéresser à la question et ont pour objectif de mieux consommer et de moins consommer, alors un cercle vertueux se met en place. Il existe en effet des synergies entre les différents domaines et les consommateurs finissent par se poser ces questions de manière plus globale.

La commissaire Ve demande s'il ne vaudrait pas la peine de mieux expliquer le système de chauffage de l'immeuble lorsqu'un nouveau locataire emménage dans son logement. A titre personnel, elle n'a pas été informée du système en place au moment d'emménager dans son nouveau logement.

M. Brunier reconnaît que de telles solutions ont porté des fruits au cas par cas, mais il se demande s'il est possible pour les SIG de généraliser cette approche à l'ensemble des déménagements.

M. Petitjean ajoute que les régies se sont fait le relais du transfert d'informations aux locataires depuis le début de la crise énergétique.

Un commissaire UDC demande quel serait l'impact de ce PL sur le fonctionnement des SIG et si ces derniers se retrouveraient dans l'obligation d'engager davantage de collaborateurs.

M. Monnard répond que la généralisation des DIFC n'aurait pas un grand impact sur les équipes des SIG. En effet, ce serait aux propriétaires de s'en charger. Les DIFC font partie du rôle joué par la régie et les SIG ne peuvent pas s'y substituer.

Le commissaire UDC se rappelle qu'il y a deux ans, le Grand Conseil avait accepté une pétition qui visait la construction de plusieurs bâtiments en face du stade de football de la Fontenette. Il s'agissait de bâtiments en Minergie. Il rappelle que les constructions de type Minergie-plus représentent 10 à 15% d'investissements supplémentaires par rapport aux constructions habituelles dans le but de réduire la consommation d'énergie. Dans le cas des immeubles de la Fontenette, par la suite, les habitants ont souhaité avoir des balcons. Le résultat final était finalement contraire à celui qui était recherché à l'origine : on a fini par dépenser plus d'énergie que si on avait construit un bâtiment traditionnel depuis le départ. Il demande aux auditionnés s'ils connaissent ce cas précis.

M. Monnard et M. Brunier répondent qu'ils ne connaissent pas cette situation.

M. Petitjean ajoute que, si l'on modifie le gabarit d'un bâtiment, cette modification est dans tous les cas soumise à l'obtention d'une autorisation de construire. Or pour une autorisation de construire, l'IDC doit toujours être suivi. Au moment de l'autorisation de construire, l'IDC doit donc être admissible en fonction de la catégorie du bâtiment.

Un commissaire PLR revient sur la proposition faite par la commissaire Ve de mieux informer les nouveaux locataires du système de chauffage de l'immeuble où ils emménagent. Il se rappelle que la commission avait travaillé sur une motion qui demandait que les constructions Minergie-plus soient assorties d'un mode d'emploi.

M. Petitjean indique que ces modes d'emploi existent, mais qu'il appartient aux régies de les déployer et de les distribuer aux locataires.

Le commissaire PLR se félicite que la motion ait porté ses fruits. S'agissant des DIFC, il se demande si ces instruments de contrôle individuels permettraient de mieux objectiver ce que cela signifie d'avoir chaud ou d'avoir froid. En effet, des personnes âgées surchauffent, mais ne s'en rendent pas

compte. Il se demande donc si le fait d'objectiver la mesure de la chaleur n'est pas positif.

M. Monnard répond que l'objectivation peut se faire simplement par un affichage des températures. Pour lui, ce n'est pas le DIFC qui permet une objectivation de la consommation, mais plutôt le fait d'indiquer sur des écrans la température ambiante dans les différents appartements.

La présidente propose de passer à l'analyse de la M 2870.

M. Brunier commence par indiquer qu'au vu de la situation actuelle et du manque d'énergies renouvelables, tout projet visant à renforcer la production de ce type d'énergies peut être intéressant. C'est la raison pour laquelle il peut être intéressant d'analyser ce projet de barrage qui pourrait produire 120 GWh pour une puissance de 30 MW. Il faut toutefois rappeler que seule la moitié de la production, soit 60 GWh, reviendrait à la Suisse, le barrage étant transfrontalier. Pour avoir une mesure de comparaison, le barrage de Verbois produit quant à lui 470 GWh. Le projet de barrage de Conflan représente donc une quantité moindre d'énergie produite, mais il s'agit d'une énergie verte, raison pour laquelle le projet n'est pas en soi inintéressant. Cependant, ce projet soulève beaucoup d'obstacles. Le Conseil d'Etat a demandé que ce projet soit laissé de côté, et ce pour différentes raisons. La première est le manque d'intérêt politique pour ce projet. En effet, il n'y a actuellement pas d'intérêt ni du côté suisse ni du côté français pour ce projet. La France n'a exprimé un intérêt que pendant la période où M<sup>me</sup> Ségolène Royal était ministre. En Suisse, le Conseil fédéral n'a jamais été intéressé. La deuxième complication concerne l'impact du projet de barrage sur des zones naturelles. Sur ce point, l'on peut considérer qu'il convient de privilégier la production d'énergie sur la protection de la nature, mais c'est un choix politique et cette priorisation est compliquée à faire. La troisième complication est que le projet est coûteux. Selon le dernier chiffrage qui date de 2014, les coûts s'élevaient entre 170 et 250 millions de francs. Le barrage coûtera donc très probablement plus de 200 millions de francs. De plus, pour que le projet soit acceptable, il faut par ailleurs mettre en place des mesures d'accompagnement écologique importantes qui coûteraient entre 60 et 80 millions de francs. A l'époque, sur la base des différents scénarios qui avait été envisagés, le coût d'un KWh produit par ce barrage était estimé entre 12 et 18 centimes. Ce coût certes important peut paraître intéressant au vu de la situation actuelle et des prix élevés de l'énergie. Cependant, de manière générale, les barrages produisent de l'énergie entre 5 et 8 centimes le KWh. Par conséquent, si l'on ne retient que les considérations économiques, il est évident que ce projet ne doit pas être réalisé. Si l'on s'intéresse aux considérations énergétiques, on se rend compte que ce projet présente là aussi des complications. La position des SIG sur ce

projet rejoint celle du Conseil d'Etat qui a estimé que ce projet n'était pas prioritaire à ce stade. Des investissements importants sont en cours pour l'énergie thermique (1,5 milliard de francs investis dans les 10 ans) et l'entretien de ces ouvrages coûte environ 200 millions par an. Si l'on rajoute en plus ce projet de barrage qui est très coûteux, il sera difficile d'avoir suffisamment d'argent pour tout financer.

Il ajoute qu'il a eu ce jour une séance avec la CNR (Compagnie Nationale du Rhône) et qu'il en a profité pour leur demander si la France était intéressée par ce projet. La réponse qui lui a été donnée est que la France n'est, à ce stade, pas intéressée par ce projet de barrage. En revanche, il indique que, face à la problématique du stockage de l'énergie, il n'est pas impossible que la France soit intéressée un jour par une solution consistant à créer un lac en altitude pour pouvoir produire de l'énergie au moment le plus opportun.

En résumé, pour les SIG, ce projet pose beaucoup de problèmes. Les SIG seraient en mesure de relever cette mission si le projet devait être implémenté, mais à l'heure actuelle ce n'est pas intéressant pour les collaborateurs des SIG de travailler sur la réactualisation du projet dans la mesure où le Conseil d'Etat a indiqué que ce projet devait être laissé de côté.

La présidente indique que la commission s'est également demandé s'il serait possible d'améliorer les capacités de production des barrages existants.

M. Brunier répond qu'il n'y a à Genève pas d'opportunités dans ce domaine, car la rénovation des barrages existants a déjà eu lieu.

Un commissaire S demande si de telles opportunités de rénovation des barrages sont présentes ailleurs en Suisse.

M. Brunier répond par l'affirmative.

Un commissaire MCG avait compris qu'il était possible dans le cadre de ce projet de revaloriser la zone naturelle actuelle en la rendant encore plus importante. Il demande si cela est envisageable ou pas.

M. Brunier reconnaît que, si l'investissement qui est fourni pour les mesures de compensation est important, alors on peut avoir comme résultat final une amélioration de l'état global de la nature : on détruit d'un côté, mais on compense d'un autre. La compensation écologique est faisable mais elle a un coût : il s'agit donc de choix politiques.

Une commissaire Ve relève que l'OFEV avait indiqué par le passé que les zones concernées par le projet de barrage n'étaient pas compensables, car il s'agissait d'une des dernières zones naturelles du Rhône en Suisse. Elle s'étonne que les mesures de compensation ne coûtent pas plus cher que les chiffres donnés par M. Brunier.

M. Brunier fait remarquer qu'il est normal que l'OFEV critique vivement ce projet parce que l'OFEV ne s'intéresse qu'aux impacts négatifs sur l'environnement. Il ne faut pas oublier que, dans ce type de projet, il y a d'un côté un avantage écologique énergétique et de l'autre un désavantage écologique sur la nature. Il appartient au politique de faire la pesée entre ces deux intérêts.

La commissaire Ve considère que l'énergie verte qui pourrait être produite par ce barrage aurait en fin de compte pour but de nous permettre de continuer à vivre de manière démesurée dans un habitat naturel que ce projet aurait contribué à détruire.

M. Brunier indique que, pour les SIG, la priorité est clairement de moins consommer d'énergie. Cependant, dès lors qu'on se trouve dans une société de surconsommation, pour l'énergie que l'on consomme, il faut essayer de faire en sorte que cette énergie soit produite le plus écologiquement possible. Il faut donc à la fois moins consommer et mieux consommer. Il y aura de toute façon une consommation énergétique et il faut donc que cette consommation soit la plus verte possible. Le projet du barrage de Conflan offre une possibilité de production d'énergie verte, mais ce projet n'est sûrement pas le plus urgent dans la situation actuelle.

Un commissaire PLR indique que le barrage de Verbois fonctionne avec un système d'écluses qui a nécessité de grands travaux de construction puis de rénovation. Le projet de barrage en question prévoit d'utiliser le même système. Quant à la pesée d'intérêts mentionnée par M. Brunier, il souligne que celle-ci se fait en fonction des besoins du moment. Ainsi, c'est toujours face à la situation actuelle qu'on choisit de sacrifier soit la nature, soit la production d'énergie. Aujourd'hui, on se trouve dans une crise et cela fait qu'on est tenté de sacrifier la nature pour créer de l'énergie, mais demain cet équilibre peut changer.

M. Brunier relève qu'en arrêtant complètement la filière du nucléaire, il sera très dur d'éviter la situation de pénurie d'électricité. Il reconnaît que la question que pose ce projet de barrage représente un arbitrage entre la production d'énergie verte et la protection de la nature. Pour lui, il faut avoir une approche proportionnelle sur ces solutions. Il prend comme exemple l'éolien : si l'on veut mettre trop d'éoliennes, le projet n'est pas bien reçu, tandis que si l'on décide d'en installer un nombre plus raisonnable, la réception est meilleure et l'on peut déjà obtenir des résultats importants.

Un commissaire PLR demande quel est le besoin en GW de l'intégralité du canton de Genève.

M. Brunier répond que le besoin de Genève s'élève à 2500 GW et que ce barrage permettrait d'en produire 120, dont 60 reviendraient à la Suisse.

Le commissaire PLR fait le constat qu'il s'agirait donc d'un investissement de plus de 200 millions pour 5% du besoin en électricité du canton de Genève.

M. Brunier reconnaît que si l'on ne prend en considération que des aspects purement économiques, alors ce barrage ne doit pas être réalisé. Le Conseil d'Etat a classé ce projet comme étant « à disposition en cas de pénurie ». Il faut toutefois garder à l'esprit qu'un barrage de ce type met des années avant d'être exploitable. Il s'agit donc d'un investissement dont l'impact ne peut pas être retiré à court terme.

Le commissaire PLR demande si un investissement de 200 millions de francs dans un ou plusieurs autres projets permettrait d'obtenir un meilleur résultat.

M. Brunier répond par l'affirmative. Par exemple, si l'on investissait 200 à 300 millions de francs dans le solaire ou dans le thermique, on obtiendrait de meilleurs résultats. Le meilleur investissement, si l'on ne prend en compte que les aspects économiques, reste de moins consommer d'énergie.

### **Audition de M. Didier Saxod, président, et de M. Jérémy Bouvier, secrétaire patronal de l'Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV)**

M. Bouvier commence par remercier la commission pour son invitation. Il précise que l'AGCV représente la branche des chauffagistes sur le canton de Genève. Elle regroupe plus de 50 membres, soit 1280 installateurs de chauffage à Genève. Concernant la solution proposée par le PL 13199, l'AGCV considère qu'il ne s'agit pas de la priorité en la matière. En effet, l'AGCV ne soutient pas la proposition de réduire les exceptions à l'obligation d'installer de tels décomptes. La première raison qui justifie cette prise de position est que les ressources publiques et privées pour mener à bien la transition énergétique sont limitées. Les ressources des entreprises sont elles aussi limitées. Actuellement, 19 contrats d'apprentissage au sein des entreprises de la branche ont été signés pour l'année 2022-2023. On voit donc que les entreprises ont des cahiers de demande chargés. L'AGCV considère que la solution n'est pas prioritaire et qu'il convient de prioriser les mesures en fonction de leur efficacité. Pour l'AGCV, les mesures prioritaires sont celles qui ont déjà permis d'obtenir une diminution substantielle de la consommation d'énergie, telles que les mesures de sobriété, les mesures incitatives ou encore les mesures d'optimisation énergétique. Selon lui, ce sont ces mesures qui sont prioritaires en la matière.

M. Saxod complète ces propos. Il fait remarquer que la solution des DIFC est présente dans le débat politique depuis 30 ans. Selon lui, si l'on s'était rendu compte que la solution était vraiment performante, alors elle aurait déjà été appliquée de manière plus répandue. Par ailleurs, un nouveau règlement de l'énergie est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> septembre 2022. Selon lui, ce texte est très performant et il se félicite du travail de l'Etat sur ce texte. Ce nouveau règlement doit permettre de décarboniser le canton d'ici 2050. Il rejoint les propos de M. Bouvier et considère lui aussi que, durant cette crise, les économies d'énergie ont été obtenues en parlant de sobriété. Par exemple, en chauffant les appartements à maximum 19 degrés, on obtient déjà des économies très importantes. En tant qu'entreprise de la branche, il salue ces économies. Il fait remarquer qu'un DIFC n'est pas utile si l'utilisateur continue à chauffer son appartement à plus de 25 degrés. Il indique que les SIG ont un programme intitulé « éco21 » sur la base duquel les courbes de chauffe sont établies. Il se félicite du fait que les économies obtenues grâce à ce programme ont été importantes. Genève a d'ailleurs été félicité pour ces résultats au niveau fédéral. Il souhaite donc qu'on continue dans cette voie. Il estime que le nouveau règlement est suffisant. Il convient dans un premier temps de mettre en application la nouvelle réglementation avant de penser à généraliser les DIFC.

Un commissaire S indique que les DIFC sont très répandus en Suisse alémanique avec des bilans très positifs. Il demande aux auditionnés s'ils connaissent l'étude sortie récemment dans la presse selon laquelle il est possible, grâce aux DIFC, de diminuer jusqu'à 35% ses frais de chauffage en diminuant sa consommation. Il demande également combien de bâtiments sont actuellement équipés de DIFC à Genève. Il explique qu'à titre personnel, lorsque cette proposition avait été faite il y a 10 ans, il s'y serait opposé, car les coûts d'investissement et de fonctionnement étaient très importants et que la solution n'était pas aussi intéressante qu'aujourd'hui, compte tenu de la situation économique de l'époque. Il a en effet eu des échos selon lesquels les coûts ont diminué avec le temps : la mesure coûterait potentiellement dix fois moins cher aujourd'hui qu'il y a dix ans et elle serait par ailleurs devenue plus efficace grâce aux progrès techniques.

M. Saxod répond que, pour les bâtiments neufs, la loi prévoit déjà l'obligation de procéder à un décompte individuel pour chaque appartement. Avec ces nouveaux systèmes de DIFC, les données relevées peuvent être obtenues depuis la chaufferie et l'on peut transmettre l'intégralité des décomptes individuels à la régie. Cela rend en effet la procédure bien meilleur marché par rapport à celle qui existait il y a dix ans étant donné qu'il fallait à l'époque aller dans chaque appartement pour pouvoir obtenir les relevés. On

comprend donc bien que cette solution était très compliquée en ce qui concerne la main-d'œuvre qu'elle nécessitait. Ce qui ne s'est pas amélioré avec le temps et les progrès techniques, ce sont les cas où il y a différentes colonnes et pour lesquels il est très difficile d'obtenir des décomptes individuels. Il faut dans tous les cas une chaufferie commune pour que la solution des DIFC fonctionne. Dans la pratique, il y a souvent des facteurs qui font que les valeurs de décompte évoluent avec le temps. Cela a pour conséquence que le décompte individuel peut dans certains cas créer des tensions entre les locataires. Il reconnaît que cette solution a des impacts positifs dans certains cas, mais il considère que le nouveau règlement offre des solutions plus précises que les DIFC.

M. Bouvier revient sur l'intérêt financier que pourrait représenter l'utilisation d'un DIFC pour l'usager : en termes financiers, l'économie qu'on peut obtenir avec de tels décomptes représente environ 15 francs par mois si l'usager baisse son chauffage de 2 degrés. Il considère que ce bénéfice financier est donc relativement faible et doute qu'il puisse représenter un avantage suffisamment conséquent pour inciter les usagers à diminuer leur consommation d'énergie en lien avec leur chauffage.

Un commissaire Ve demande s'il est arrivé que des DIFC soient placés sur des bâtiments plus anciens et, si oui, combien cela a coûté.

M. Saxod répond que, sur certains types de bâtiments, l'installation de DIFC n'est pas possible du tout. En effet, pour certains bâtiments, les calculs ne garantissent pas une précision suffisante. Aussi, on choisit de ne pas installer de DIFC dans ce genre de cas, parce que les décomptes auraient alors comme principal résultat de créer de la discorde. La mesure qui permet d'obtenir les économies d'énergie les plus importantes reste celle qui consiste à aller dans la chaufferie générale pour baisser à 22 degrés maximum le chauffage pour tous les appartements. Il ajoute que, s'agissant des maisons d'habitation neuves ou ayant fait l'objet de mesures d'amélioration ou de travaux énergétiques, l'eau chaude sanitaire représente à elle seule 60% de la consommation d'énergie thermique. Il serait dès lors plus intéressant de s'intéresser à la consommation d'eau chaude, plutôt qu'à la consommation d'électricité relative au chauffage.

Le commissaire Ve demande s'il y a des exemples d'installations de DIFC sur des immeubles plus anciens et, le cas échéant, quel coût cela a représenté.

M. Saxod répond qu'il ne connaît pas d'exemples de ce type. Il reconnaît que les entreprises chargées du relevé des DIFC perçoivent des honoraires beaucoup moins importants que par le passé, parce que le relevé est beaucoup plus simple qu'il y a quelques années.



Le commissaire Ve demande s'il est possible de poser des DIFC pour un système qui fonctionne avec une pompe à chaleur et un chauffage central distribué par circuit d'eau chaude.

M. Saxod répond qu'il faut nécessairement qu'il y ait un circuit d'eau principal avec des dérivations dans chaque appartement, car ce n'est que comme ça que le décompte peut être pertinent.

Un commissaire Ve reconnaît que les valeurs fluctuent avec le temps, mais relève que ce constat est aussi présent pour les pompes de circulation.

M. Saxod le confirme. C'est la raison pour laquelle il préconise que les tuyaux soient nettoyés de toutes les impuretés tous les dix ans, car ces mesures préventives, telles que l'entretien d'ébouage et d'équilibrage, permettent d'optimiser le chauffage.

Un commissaire S demande si le circuit d'eau chaude sanitaire est le même que le circuit qui alimente des radiateurs.

M. Saxod répond par la négative et précise qu'il s'agit de deux circuits complètement séparés. Actuellement, la consommation d'eau chaude sanitaire représente une consommation d'énergie plus importante que le chauffage. Il y a donc des économies d'énergie plus importantes à réaliser sur l'eau chaude sanitaire que sur le chauffage.

Un commissaire Ve demande si les décomptes individuels seraient plus faciles à installer pour l'eau chaude que pour le chauffage.

M. Saxod répond qu'il serait aussi difficile d'installer de tels décomptes, mais que le système serait plus efficace et plus rentable. En effet, les résultats obtenus seraient plus précis et il serait donc plus simple de contrôler la consommation individuelle d'eau chaude sanitaire que le chauffage.

La présidente demande quel serait le prix d'une telle installation.

M. Saxod répond que le prix varie beaucoup de cas en cas et qu'il est donc difficile de donner un chiffre.

M. Saxod répond qu'il faut compter entre 800 et 1500 francs pour l'installation d'un compteur d'énergie.

Un commissaire S relève que les contestations présentes dans les immeubles concernent souvent la consommation d'eau chaude sanitaire.

M. Saxod prend l'exemple d'un immeuble où habite d'un côté un couple de retraités et de l'autre un couple qui a de jeunes enfants : la famille nombreuse aura une consommation d'eau chaude sanitaire bien plus importante que le couple de retraités d'où l'intérêt de pouvoir individualiser les relevés de consommation d'eau chaude sanitaire.

Un commissaire Ve revient sur la mesure individuelle de la consommation d'eau chaude sanitaire : il lui semble que compter la consommation d'eau chaude de manière individuelle serait par ailleurs plus simple que d'individualiser les frais de chauffage. En effet, comme la température pour l'eau chaude sanitaire est constante, il suffit de déterminer le débit d'eau chaude pour pouvoir mesurer la consommation.

M. Saxod confirme que le calcul est plus simple et que les résultats obtenus sont plus précis pour l'eau chaude sanitaire que pour le chauffage.

### **Audition de M. Cédric Petitjean, directeur général de l'OCEN, sur le PL 13199**

M. Petitjean fait le constat que le déploiement des DIFC à Genève est poussif. Il est en effet avéré qu'il y a actuellement peu de décomptes de ce type à Genève. Les DIFC ne représentent donc pas un axe de stratégie de contrôle de l'Etat à ce stade. Le DIFC a pour but d'accompagner les usagers dans le but d'obtenir des économies d'énergie par l'usage. Cependant, dans la situation actuelle, parmi les facteurs problématiques, certains sont plus importants que celui de l'usage. En effet, la surchauffe est souvent causée par des dysfonctionnements du bâtiment et pas seulement par des comportements d'opulence. La première mesure à mettre en place consisterait à optimiser les bâtiments en les équilibrant de manière plus efficiente. Cet équilibrage coûte du temps et de l'argent, mais il permet d'éviter des excès. En moyenne, si l'on économise 1 degré, on réduit jusqu'à 7% l'énergie consommée, et ce seulement par l'usage. Mais pour pouvoir ainsi jouer sur la température, il faut nécessairement que le bâtiment soit équilibré. Par ailleurs, la solution du DIFC n'est intéressante que si les gens regardent attentivement leur consommation. Si la facture énergétique baisse après la crise, les utilisateurs vont à nouveau moins s'intéresser à regarder combien ils consomment et combien ils paient pour leur chauffage. Concernant la mise en œuvre des DIFC, malgré les nouvelles technologies qui se sont développées au fil du temps, il faut tout de même que les tuyaux ne soient pas embués pour que cela fonctionne. Or cette opération n'est pas faite de manière régulière à Genève. Cela a pour conséquence qu'on risque d'arriver à des mesures différentes suivant le niveau d'embuation des tuyaux. Il indique avoir contacté la DEM sur cette question. Le retour d'expérience du DEM est le suivant : concernant l'aspect pédagogique que cela pourrait avoir sur la consommation en lien avec le chauffage, le plus important pour l'utilisateur serait de pouvoir mesurer la température dans son logement. Si l'on peut visualiser la température – ce qui n'est pas le cas dans bon nombre de constructions – les retours d'expériences démontrent que le fait de connaître précisément cette température permet des

économies d'énergie intéressantes. On constate par ailleurs que la température indiquée a un impact psychologique sur le ressenti des utilisateurs : en effet, des études ont démontré que lorsqu'on affiche une température différente de celle de la pièce, les gens pensent qu'ils ressentent la température indiquée quand bien même il ne s'agit pas de la bonne température.

Il rappelle que le dispositif des DIFC avait été inscrit dans la loi pour encourager les propriétaires à mettre en place des solutions à haut standard énergétique. En l'état, ce dispositif pourrait compléter le dispositif de l'IDC. Cependant, la consommation principale concerne la consommation d'eau chaude sanitaire, comme cela a été relevé précédemment. Selon lui, une solution pourrait être de déroger à l'installation du DIFC pour certaines constructions, mais la rendre obligatoire pour d'autres où les économies qui peuvent être obtenues sont plus importantes. Toutefois, il souligne que les économies obtenues ne peuvent être conséquentes que si les installations sont équilibrées avec des courbes de chauffe revues à la baisse.

Un commissaire Ve souligne que les pompes de circulation consomment beaucoup d'énergie et demande s'il ne faudrait pas également s'y intéresser.

M. Petitjean pense en effet que cette question est également intéressante, ce d'autant plus que les pompes qu'on installait par le passé étaient très souvent surdimensionnées, ce qui entraîne un sur-rendement et donc une surconsommation. Pour certaines pompes de circulation, ce surdimensionnement est de l'ordre de 40%.

Un commissaire S revient sur l'utilisation des DIFC en Suisse alémanique où cette solution fait partie de la culture et est entrée dans les mœurs. Il fait le constat qu'à Genève la mesure suscite de l'hésitation, voire de la résistance, et qu'on l'oppose à une mesure plus onéreuse et plus efficace qui est la rénovation de l'enveloppe. Il a l'impression qu'on place des espoirs immenses dans la nouvelle base réglementaire qui a été adoptée récemment. Cependant, il souligne que Genève a du retard dans ce domaine, raison pour laquelle il regrette que les deux mesures soient opposées.

M. Petitjean répond qu'il n'a pas parlé de rénovation mais d'optimisation des bâtiments. L'optimisation vise toute la population des bâtiments qui sont actuellement en situation de surconsommation. Elle vise donc les bâtiments qui se trouvent entre 450 et 600 IDC. Pour ces bâtiments, les mesures d'optimisation peuvent permettre de faire passer un nombre important de bâtiments en dessous du seuil de 450 IDC. En tant qu'outil qui accompagne la transition énergétique, le DIFC est un bon outil, mais la question est de savoir quelle solution il convient de prioriser. Dans l'état actuel du parc immobilier, le département considère que l'optimisation permet de meilleures économies

et un impact plus rentable que la pose généralisée de DIFC. Il insiste sur l'importance de parler d'optimisations avant de parler de rénovations, car l'optimisation peut permettre de passer en dessous du seuil qui définit à partir de quand la rénovation est obligatoire.

Le commissaire S retient des différentes auditions que, sans les coefficients de pondération, la mesure est injuste entre les locataires, mais qu'avec de tels coefficients la mesure est juste et qu'elle fonctionne bien. Il demande à l'auditionné quel est son regard sur cette question.

M. Petitjean répond que cela fonctionne si le bâtiment est bien construit et s'il est bien équilibré. Les coefficients de pondération permettent certes de rendre le dispositif plus juste, mais si l'on applique un tel coefficient sur une situation qui est déjà fautive, alors on amplifie l'inégalité entre les locataires. Si le bâtiment n'est pas équilibré et que le système crée d'ores et déjà un inconfort de surchauffe ou de sur-froid, les coefficients vont amplifier les erreurs d'un côté ou de l'autre.

Un commissaire Ve revient sur les décomptes individuels d'eau chaude sanitaire. Il ressort des auditions que cette solution pourrait être intéressante. Il demande à M. Petitjean s'il dispose d'un état des lieux sur le nombre de bâtiments actuellement équipés d'un tel décompte.

M. Petitjean répond par la négative.

Un commissaire S demande si la pratique a changé avec le temps en ce qui concerne le surdimensionnement des pompes à chaleur.

M. Petitjean répond par l'affirmative : les normes sont devenues beaucoup plus exigeantes en la matière. Les pompes à chaleur doivent dorénavant répondre à des exigences bien plus strictes. Par conséquent, le dimensionnement des nouvelles installations est meilleur.

Le commissaire S relève que ce sont surtout les anciennes installations qui ont un mauvais dimensionnement et que c'est principalement sur ces installations que des économies importantes sont possibles.

M. Petitjean confirme ces propos. Il ajoute que les anciennes installations surdimensionnées représentent la majorité des installations présentes dans le canton.

Un commissaire S revient à son tour sur la question des décomptes individuels d'eau chaude sanitaire. Il demande à l'auditionné s'il a connaissance de cas où de tels décomptes sont mis en place en complément ou non de DIFC.

M. Petitjean répond que, pour la consommation d'eau chaude sanitaire, les coûts sont directement liés à la consommation individuelle de chaque locataire.

Or pour le chauffage, l'immeuble dans son ensemble est influencé par l'activité présente dans l'immeuble et par le chauffage des autres locataires.

Un commissaire Ve relève par ailleurs que les façons de produire le chauffage et l'eau chaude sanitaire ne sont pas identiques dans la mesure où la source n'est pas la même.

M. Petitjean reconnaît que la source n'est pas la même. Il précise qu'il ne faut pas penser que le décompte individuel de la consommation d'eau chaude sanitaire est un dispositif simple. Cependant, cette solution peut être intéressante. Dans un tel comptage, il conviendrait alors de prendre en considération la source, renouvelable ou non, de l'eau chaude sanitaire.

### **Audition M<sup>me</sup> Carole Anne Kast et M. Christian Dandrès, initiants et membres du comité d'initiative de l'ASLOCA**

M. Dandrès répond que cette proposition a été déposée par le conseiller national Vert lucernois Töngi qui souhaitait une généralisation de la pose des compteurs individuels. Selon ce dernier, le mécanisme de solidarité entre locataires pourrait entraîner des comportements peu souhaitables dans des immeubles sans compteurs individuels. Il existe des données qui montrent que la pose de ses compteurs a eu un effet réducteur sur la consommation énergétique. Il ajoute qu'il n'existe pas encore de position formelle concernant ce projet, car ce dernier doit faire l'objet de discussions internes. Il faut avoir à l'esprit que, dans des cantons comme Genève, le locataire ne choisit pas l'immeuble dans lequel il va habiter. La question de la solidarité entre locataires n'a pas que des explications comportementales, il y a également des éléments factuels.

Un commissaire S fait référence aux coefficients d'attribution. Il donne l'exemple que le locataire qui habite au-dessus des caves n'a pas le même coefficient d'attribution que celui qui est au centre de l'immeuble bénéficiant de la chaleur thermique des autres. Il demande si, du point de vue de l'ASLOCA Genève, il y a des éléments sur ces évolutions technologiques associés aux décomptes individuels s'agissant d'eau chaude ou de coûts de chauffage.

M. Dandrès répond qu'ils n'ont pas eu de retour de l'administration étant donné que le texte n'a pas encore fait l'objet de discussions.

Un commissaire Ve indique que, dans le projet de loi déposé, il ne s'agissait pas uniquement du chauffage, mais également de l'eau chaude sanitaire. Au cours des discussions, ils leur ont semblé un peu plus justifiables pour l'eau chaude sanitaire, car c'est assez peu dépendant de l'endroit où se trouve l'appartement dans le bâtiment.

M<sup>me</sup> Kast répond qu'en ce qui concerne l'eau chaude sanitaire, ce n'est pas dépendant d'où se situe le logement dans le bâtiment, mais de la taille du groupe familial. Aujourd'hui, on ne paie pas la consommation d'eau, mais la consommation de chauffage de l'eau. Dans le système actuel, tout 4-pièces paie la même chose, que ce soit une personne seule qui y vit ou une famille avec deux enfants en bas âge.

### **Audition de M<sup>me</sup> Marlyne Sahakian et M. Martin Patel, professeurs à l'Université de Genève**

M<sup>me</sup> Sahakian se présente. Elle est sociologue de la consommation à l'Université de Genève. Elle travaille depuis 15 ans sur la question de la consommation énergétique des ménages. Elle fait des recherches surtout à Genève, dont un projet national de recherche abouti en 2017. A cette époque, ils ont fait des enquêtes en ligne représentatives pour la Suisse romande. Un des constats était que l'énergie en tant que telle était peu significative pour les citoyens. Ils ont de la peine à distinguer le chauffage de l'électricité. De plus, de nombreuses personnes ne connaissent pas le montant de leur facture. La précarité énergétique existe, mais est souvent camouflée, notamment sous des aides sociales. Aujourd'hui, on est dans un tout autre contexte. Ils sont en train de lancer un projet de recherche sur la consommation énergétique à Genève durant la crise énergétique et plus globalement climatique. Ils constatent que les gens sont préoccupés par la consommation énergétique, ce qui est un grand changement. Une des questions qui ont été soulevées est de savoir comment réduire quelque chose qu'on ne connaît pas. Les habitants ne savent pas nécessairement ce qu'ils consomment en chauffage et ne distinguent pas forcément l'électricité thermique. Un autre constat est que certaines personnes, particulièrement à Genève, n'ont pas la mainmise sur leur système de chauffage. Dans certains bâtiments, on ne peut plus régler les radiateurs manuellement. En 2017 déjà, la demande de réduction de la consommation énergétique posait quelques questions. Les habitants se demandaient pourquoi, eux, devraient réduire leur propre consommation, si la ville consomme notamment avec des publicités lumineuses. Toutes ces recherches lui permettent de dire que les compteurs individuels, la possibilité d'intervenir dans le système de chauffage, les bâtiments efficaces lui semblent nécessaires. Toutefois, en tant que sociologue, elle sait que les solutions technologiques en tant que telles ne suffisent pas. Elle pense qu'il est important d'apporter une connaissance de la distinction entre chaleur et électricité. On se trouve dans une transition écologique, énergétique, mais la question de la justice sociale va devenir centrale. On l'a observé avec la pandémie, les inégalités se creusent quand il y a des crises. Elle mentionne la notion de justice thermique qui est

un énorme champ de recherche. Il s'agit des inégalités que subissent les gens vis-à-vis de leur confort. Aujourd'hui, dans ce contexte, on sait que l'énergie ne sera plus aussi abondante qu'autrefois et que son coût va augmenter. Il existe également d'autres enjeux géopolitiques autour de ce sujet. Les gens vont vouloir savoir ce qu'ils consomment et pourquoi ils paient plus que d'autres. La technologie est une chose, mais il faut aussi prendre en compte les interventions non technologiques. Il faut travailler sur les notions de confort, notamment le fait de savoir comment faire pour garder des appartements chauds. De plus, il existe un projet européen. Ils ont fait une intervention dans une quarantaine de ménages à Genève pour leur parler des normes sociales autour du confort thermique. Le challenge était de vivre sous 18 degrés pendant 4 semaines. Ils ont pu constater une réduction significative dans la consommation énergétique.

M. Patel se présente. Il est ingénieur, technologue à l'Université de Genève. Il commence sa présentation en faisant remarquer que l'eau chaude sanitaire représente plus de 80% de la consommation d'énergie d'un ménage. Il explique que, si on ne mesure pas notre consommation d'énergie, il est très difficile de pouvoir adapter ses choix et ses comportements. Que ce soit au niveau industriel ou des ménages, avoir des compteurs pour obtenir des données apporte une possibilité de sensibilisation et de prise de conscience. S'agissant des nouvelles constructions, on peut avoir des compteurs très précis qui comptent le flux et la température, par exemple pour le chauffage au sol. Il est toutefois compliqué de les installer dans chaque appartement dans les anciens immeubles. Dans ces cas, il existe des répartiteurs qui ne comptent pas la réelle consommation, mais qui donnent des indications. Ces appareils sont utilisés pour l'eau chaude sanitaire et pour le chauffage. Les informations se transmettent de manière digitale. On peut également avoir des valves thermostatiques intelligentes qui sont contrôlables à distance. Ce sont donc deux manières alternatives. Concernant la répartition des coûts, il y a d'une part des frais généraux et d'autre part des frais en fonction de la consommation établis sur la base des répartiteurs. Les frais d'installation de ces systèmes peuvent être reportés sur les locataires. Au niveau européen, ce système a été fortement implanté. Il est conseillé de l'installer s'il est techniquement possible et non disproportionné du point de vue des coûts. Il ajoute qu'il faut faire attention aux coûts, stimuler la concurrence et éviter que ces services deviennent trop chers. Il évoque un cas hypothétique résolu avec un de ses élèves. Il s'agit d'installer ce système dans un immeuble ayant 50 radiateurs. Avec 5 radiateurs par appartement, l'investissement pour l'installation serait de 500 francs par appartement. Les frais annuels seraient de 100 francs par

logement. Il s'agit des données qu'il a reçues concernant les anciens immeubles.

Un commissaire PLR explique qu'il habite dans un appartement THPE avec du chauffage au sol, mais il ne sait pas où regarder pour connaître, voire modifier la température. Il signale que cela sort du périmètre d'action du locataire.

M<sup>me</sup> Sahakian répond qu'il faut trouver les valves ainsi qu'une clé qui n'est pas toujours disponible pour pouvoir diminuer le chauffage. Dans le projet européen, une des questions était de savoir pourquoi on a retiré aux habitants la possibilité d'avoir la mainmise sur le système de chauffage. S'agissant d'une consommation durable, le chauffage est un des plus grands postes avec l'alimentation, la mobilité, la mode. On constate que le chauffage sera un enjeu futur. Elle ajoute qu'un compteur pour le chauffage se trouve dans le bâtiment. Le chauffage est ensuite divisé par m<sup>2</sup>. Cette façon de faire pose une question d'inégalité, car les habitants d'un appartement situé au milieu de l'immeuble peuvent éteindre leur chauffage. Selon elle, cette situation devrait se refléter dans les loyers.

La présidente rebondit sur la remarque. Elle explique qu'elle vit dans un appartement avec chauffage au sol et qu'il existe des valves dissimulées dans des armoires pour modifier la température.

Un commissaire Ve remercie les auditionnés pour leur présentation. Il demande à quoi correspondent les coûts de fonctionnement d'un montant de 100 francs.

M. Patel répond que ce sont des entreprises qui fournissent ce service. Une fois le système installé, la logistique n'est pas très compliquée. La pondération pour chaque radiateur est multipliée par les données qu'on reçoit par les compteurs.

Un commissaire Ve pense que cela inclut également des frais administratifs. Il faut collecter les données puis les répercuter sur les factures des locataires. Il est surpris que les frais de chauffage soient aussi élevés par rapport au « cooking ». Il ajoute qu'il existe depuis un moment un décompte individuel d'électricité. Comme les personnes savent ce qu'elles consomment, il se demande si l'on constate un changement dans leur consommation d'électricité.

M<sup>me</sup> Sahakian répond qu'en 2017, l'énergie était peu significative pour de nombreux ménages. Ils sont en train de faire une enquête avec la CPEG auprès de leur régie et de ménages pour comprendre si la vision a changé. A son avis, elle a changé notamment du fait des messages de la Confédération, de la crise climatique et de la guerre en Ukraine. Elle indique que l'on doit diminuer de



8 tonnes carbone par habitant en Suisse à 1 tonne carbone. La Charte du Grand Genève sur la transition écologique a été signée le 28 janvier 2023 afin de moins consommer. Tous les secteurs sont concernés, y compris les ménages, mais pour ce faire il faudrait déjà savoir ce qu'ils consomment.

Le commissaire Ve ajoute que, sur le site des SIG, on peut relever son compteur chaque mois afin de faire des comparaisons de notre consommation.

Un commissaire S remercie les auditionnés pour leur présentation. Il explique qu'il n'aurait jamais déposé un tel projet de loi en 2017. L'intention politique identique a été largement balayée par le Grand Conseil à peu près par tous les partis politiques. S'il l'a déposé en 2022, c'est parce que le contexte politique a changé. Pour un projet de loi qui a seulement eu un article dans le GHI en semaine de vacances, il n'a jamais reçu autant de courriers, de téléphone et d'e-mails de locataires. Dans un contexte de pénurie énergétique, d'incitation de la Confédération à économiser de l'énergie, les gens, en particulier ceux avec peu de moyens, sont sensibles à ces enjeux énergétiques.

A Genève, il y a très peu de décomptes individuels, car la loi prévoit énormément de dérogations. Celle qui ne pèse pas le plus lourd en termes de consommation énergétique dans l'absolue est que pour tout nouveau bâtiment, qu'il soit HPE ou THPE, il n'y a pas de décomptes individuels. D'un point de vue technique lorsqu'il s'agit d'un bâtiment neuf, il est facile de prévoir des décomptes individuels. Selon lui, ces derniers sont donc importants d'un point de vue de justice sociale. Il indique que les coefficients de répartition paraissent assez justes et utiles à l'égard de la situation de l'appartement dans le bâtiment. Comme ces coefficients semblent bien fonctionner en Allemagne, il demande s'ils savent pourquoi la Confédération ne les recommande pas.

M<sup>me</sup> Sahakian ne comprend pas comment, aujourd'hui encore, on peut construire des bâtiments sans mettre des compteurs individuels. Concernant les coefficients de répartition, elle est d'avis qu'il faut être attentif à cette question de justice sociale.

Un commissaire Ve remercie les auditionnés pour leur présentation passionnante. Sa question concerne l'écart tragique entre les performances attendues d'un immeuble après les rénovations et les performances mesurées. Il serait curieux de connaître les réactions des autres pays en apprenant qu'en Suisse ce système de compteurs individuels est rare.

M. Patel répond qu'ils n'ont pas discuté sur ce sujet-là, mais pense que la plupart seraient étonnés, car ce système est le standard en Allemagne.

Le commissaire Ve ajoute qu'il lui semble que, dans la loi sur l'énergie actuelle (LEn), à partir d'un indice de dépense de chaleur très élevé, le

propriétaire doit installer le décompte individuel. Ce système est donc prévu uniquement pour certaines exceptions.

Un commissaire S explique que c'est un problème complexe. On passe d'un concept de solidarité de l'immeuble à un concept d'individualité. Les éléments relevés par les installateurs ne sont pas le prix de l'objet mais le coût de l'installation, de l'entretien, etc. Ces appareils doivent être bien étalonnés, car, si ce n'est pas le cas, les mesures sont faussées et le locataire risque de payer plus que ce qu'il devrait.

M. Patel précise que ce sont ces objets qui aident les entreprises à faire la répartition. Le coût total est correct, on essaie ensuite avec ces répartiteurs de répartir correctement aux appartements. Il ajoute qu'il s'agit d'indicateurs pour les KWh consommés qui sont ensuite utilisés pour la répartition.

Un commissaire S explique qu'il ne sait pas combien il paie dans son logement. Quand il a signé ce PL, dans son optique, il s'agit de savoir combien il consomme et combien il va payer.

M. Patel informe que normalement le locataire ne va pas voir les valeurs récoltées par ces appareils. Cela explique qu'il y ait des frais correspondants au fait de mettre ces données à disposition.

Le commissaire S demande quelle est la différence entre les nouveaux et les anciens immeubles.

M. Patel répond que les nouvelles constructions impliquent l'intervention d'un installateur. Pour les anciens immeubles, l'installateur doit simplement mettre l'appareil sur le radiateur existant. L'option alternative est la vanne thermostatique. Il ajoute qu'il y a des décennies d'expérience avec ces répartiteurs pour les anciens immeubles dans certains pays. Il y a des entreprises qui utilisent ces technologies.

Le commissaire S demande si l'installation de ces appareils a induit une baisse de consommation.

M<sup>me</sup> Sahakian répond que nous sommes dans un autre cadre aujourd'hui qu'il y a quelques années où l'énergie n'était pas significative. Au vu du contexte actuel, les habitants vont faire plus attention à leur consommation et à leur comportement.

Le commissaire PLR reprend le fait qu'il faudrait que l'on passe d'une consommation de 8 tonnes carbone par habitant à 1 tonne carbone. Il se demande s'il n'existe pas une forme d'injustice sociale, si l'on habite dans un immeuble très performant et que l'on consomme peut-être déjà 1 tonne de carbone.

M<sup>me</sup> Sahakian répond que, selon elle, l'idéal serait de combiner les compteurs individuels, la possibilité d'intervenir sur son système de chauffage avec un bâtiment efficace.

Le commissaire PLR demande si l'objectif d'une consommation de 1 tonne carbone par habitant est atteignable si tous les changements sont faits.

M<sup>me</sup> Sahakian pense qu'effectivement c'est faisable. Il faut toutefois des changements structurels dans l'approvisionnement alimentaire, dans le système de mobilité, dans les bâtiments, etc. Il s'agit de tendre vers un mode de vie plus durable.

Le commissaire PLR indique qu'il y a un changement de logique majeur concernant le chauffage, car jusqu'à présent, on le calculait immeuble par immeuble, puis on répartissait les coûts à l'intérieur de l'immeuble. Maintenant, il y a des immeubles qui ont des installations tellement différentes d'isolation qu'il faudrait créer une forme de solidarité inter-immeubles.

**Audition M. Thierry de Hann, président de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier – USPI Genève, et M. Philippe Angelozzi, secrétaire général de l'USPI Genève**

M. de Hann remercie la commission de les recevoir. La différence par rapport à la loi actuelle est principalement la suppression des exceptions. De leur point de vue, les exceptions prévues antérieurement avaient du sens, car elles tenaient compte de la particularité des bâtiments. Ils font référence aux bâtiments efficaces sur le plan énergétique, dont la part variable des décomptes de chauffage est plus faible que dans les immeubles dits standard. Ces immeubles étaient donc écartés de la problématique. Avant 1993, les bâtiments n'étaient pas prévus pour des décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude. Il y a une colonne verticale qui distribue les radiateurs d'étage en étage ou des points de distribution d'eau chaude d'étage en étage. Pour arriver à obtenir des décomptes individuels dans ces immeubles, il faudrait installer des compteurs sur chaque radiateur et sur chaque point de distribution d'eau chaude. En tant que praticien, il constate que plus il y a de compteurs, plus il y a de risques de panne. Les pannes de compteur sont fréquentes. Selon lui, cette solution a donc peu de sens. Le but de la loi est d'assurer une certaine équité entre les utilisateurs. Il prend l'exemple de deux logements assez similaires dans un immeuble propriété des fondations immobilières de droit public, à savoir un logement de 5 pièces au 3<sup>e</sup> étage et un autre au 4<sup>e</sup> étage (dernier étage). Ils se rendent compte que le locataire au 3<sup>e</sup> étage coupe tous ses radiateurs et il a donc une consommation de frais variables de 10 francs. Le locataire au 4<sup>e</sup> étage, vivant dans un logement identique, a une facture de

416 francs de frais variables. En termes d'équité, il n'est pas convaincu que la solution des décomptes individuels de frais de chauffage et d'eau chaude soit la plus adéquate.

Un commissaire S remercie les auditionnés de leur présence et de leur présentation. Les chauffagistes expliquent que, pour les nouveaux bâtiments conçus pour les décomptes individuels, c'est une simple formalité contrairement aux anciens. Considérant le contexte actuel de la crise environnementale et énergétique, il demande si pour les nouveaux bâtiments, même par hypothèse THPE, cette solution ne paraît pas quelque chose de facile et d'utile. Les coefficients de répartition ont été mentionnés au fil des auditions. La problématique de l'équité ruine potentiellement tout l'intérêt du projet. Il informe qu'en Suisse alémanique et en Allemagne, les décomptes individuels ne sont jamais utilisés sans les coefficients de répartition. Cela permet d'avoir un vrai principe d'équité. Si la personne se situe au milieu de l'immeuble et coupe son chauffage, elle doit quand même payer une partie due au chauffage indirect qu'elle obtient. A l'inverse, si elle se trouve au-dessus des caves, elle n'aura pas le même coefficient de répartition. Ce n'est qu'avec l'application de ces derniers que les décomptes individuels font sens sous l'angle de la justice énergétique. Il demande aux auditionnés s'ils en ont déjà entendu parler.

M. de Hann répond qu'à Genève, des coefficients de répartition sont déjà installés, mais ils ne tiennent jamais compte du coefficient 0, c'est-à-dire lorsque l'on ferme toutes les vannes, car on part du principe qu'a priori c'est quelque chose qui ne se fait pas. Même si l'on devait mettre une pondération, il n'est pas certain qu'elle sera équitable lorsque l'on ne consomme rien du tout. Concernant la première question, il répond que, quand on construit un immeuble aujourd'hui, une installation conforme et qui permet les décomptes individuels est tout à fait envisageable. Il faut toutefois tenir compte du fait que cela engendre des coûts supplémentaires. Dans la loi, il est prévu que ce ne soit pas reportable sur les locataires, mais, dans un cas d'une construction neuve, cela sera forcément répercutable sur les locataires. Selon lui, on a aujourd'hui une politique énergétique volontariste et ambitieuse. Il n'est pas certain qu'on serait le plus efficace avec des décomptes individuels, mais il faudrait inciter les propriétaires à investir dans d'autres moyens. Ils ont pu également constater que les locataires font attention à leur facture et leur consommation seulement les premières années après leur emménagement.

M. Angelozzi ajoute qu'aujourd'hui les régies essaient de tendre à une optimisation énergétique. Lorsque des mesures peuvent être réalisées, elles le sont à moindres coûts et avec une efficacité intéressante.

M. de Hann précise que, selon eux, il faut rendre les immeubles efficients sur le plan énergétique, quels que soient les moyens, plus que chercher à refacturer plus équitablement, sachant qu'à son avis, ce ne sera jamais équitable même en tenant compte de critères de pondération.

Un commissaire Ve leur demande s'ils ont une idée du nombre d'immeubles comportant des décomptes individuels de chauffage. Il demande également quelle est la complexité administrative pour les mettre en place.

M. de Hann répond qu'ils n'ont pas de statistiques. Au sein de leur bureau, ils ont quatre blocs d'immeubles datant de la fin des années 90 qui étaient prévus à l'origine pour les décomptes individuels. Il ajoute qu'il n'y a pas vraiment de complexité administrative pour les régies. Cependant, un des éléments à ne pas écarter est qu'une société va s'occuper des relevés des compteurs, ce qui engendre des frais. Aujourd'hui, l'entreprise doit aller sur place, mais n'a pas besoin d'entrer dans les appartements. Elle doit se présenter devant chacun d'eux grâce à un système qui communique à distance. Elle doit ensuite transmettre ces informations aux régies qui vont les saisir dans leur système pour établir les factures. Pour les immeubles standard, on se trouve à 30% de frais fixes (ramonage, entretien de la chaufferie) et à 70% de frais variables (consommation de gaz ou de mazout). Avec les rénovations énergétiques des bâtiments, le but est d'arriver au résultat inverse.

Un commissaire Ve demande s'il possible d'avoir des loyers où les charges sont comprises.

M. de Hann répond que c'est légalement possible, mais cela ne se fait quasiment pas si l'agence professionnelle s'en occupe. Cela se fait souvent lorsque le privé gère seul son appartement.

Le commissaire Ve demande comment il faudrait faire pour que les installations soient réglées globalement de façon convenable. Il fait référence aux contrats de performance énergétique qui permettent de surveiller l'installation.

M. de Hann répond que c'est un phénomène qui s'est accéléré depuis ces dernières années. Le principe est que l'immeuble ne doit pas être chauffé au-delà de 21 degrés. Le but est d'éviter qu'un appartement puisse chauffer à 24 degrés pour être certain que celui qui est moins bien chauffé le soit à 21 degrés. Avec cela, on ne fait que s'assurer du bon fonctionnement de l'installation. Il répète que d'autres installations qui permettent de réduire la consommation de manière générale existent.

Le commissaire Ve demande s'ils le font eux-mêmes, car il sait qu'il existe des prestataires, dont les SIG, qui font des contrats de performance énergétique qui surveillent la performance des bâtiments.

M. de Hann répond que ce sont pour la plupart des chauffagistes accrédités qui peuvent établir ce type de contrat. Il ajoute que les chauffagistes sont assez inventifs. Il explique qu'ils mettent en place des systèmes plus efficaces, qui tiennent compte de la météo, qui anticipent le soleil qui réfléchit sur les façades, etc. Aujourd'hui, il existe une vraie volonté de trouver des solutions pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments. Il n'est pas certain que les décomptes individuels soient la meilleure solution.

La présidente propose de passer aux opinions de chaque groupe et de voter ce PL 13199 aujourd'hui.

Un commissaire S n'a pas imaginé qu'avec l'ordre du jour, ce vote pouvait arriver aujourd'hui, autrement il aurait préparé des propositions d'amendements. Il demande si la commission est d'accord de voter avec transmission en avance d'amendements la prochaine fois.

La présidente demande l'avis de la commission.

Un commissaire MCG pense que toutes les auditions ont été claires sur le fait que ce PL 13199 est une « fausse bonne idée ». Il est donc partisan de voter ce soir.

Un commissaire Ve rappelle qu'il a déposé une motion qui demandait à généraliser les contrats de performance énergétique et à faire un bilan du nombre de décomptes individuels des frais de chauffage qui auraient été mis en place. On a maintenant une idée sur le fait que c'est assez peu utilisé. Il réfléchira sur le fait de retirer cette motion. Cependant, il pense que les décomptes individuels de frais de chauffage restent une bonne idée et se rallie à la proposition. Selon lui, ce PL a été mis en place de façon un peu radicale, à savoir supprimer toute exception. Chez les Verts, ils continuent d'être pour le principe, mais avec certains amendements.

Un commissaire PDC reprend le terme de « fausse bonne idée » concernant les décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude. Selon lui, des amendements n'y changeront rien.

## Vote

La présidente met aux voix le vote de ce PL 13199 aujourd'hui :

Oui : 9 (2 MCG, 1 UCD, 4 PLR, 2 PDC)

Non : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

**Le PL 13199 sera donc voté aujourd'hui.**

La présidente annonce le passage aux prises de position.

Un commissaire S explique que les décomptes individuels sont une pratique fréquente en Suisse alémanique, où le principe de l'équité entre locataires est bien connu, et dans de nombreux pays d'Europe, notamment en Allemagne. Il ajoute qu'avec les coefficients de répartition, la situation de l'appartement peut être prise en compte.

Il regrette qu'il n'y ait pas la volonté ne serait-ce que d'entendre ses propositions d'amendements qui auraient pu aller dans deux directions, et qui auraient été potentiellement cumulatives. La première est de se limiter aux décomptes individuels d'eau chaude qui, selon les chauffagistes, sont simples. La deuxième qui aurait pu être cumulative est la piste des nouveaux bâtiments. Si l'on considère que l'enjeu énergétique n'est qu'un enjeu rapporté au prix, comme l'USPI l'a souligné, alors on attend simplement que les prix baissent pour ensuite continuer à gaspiller de l'énergie. A l'inverse, si l'on estime qu'il s'agit d'un enjeu qui ne va pas seulement accompagner la crise ukrainienne, mais qui est un des éléments principaux pour répondre à l'urgence climatique, il aurait proposé d'avoir les décomptes individuels des frais de chauffage et d'eau chaude, voire d'eau chaude uniquement pour les nouvelles constructions, qui selon les chauffagistes, sont très faciles à prévoir. Il entend que la majorité ait envie de boucler cette affaire ce soir. Il a trouvé les travaux de la commission très intéressants et remercie d'avoir bien voulu faire toutes ces auditions, et se réjouit de défendre l'objet vraisemblablement avec un rapport de minorité.

Un commissaire MCG indique qu'il y a eu de nombreuses auditions qui ont permis de faire le tour de la question. Entre ce qui existe déjà et ce qui pourrait améliorer encore la situation, on constate le scepticisme des personnes auditionnées. Il ne peut pas entendre dire qu'on s'en fiche et qu'on veut continuer à gaspiller de l'énergie. Dans les bâtiments HPE et THPE, il y a une vraie baisse de la consommation globale qui est l'objectif attendu. Il pense que c'est une mauvaise idée de persister en voulant faire des amendements. Le but est d'économiser l'énergie. On sait ce qu'il faut faire pour cela, c'est-à-dire isoler les bâtiments, utiliser d'autres choses que le mazout et le gaz, etc., mais pas avec les décomptes individuels. Toutes les expertises faites sont négatives. Cela a entraîné dans certains immeubles des bagarres entre les locataires, entre les locataires et la régie et le propriétaire, parce qu'il y avait des injustices incroyables malgré les coefficients de répartition qui ne peuvent pas s'adapter à chaque situation. C'est pourquoi il est contre ce PL 13199.

Un commissaire UDC confirme ces propos. Dans toutes les audits, il a été démontré que cela posait d'énormes problèmes techniques et de justice entre les différents locataires. Il partage l'avis que ce système est inutile

également pour les nouveaux bâtiments où il existe déjà des règles très strictes pour diminuer la consommation d'énergie. Il n'y a donc pas lieu de persister sur ce PL 13199.

Un commissaire Ve précise que personne n'a dit que les décomptes individuels allaient remplacer tout le reste. Il s'agit d'une mesure qui s'ajoute à d'autres mesures qu'ils pensent mettre en place. Les décomptes individuels lui paraissent être un principe relativement libéral de responsabilité individuelle par rapport au chauffage mis en place dans son appartement. Ce n'est pas la peine d'exagérer les problèmes techniques. Il est clair que c'est une approximation pour les anciens immeubles, mais cela permet de façon plus ou moins objective de faire une répartition convenable en tenant compte d'un certain nombre de coefficients de répartition suivant la situation dans laquelle on se trouve dans l'immeuble. Il ajoute que compte tenu de ce qu'a entendu la commission aujourd'hui, la mise en place administrative n'est pas très compliquée. Il ne s'agit pas d'une surcharge des frais administratifs. Il reste donc favorable à ce PL. En revanche, il existe un certain nombre d'exceptions dans le règlement sur l'énergie sur la mise en place de décomptes individuels des frais de chauffage. Si ce PL est refusé, il faudrait indiquer dans un rapport de minorité le fait que l'on n'acceptera plus toutes ces exceptions, à moins qu'elles soient justifiées de façon convenable.

Un commissaire PLR indique que le PLR trouve également que c'est une « fausse bonne idée ». On a les IDC que le reste de la Suisse ne connaît pas. Il y aura des coûts qui vont devoir être faits, qui, à son avis, seront faits dans le cadre du nouveau règlement sur les IDC et la rénovation énergétique des bâtiments, que l'on décide ou pas de mettre des capteurs. Chaque immeuble fera, selon lui, en fonction de ses spécificités. Il n'y a donc pas besoin de légiférer de façon anticipée.

Un commissaire PDC rappelle qu'au départ, il était question de solutions a priori simples et pas chères. D'ailleurs dans le PL, il y a l'exclusion de la LDFR qui parlait du principe qu'avec quelques centaines de francs le problème était réglé. Il y a 5 minutes, il a été indiqué que ce serait plus conséquent que cela, sans oublier la récolte des données qui engendrerait quelques contraintes administratives. Pour ces raisons, il n'entre pas en matière sur ce PL.



**Vote****1<sup>er</sup> débat**

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 13199 :

Oui : 5 (1 EAG, 3 S, 1 Ve)

Non : 9 (2 MCG, 1 UDC, 4 PLR, 2 PDC)

Abstentions : –

**L'entrée en matière est refusée.**

*Date de dépôt : 25 avril 2023*

## RAPPORT DE LA PREMIÈRE MINORITÉ

### **Rapport de Grégoire Carasso**

Le présent rapport de minorité vise trois objectifs : rappeler le contexte de triple crise que nous vivons, souligner en quoi le statu quo revient à mutualiser (et donc favoriser) le gaspillage énergétique et, enfin, expliquer sur la base des auditions de commission la pertinence des décomptes individuels de chauffage et eau chaude.

#### **Un contexte de crise climatique, énergétique et inflationniste**

Le projet de loi 13199 s'inscrit dans le contexte actuel de crise climatique et énergétique. Il fait notamment écho à la campagne du Conseil fédéral « L'énergie est limitée. Ne la gaspillons pas » et aux messages rappelant les « petits gestes » dans ce but. A ces enjeux s'est greffée une réalité inflationniste forte, avec pour conséquence un véritable recul du pouvoir d'achat des ménages. Ainsi, face aux risques sérieux de pénuries énergétiques, à la nécessité de réduire nos émissions de CO<sub>2</sub> et au besoin de récompenser financièrement les comportements vertueux, les économies d'énergie doivent non seulement être encouragées par le biais de diverses mesures incitatives, mais également facilitées, en offrant aux personnes vivant dans notre canton la possibilité de connaître leur consommation propre pour la réduire.

#### **Doit-on continuer à mutualiser le gaspillage énergétique ?**

Alors que nous sommes toutes et tous invités à baisser le chauffage et économiser l'eau chaude, comment expliquer à celles et ceux qui font ces efforts qu'ils sont quasiment réduits à néant par le voisin (ou la voisine) qui n'en a cure et continue de prendre 12 bains par semaine, à se chauffer à 24 degrés, tout en laissant les fenêtres ouvertes... Les petits gestes d'économie des uns sont ainsi ruinés par le gaspillage des autres et, au final, la facture (qui en plus augmente avec l'inflation !) est partagée par tous les habitants de l'immeuble. Selon une étude de la Banque cantonale de Zurich, chauffer son

appartement à 19 degrés au lieu de 23 permet d'économiser 35% sur la facture<sup>1</sup>. Pour en bénéficier, encore faut-il que les frais soient répartis selon la consommation, et non au mètre carré ; à Genève, l'office cantonal de l'énergie, dans son audition du 20 janvier 2023, nous a confirmé que les décomptes individuels n'existent quasiment nulle part, et ce malgré les dispositions légales existantes.

### **Le décompte individuel de chauffage et d'eau chaude : une solution simple, performante et équitable !**

L'objectif poursuivi par le présent projet de loi vise la généralisation effective des décomptes individuels de la consommation d'eau chaude sanitaire et d'énergie pour le chauffage (DIFECS et DIFC, respectivement) dans les bâtiments du parc immobilier genevois.

L'installation de dispositifs permettant l'établissement de ces décomptes, si elle pouvait être compliquée il y a encore quelques années, est aujourd'hui simple, économique et performante, même sur un bâtiment ancien (pas besoin de démonter une seule conduite) grâce aux importants progrès technologiques réalisés dans ce domaine<sup>2</sup>. Ces mêmes développements peuvent en sus garantir un niveau de chauffage minimum afin de neutraliser des comportements de type « free rider »<sup>3</sup>.

Enfin, ainsi qu'en attestent les expériences et pratiques en Suisse alémanique, mais également en France et en Allemagne, les dispositifs actuels de décomptes tiennent compte, par le biais d'un coefficient de situation, de la position des appartements dans un immeuble. Prenons un exemple : un logement au rez-de-chaussée, au-dessus des caves, aura besoin de plus d'énergie pour atteindre une température de 20 degrés que son voisin du dessus ; le coefficient de pondération tient compte de ce paramètre de situation afin de le neutraliser. Par contre, si le ménage souhaite se chauffer à 24 degrés et prendre 12 bains par semaines, il paiera la facture énergétique liée à ses

---

<sup>1</sup> Blick, « Deux tiers des locataires suisses contribuent aux frais de chauffage de leur voisin ! », 9 décembre 2022.

<sup>2</sup> A cet égard, voir l'excellente présentation des prof. Martin Patel et Marlyne Sahakian.

<sup>3</sup> Nous pensons en particulier à celui ou celle qui, au cœur d'un immeuble, couperait son chauffage tout en bénéficiant des reports de chaleur des appartements voisins.

propres habitudes et envies de consommation... Alors qu'aujourd'hui, ce sont tous ses voisins qui paient pour son gaspillage d'énergie !<sup>4</sup>

Pour toutes ces raisons, la première minorité vous invite à encourager l'établissement de décomptes individuels et donc à soutenir le PL 13199.

---

<sup>4</sup> Sans surprise, les études scientifiques montrent clairement que les DIFECS et DIFC sont efficaces pour diminuer la consommation énergétique globale des immeubles (voir références dans l'exposé des motifs).

*Date de dépôt : 25 avril 2023*

## RAPPORT DE LA SECONDE MINORITÉ

### **Rapport de Pierre Eckert**

Les décomptes individuels de frais de chauffage et d'eau chaude sanitaire, que nous labelliserons de façon générique comme DIFC (Décompte Individuel de Frais de Chaleur), représentent une demande de longue date du groupe des Vertes et de Verts puisqu'un projet de loi en ce sens avait déjà été déposé en 2014, il s'agit du PL 11508. Ce PL entrainait dans un certain nombre de détails sur les installations concernées et avait été refusé par la plénière du Grand Conseil.

Mais la situation sur le plan des techniques de mesure et des prix de l'énergie a fortement évolué depuis. Le présent projet de loi est donc plus simple puisqu'il vise à supprimer la plupart des nombreuses exceptions à l'obligation de mettre en place un DIFC mentionnées à l'article 22 de la loi sur l'énergie. Or, il est même difficile de savoir si la loi (avec ses exceptions) est respectée puisque ni l'OCEN, ni l'USPI, ni la FMB, ni l'Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV) ne savent combien de systèmes de DIFC sont mis en place à Genève !

Dans la crise énergétique que nous connaissons, et qui est qui va encore durer quelques années, il n'est pas encore possible de compter sur la rénovation énergétique des bâtiments, puisque celle-ci est plutôt planifiée à un horizon de 10 ans et demande des investissements plus lourds. Il est donc nécessaire de mettre en place des solutions plus légères et plus rapides. Le DIFC en est une, mais qui n'est pas exclusive d'autres mesures rapides comme l'abaissement général des températures intérieures, l'équilibrage des installations de chauffage ou le simple entretien de ces installations. Le potentiel d'économie d'énergie de ces mesures est estimé entre 15 et 30%, ce qui est toujours bon à prendre au vu de la croissance des prix de l'énergie et des risques non négligeables de rupture d'approvisionnement.

Le DIFC est donc une mesure qui doit s'insérer dans l'ensemble de la politique énergétique. Il s'agit d'un principe plutôt libéral faisant appel à la responsabilité individuelle d'utilisation des installations collectives de chauffage. Des solutions techniques légères de télémessure sont maintenant disponibles et il n'est pas utile d'en exagérer les difficultés comme cherche à

le faire croire la majorité de la commission. Les méthodes de compensation par rapport au placement d'un appartement à l'intérieur d'un immeuble sont éprouvées et appliquées en maints endroits et maints pays. La commission a notamment été informée du document « Le modèle de décompte individuel des frais d'énergie et d'eau (**DIFEE**) » élaboré par l'Association suisse pour le décompte des coûts d'énergie et d'eau (ASC) et qui donne tous les détails de calcul.

L'OCEN reconnaît que « le déploiement des DIFC à Genève est poussif. Il est en effet avéré qu'il y a actuellement peu de décomptes de ce type à Genève ». Ce rapport de minorité demande donc au minimum que l'Etat se donne les moyens de vérifier **que la partie de la loi sur l'énergie concernant les DIFC soit appliquée** et que les nombreuses exceptions ne constituent pas un oreiller de paresse.

Il est possible que le projet de loi tel que présenté initialement comporte quelques défauts et que l'on pourrait conserver quelques exceptions. On pourrait également le cantonner au décompte d'eau chaude, par exemple. Nous persistons à estimer que le principe du décompte individuel de frais de chaleur est utile et responsable. Nous soutenons ainsi l'entrée en matière sur ce projet de loi et restons ouverts aux amendements que l'auteur pourrait y apporter.