



*Date de dépôt : 18 mars 2024*

## **Rapport**

**de la commission des travaux chargée d'étudier le projet de loi du Conseil d'Etat ouvrant un crédit d'investissement en vue de l'octroi de subventions d'investissement de 200 000 000 francs pour financer des projets d'assainissement énergétique des bâtiments**

*Rapport de Adrien Genecand (page 11)*

## **Projet de loi (13222-A)**

### **sur le financement de projets d'assainissement énergétique des bâtiments et sur l'ouverture de crédits d'investissement**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève,  
vu la loi fédérale sur l'énergie, du 30 septembre 2016 ;  
vu la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, du 23 décembre 2011 ;  
vu la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, et son règlement d'application, du 31 août 1988 ;  
vu la loi sur l'action publique en vue d'un développement durable (Agenda 21), du 12 mai 2016 ;  
vu le plan directeur de l'énergie 2020-2030, adopté par le Conseil d'Etat le 2 décembre 2020 ;  
vu le plan climat cantonal 2030 (2<sup>e</sup> génération), adopté par le Conseil d'Etat le 14 avril 2021,  
décrète ce qui suit :

## **Chapitre I            Dispositions générales**

### **Art. 1            But de la loi**

<sup>1</sup> La présente loi permet de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan directeur de l'énergie 2020-2030, adopté le 2 décembre 2020, notamment en matière de consommation énergétique (indice de dépense de chaleur) et d'émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments situés dans le canton de Genève.

<sup>2</sup> En particulier, la présente loi doit permettre de soutenir financièrement des projets d'assainissement et d'amélioration énergétiques des bâtiments réalisés par des tiers, ainsi que des projets de substitution des énergies fossiles en faveur des énergies renouvelables.

<sup>3</sup> A cet effet, la présente loi :

- a) ouvre un crédit d'investissement de 500 000 000 francs pour le versement de subventions ;
- b) ouvre un crédit d'investissement de 50 000 000 francs pour l'octroi de prêts ;
- c) autorise le Conseil d'Etat à accorder des cautionnements simples en vue de faciliter l'accès au financement de projets d'assainissement énergétique.

## **Art. 2 Autorité compétente**

Le Conseil d'Etat désigne l'autorité compétente pour l'application de la présente loi.

## **Art. 3 Projets visés**

En conformité avec l'article 50 de la loi fédérale sur l'énergie, du 30 septembre 2016, et la liste des mesures directes d'encouragement édictées par la Confédération dans le Modèle d'encouragement harmonisé des cantons, édition 2015 (ci-après : ModEnHa), les projets visés pouvant faire l'objet d'une demande d'aides financières au sens de la présente loi sont les installations techniques et les travaux visant une amélioration de l'enveloppe thermique des bâtiments, et qui contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments situés sur le territoire du canton.

## **Art. 4 Dépôt des demandes**

<sup>1</sup> Le dossier de requête contient les documents permettant de vérifier les conditions d'éligibilité et d'évaluer la conformité de la requête avec les conditions d'octroi.

<sup>2</sup> Sont notamment requis :

- a) les informations sur l'identité de la personne propriétaire ;
- b) les informations sur le bâtiment faisant l'objet de la requête, notamment le numéro d'identificateur fédéral de bâtiment (EGID) ;
- c) le plan de situation avec identification du bâtiment concerné ;
- d) l'indice de dépense de chaleur mesuré avant travaux ;
- e) l'indice de dépense de chaleur théorique après travaux ;
- f) les offres/devis relatifs aux travaux en lien avec la requête.

## **Art. 5 Conditions et charges**

L'octroi de l'aide financière est notamment subordonné :

- a) au respect des critères d'éligibilité ;
- b) au respect des conditions liées aux projets visés mentionnés à l'article 3 ;
- c) à la démonstration du bénéfice environnemental au sens des articles 8 et 9 ;
- d) à l'octroi, cas échéant, d'une autorisation de construire délivrée par le département chargé des autorisations de construire ;
- e) à l'octroi, cas échéant, de toute autorisation requise par la loi, délivrée par le département compétent ;
- f) à l'engagement, par les entreprises mandatées pour réaliser les travaux, de respecter les usages de la branche en vigueur.

## **Art. 6 Décision d'octroi**

La décision d'octroi de l'aide financière doit notamment contenir :

- a) les conditions générales et particulières applicables ;
- b) les charges applicables ;
- c) une clause d'obligation de restitution de la subvention reposant sur l'article 12, dont la durée est définie en fonction de la durée de contrôle applicable ;
- d) les modalités de versement.

## **Art. 7 Versement**

L'autorité compétente examine le dossier de requête. En cas de décision positive, elle notifie à la personne propriétaire une décision d'octroi au sens de l'article 6 et procède au versement de l'aide financière selon les modalités définies par voie réglementaire.

## **Art. 8 Bénéfice environnemental**

### *Potentiel de service*

<sup>1</sup> L'octroi de l'aide financière vise à créer en mains de tiers des biens ou des services nécessaires à l'atteinte des objectifs du canton en matière de transition écologique. Les biens et services considérés doivent avoir une durée en tout cas supérieure à une année.

### *Exigences environnementales*

<sup>2</sup> L'octroi de l'aide financière doit contribuer de manière mesurable :

- a) à l'amélioration de la performance énergétique du parc bâti du territoire cantonal ;
- b) à la réduction des émissions de gaz à effet de serre induites par les bâtiments existants sis sur le territoire cantonal.

<sup>3</sup> L'autorité compétente évalue annuellement l'efficacité et l'efficience des aides financières octroyées au regard des objectifs visés à l'alinéa 2.

## **Art. 9 Fardeau de la preuve et devoir d'information**

<sup>1</sup> La personne requérante doit démontrer le bénéfice environnemental au sens de l'article 8.

<sup>2</sup> La personne requérante fournit à l'autorité compétente tous les renseignements utiles à l'élaboration du dossier, à l'appréciation du bénéfice environnemental et au contrôle des conditions d'octroi au sens de l'article 5.

## Chapitre II Subventions d'investissement

### Art. 10 Critères d'éligibilité

<sup>1</sup> Le bâtiment faisant l'objet de la requête de subvention doit être situé sur le territoire du canton. Sont exclus les bâtiments exemptés de la taxe sur le CO<sub>2</sub> au sens de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, du 23 décembre 2011.

<sup>2</sup> Peuvent demander une subvention au sens de la présente loi les propriétaires personnes physiques ou morales de droit privé, les communes et les établissements cantonaux de droit public. Sont exclus les cantons et la Confédération.

### Art. 11 Montant accordé et taux de subventionnement

<sup>1</sup> Conformément au barème du ModEnHa et aux conditions générales de la requête de subvention cantonale, le montant total de la subvention, y compris la part fédérale, versé à la personne requérante correspond au maximum à 50% du montant total des travaux.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat peut prévoir des exceptions au montant maximum mentionné à l'alinéa 1.

<sup>3</sup> Une majoration à la subvention prévue par le barème peut être octroyée en cas d'incapacité de financement ou de disproportion économique démontrées, selon les critères définis par voie réglementaire.

### Art. 12 Restitution de la subvention

<sup>1</sup> Postérieurement à l'octroi de la subvention, et pendant toute la durée d'amortissement fixée à l'article 20, la personne propriétaire doit informer spontanément l'autorité compétente de toute circonstance rendant la subvention sans objet, telle qu'une aliénation ou une destruction de l'objet subventionné.

<sup>2</sup> La personne bénéficiaire de la subvention est tenu de la restituer immédiatement si :

- a) les conditions et charges associées à la décision de subvention ne sont plus respectées ;
- b) l'objet est aliéné, détruit ou démonté et déplacé hors du canton ;
- c) la personne bénéficiaire l'a obtenue en fournissant des indications inexacts ou en omettant volontairement de signaler certains faits pertinents pour l'octroi de l'aide financière.

<sup>3</sup> Les poursuites pénales sont réservées.

<sup>4</sup> Le montant de la restitution desdites subventions est déterminé au prorata de la durée fixée selon l'article 20 et en tenant compte de la valeur résiduelle du bien non encore amortie.

## **Chapitre III Prêts**

### **Art. 13 Critères d'éligibilité**

<sup>1</sup> Le bâtiment faisant l'objet de la requête de prêt doit être situé sur le territoire du canton. Sont exclus les bâtiments exemptés de la taxe sur le CO<sub>2</sub> au sens de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, du 23 décembre 2011.

<sup>2</sup> Peuvent demander un prêt au sens de la présente loi les propriétaires personnes physiques.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat précise les critères d'éligibilité par voie réglementaire, notamment dans le cas où le projet concerné fait déjà l'objet d'une décision d'octroi de subvention.

### **Art. 14 Intérêts**

<sup>1</sup> Le taux d'intérêt associé aux prêts octroyés est fixé par l'autorité compétente selon les critères définis par voie réglementaire.

<sup>2</sup> Il tient compte notamment des taux d'intérêts du marché et de la situation personnelle de la personne bénéficiaire du prêt.

### **Art. 15 Modalités du prêt et conditions de remboursement**

<sup>1</sup> Les prêts octroyés selon la présente loi seront remboursables sur une période maximale de 10 ans.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat précise les modalités ainsi que les conditions d'octroi des prêts par voie réglementaire.

## **Chapitre IV Cautionnements**

### **Art. 16 Critères d'éligibilité**

<sup>1</sup> En conformité avec l'article 46 de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013, et dans les limites du montant total du crédit d'investissement visé à l'article 21, le Conseil d'Etat est autorisé à garantir par un cautionnement simple le remboursement d'un prêt hypothécaire.

<sup>2</sup> Le bâtiment faisant l'objet de la requête en cautionnement doit être situé sur le territoire du canton. Sont exclus les bâtiments exemptés de la taxe sur le CO<sub>2</sub> au sens de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>, du 23 décembre 2011.

<sup>3</sup> Peuvent demander un cautionnement au sens de la présente loi les propriétaires personnes physiques.

<sup>4</sup> Le Conseil d'Etat précise les critères d'éligibilité par voie réglementaire, notamment dans les cas où le projet concerné fait déjà l'objet d'une décision d'octroi de subvention.

## **Art. 17 Rémunération et durée**

<sup>1</sup> La rémunération associée aux cautionnements est fixée par l'autorité compétente conformément à la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

<sup>2</sup> Les cautionnements sont limités dans le temps.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat précise les modalités par voie réglementaire.

# **Chapitre V Crédits d'investissement**

## **Section 1 Subventions**

### **Art. 18 Montant et répartition du crédit d'investissement**

<sup>1</sup> Un crédit de 500 000 000 francs (y compris TVA et renchérissement) est ouvert au Conseil d'Etat dans le but d'octroyer des subventions cantonales d'investissement, en vue d'encourager des projets d'assainissement énergétique de bâtiments existants sis sur le territoire du canton.

<sup>2</sup> L'objectif de répartition du crédit d'investissement visé à l'alinéa 1 est le suivant :

- a) a minima 70% attribués à des projets privés ;
- b) 30% attribués à des projets publics.

### **Art. 19 Planification financière**

Le crédit d'investissement pour l'octroi de subventions d'investissement est ouvert dès 2024. Il est inscrit sous la politique publique E – Environnement et énergie (rubriques CR 0520 / NAT 5620, 5630, 5640, 5650, 5660, 5670).

### **Art. 20 Amortissement**

<sup>1</sup> L'amortissement de l'investissement est calculé chaque année sur la valeur d'acquisition (ou initiale) selon la méthode linéaire et est porté au compte de fonctionnement.

<sup>2</sup> La durée d'amortissement de chaque subvention d'investissement est fixée à 4 ans dès la fin des travaux et correspond à la durée de l'obligation de restitution fixée dans la décision d'octroi de la subvention.

<sup>3</sup> Les contrôles au sens de l'article 24 sont effectués sur toute la durée d'amortissement de la subvention.

## **Section 2 Prêts**

### **Art. 21 Montant et répartition du crédit d'investissement**

Un crédit d'investissement de 50 000 000 francs est ouvert au Conseil d'Etat pour l'octroi de prêts en vue de financer des projets d'assainissement énergétique de bâtiments existants sis sur le territoire du canton et en conformité avec les buts poursuivis par la présente loi.

### **Art. 22 Planification financière**

<sup>1</sup> Le crédit d'investissement pour l'octroi de prêts est ouvert dès 2024. Il est inscrit sous la politique publique E – Environnement et énergie (rubriques CR 0520 / NAT 5470).

<sup>2</sup> Le remboursement de ces prêts est inscrit sous la politique publique E – Environnement et énergie (rubrique CR 0520 / NAT 6470).

## **Section 3 Dispositions communes**

### **Art. 23 Exécution**

L'exécution des crédits d'investissement visés aux articles 18 et 21 est suivie au travers de numéros de projets correspondant au numéro de la présente loi.

### **Art. 24 Contrôles**

#### *Achèvement des travaux*

<sup>1</sup> A la fin des travaux, la personne requérante est tenue de déposer un formulaire d'achèvement contenant toutes les pièces justificatives permettant de démontrer la bonne réalisation des travaux ayant fait l'objet de la décision d'octroi, telles que les factures des travaux ou le protocole de mise en service.

#### *Indices de dépense de chaleur*

<sup>2</sup> Avant les travaux, la personne requérante est tenue de transmettre à l'autorité compétente l'indice de dépense de chaleur mesuré (ci-après : IDC mesuré) avant travaux, ainsi que l'indice de dépense de chaleur théorique après travaux (ci-après : IDC admissible), en conformité avec la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

<sup>3</sup> Une fois les travaux réalisés, l'IDC mesuré doit être transmis chaque année à l'autorité compétente en vertu de l'article 15C, alinéas 1 et 2, de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986.

<sup>4</sup> En cas d'écart significatif entre l'IDC admissible et l'IDC mesuré, l'autorité compétente procède à l'établissement d'un constat et ouvre une procédure de contrôle pouvant aboutir à une sanction administrative conformément à l'article 23 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986. En particulier, l'autorité compétente peut ordonner la mise en conformité, voire faire modifier les installations non conformes, aux frais de la personne contrevenante.

### ***Contrôle terrain***

<sup>5</sup> L'autorité compétente met en place des contrôles réguliers lui permettant de s'assurer de l'existence des projets visés au sens de l'article 3, de son utilisation conforme à la décision d'octroi et de son bénéfice environnemental effectif.

<sup>6</sup> Effectués par échantillonnage, les contrôles terrain doivent porter au moins sur 30% de l'ensemble des projets visés au sens de l'article 3.

<sup>7</sup> En cas d'infraction, l'autorité compétente procède à l'établissement d'un constat et ouvre une procédure de contrôle pouvant aboutir à une sanction administrative conformément à l'article 23 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986. En particulier, l'autorité compétente peut ordonner la mise en conformité, voire faire modifier les installations non conformes, aux frais de la personne contrevenante.

### ***Durée du contrôle***

<sup>8</sup> La durée du contrôle est fixée à 4 ans dès la fin des travaux.

## **Art. 25 Inscription au patrimoine administratif**

Les subventions et les prêts octroyés sur la base de la présente loi sont inscrits dans le bilan de l'Etat de Genève au patrimoine administratif.

## **Chapitre VI Dispositions finales et transitoires**

### **Art. 26 Durée**

<sup>1</sup> La disponibilité du crédit d'investissement visé à l'article 18 s'éteint par l'épuisement du crédit destiné au versement de subventions.

<sup>2</sup> La disponibilité du crédit d'investissement visé à l'article 21 s'éteint au remboursement des prêts octroyés conformément au chapitre III.

### **Art. 27 Loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat**

La présente loi est soumise aux dispositions de la loi sur la gestion administrative et financière de l'Etat, du 4 octobre 2013.

**Art. 28 Voies de recours**

Conformément à l'article 24 de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, le recours contre les décisions prises en vertu de la présente loi est régi par les articles 145 à 149 de la loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988.

**Art. 29 Entrée en vigueur**

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

## Rapport de Adrien Genecand

La commission des travaux a commencé à traiter cet objet lors de la législature précédente (2018-2023) puis a décidé de le geler en avril 2023 car il était lié au PL 12593. La commission des travaux a pu poursuivre ses travaux le 27 février 2024. Le Conseil d'Etat a ensuite pris la décision d'appliquer l'article 109, alinéa 5 Cst-GE.

La commission s'est réunie une seule séance pour l'occasion sous la présidence de M<sup>me</sup> Francine de Planta et a été convoquée sur le sujet le 27 février 2024. Le procès-verbal a été pris par M<sup>me</sup> Garance Sallin. La commission a été assistée dans ses travaux sur l'objet en question, en plus de M. Stefano Gorgone et de M. Matthias Bapst, par :

- M<sup>me</sup> Béatrice Stückelberg Vijverberg, secrétaire générale adjointe ;
- M. Cédric Petitjean, directeur général de l'office cantonal de l'énergie (OCEN).

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

Il fut procédé à une seule audition en présence du chef de département qui fut suivi du vote final à l'unanimité des membres présents avec un ajout mineur. Les documents annexés au projet de loi 12593-D ainsi qu'au RD qui lui était attaché sont suffisamment exhaustifs.

Le rapporteur renonce à faire état de l'ensemble des travaux de la commission à l'exception de la dernière audition qui présente un amendement général qui change de façon suffisamment importante le projet initial.

Le rapporteur parcimonieux s'en tiendra en guise de conclusion sur ce long feuillet à une citation de René Char :

*Le réel quelquefois désaltère l'espérance. C'est pourquoi contre toute attente, l'espérance survit.*

## Présentation de l'amendement général

- **M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat chargé du DT**
- **M. Cédric Petitjean, directeur général, OCEN, DT**
- **M<sup>me</sup> Béatrice Stückelberg Vijverberg, secrétaire générale adjointe, DT**

La présidente relève que la commission a reçu un amendement général du Conseil d'Etat sur le PL 13222, qui a été transmis aux commissaires et fait l'objet de la présentation de ce soir.

M. Hodgers explique qu'un accord pour la rénovation énergétique du parc bâti a été signé et réunit une très large palette d'acteurs. Le Conseil d'Etat s'est engagé à présenter les résultats de cet accord devant le Grand Conseil, qui est souverain. L'accord se manifeste sur deux documents législatifs : le rapport divers de la L 12593, qui sera normalement renvoyé en commission à la plénière de ce jeudi, et le PL 13222 qui concerne le financement. L'accord intègre aussi des dimensions règlementaires, qui ne relèvent pas des compétences du législatif, mais intéressent aussi les partenaires.

S'agissant du volet qui concerne la commission de l'énergie, on garde l'IDC, et pour les obligations énergétiques, on maintient les seuils et les délais, avec toutefois un élément nouveau : un décalage de 3 ans pour les villas et les petits bâtiments. Pour ces objets-là, il y a les mêmes objectifs énergétiques, mais plus de temps. Cela représente un gros volume en termes de propriétaires concernés. Cette distinction est la bienvenue, car les représentants des propriétaires ont souvent indiqué qu'il y avait des difficultés à respecter les délais. Un aspect important de cet accord, qui provoquerait le retrait de l'initiative de l'ASLOCA, est un impact sur les loyers exclu en cas de subvention. Le propriétaire immobilier a le choix : soit il bénéficie de subventions publiques, et ne peut alors pas reporter les frais de travaux selon la LDTR sur le loyer, soit il renonce à une subvention publique et peut donc reporter les frais sur les loyers. Cela a fait l'objet d'un accord ad hoc entre les milieux immobiliers et l'ASLOCA. Celle-ci a écrit au Conseil d'Etat en disant que, si l'ensemble de l'accord entrait en vigueur, elle retirerait son initiative.

Concernant le financement (PL 13222), le montant total des subventions d'investissement est porté à 500 millions de francs. Ces 500 millions ne concernent aucunement les bâtiments de l'administration publique cantonale. Sur ces 500 millions, il y a eu la demande que 70% des subventions soient attribuées à des projets privés, et 30% à des projets publics (communes, établissements publics, mais pas les bâtiments de l'administration publique cantonale). Il y a aussi une augmentation des francs par m<sup>2</sup> par rapport au barème actuel. L'accord inclut aussi un « bonus » en cas de disproportion économique et/ou d'incapacité de financement démontrées, par exemple dans les cas d'un bâtiment patrimonial ou pour les propriétaires de villas qui doivent faire une rénovation énergétique, mais qui n'ont pas forcément accès à un crédit hypothécaire. Aux 500 millions s'ajoutent 50 millions de francs de cautionnement ciblant les personnes physiques pour lesquelles un prêt ou une garantie de l'Etat permettrait d'obtenir les financements nécessaires, par exemple dans le cas là aussi de personnes n'ayant pas accès à un crédit hypothécaire. Le mécanisme de cautionnement existe déjà, mais est pour l'instant très peu utilisé. L'amendement représente 500 + 50 millions de francs.

M. Petitjean explique que ce financement concerne les bâtiments situés sur le territoire genevois qui ont des mesures qui permettent la réduction d'émission de CO<sub>2</sub>. Il y a du financement pour les installations techniques (pompes à chaleur, raccordement à un réseau de chauffage à distance, installation solaire thermique, ventilation, etc.) et pour l'enveloppe thermique, avec des mesures ponctuelles et des mesures globales. Ce système de subvention est le même que celui d'aujourd'hui, avec un barème sur lequel ils ont retravaillé avec l'USPI, la CGI et les métiers du bâtiment pour viser à doubler le barème de subvention. Actuellement, avec un franc du canton, on peut aller chercher 1,20 franc de la Confédération en appliquant le ModEnHa. Ils négocient avec Berne pour avoir un effet multiplicateur sur les montants investis. En contrepartie, puisqu'il s'agit d'un PL d'investissement et qu'une recommandation de la Cour des comptes allait dans ce sens, il y a un système de suivi et de contrôle des investissements qui permet de monitorer chaque année l'évolution de la consommation des bâtiments via le suivi de l'IDC. L'important est de se caler avec les prescriptions en termes de durée d'amortissement, fixée à 4 ans. Ils utilisent aussi la plateforme Sinergie pour le dépôt de demandes de subvention, ce qui donne lieu à une simplification des procédures et à un suivi par les administrés.

M. Hodgers conclut en soulignant que cet accord permet d'atteindre les objectifs énergétiques du canton. L'accent est mis sur les propriétaires privés. On maintient quand même un dispositif pour les propriétaires publics, car l'argent public investi pour la rénovation énergétique ne dépend pas de la nature des propriétaires. Ce n'est pas une loi sociale. C'est une autre logique : ce qui intéresse l'Etat ici est le gain énergétique. Ainsi, ils vont aider des propriétaires, certes très fortunés. L'Etat vient soutenir une politique qu'il demande aux propriétaires. Il y a aussi une dimension incitative pour que les différents propriétaires aillent au-delà des seuils minimaux exigés. Une autre raison est que ces propriétaires publics, comme les privés, ont le droit d'accéder aux fonds fédéraux ; si Genève ne prévoit pas un mécanisme cantonal d'accès à ModEnHa, Berne ne va pas reconnaître les efforts énergétiques des propriétaires. Enfin, ces 500 millions de francs iront à des entreprises locales. Il y a donc aussi un effet de stimulation de l'économie locale.

Concernant l'amendement, il précise qu'il y a dû y avoir un débat avec la Cour des comptes en lien avec le fait que ce soit de l'investissement. L'argument pour passer cela en investissement, c'est que financer la transition énergétique est un investissement. Habituellement, dans les finances publiques, on ne fait pas de l'investissement qui va aux privés, car on crée un actif qui n'est pas en mains de l'Etat et n'est pas maîtrisé. Des discussions ont

donc eu lieu, et la conclusion a été qu'une société décarbonée constitue en quelque sorte un actif. La Cour des comptes a donc recommandé un certain nombre de mesures en termes de suivi de ces investissements, qui se retrouvent dans les articles du PL.

M<sup>me</sup> Stüchelberg Vijverberg décrit le PL tel qu'il apparaît dans l'amendement général. Outre les dispositions générales, il y a une première partie consacrée aux subventions, une deuxième aux prêts et une troisième au cautionnement. Les dispositions demandées par la Cour des comptes sont celles sur les contrôles, à effectuer pendant toute la durée d'amortissement, sur les conditions d'octroi bien précises, et l'article 8 sur le bénéfice environnemental. Elles étaient importantes pour que cela puisse être considéré comme des subventions d'investissement.

Un commissaire UDC demande quel sera le mécanisme concernant les financements fédéraux.

M. Hodgers précise que l'amendement ne change pas le mécanisme actuel.

M. Petitjean explique que Berne a une enveloppe globale de 420 millions de francs chaque année. Pour pouvoir prétendre aux subventions fédérales, Genève doit appliquer le barème du ModEnHa. Il y a des facteurs d'efficacité : des mesures apportent plus d'efficacité que d'autres. Plus les cantons ont une enveloppe qui va augmenter, plus le facteur d'efficacité sera impliqué et faire en sorte que le facteur diminue (avant, on avait 2 francs fédéraux pour un franc du canton, maintenant c'est 1,20 franc pour un franc). En revanche, on ne va jamais perdre de l'argent. Au mois de mars, le canton fait une déclaration de contribution globale, sur la base de laquelle Berne fait une décision administrative sur le montant qui sera versé ; c'est un montant fixe et qui ne sera pas perdu.

Un commissaire UDC comprend que, si l'on s'étale dans le temps et que l'on prend plusieurs années de retard, on ne sera pas pénalisé.

M. Petitjean précise que c'est pour autant que les contributions globales continuent.

M. Hodgers souligne que cela dépend de Berne. Il y a quelques années, moins de cantons sollicitaient ces subventions fédérales, Genève était pionnier et recevait donc 2 francs fédéraux pour un franc cantonal. Désormais, plus de cantons s'y sont mis, donc on reçoit moins d'argent. On ne pourra jamais garantir le financement fédéral, mais on peut garantir que cette loi et la pratique actuelle permettent d'accéder à ces subventions fédérales.

Un commissaire UDC demande comment cela va se passer concernant le cautionnement.

M. Petitjean répond que le cautionnement sera appliqué exactement comme c'est le cas aujourd'hui. Il ne s'agit pas de faire de la concurrence aux banques, mais d'appliquer le taux du marché et d'être en relai par rapport à une typologie de personnes qui ne se voient pas octroyer un prêt hypothécaire.

Un commissaire PLR revient sur le cautionnement. A l'occasion d'un autre PL (visant à favoriser l'accès à la propriété), le DF leur avait indiqué que le cautionnement n'était pas possible. Il demande si la présente proposition a été validée par le DF.

M. Hodgers répond par l'affirmative. La proposition a été discutée au sein du Conseil d'Etat. Aujourd'hui, il y a déjà un dispositif de cautionnement, qui est très peu utilisé à ce jour.

Un commissaire PLR en conclut que le département ne verra pas d'objection à ce que le PL visant à favoriser l'accès à la propriété, incluant un dispositif de cautionnement, revienne sur la table.

M. Hodgers ne peut pas préjuger de cela. La modalité est la même, mais il n'est pas certain concernant la finalité. Il ne peut pas se prononcer à ce stade sur un PL qu'il ne connaît pas et qui dépend du DF, mais en tout cas, le dispositif présenté dans l'amendement au PL 13222 a fait l'objet d'un examen précis par le Conseil d'Etat. L'amendement a été transmis par le Conseil d'Etat.

Un commissaire PLR se dit mal à l'aise concernant les 30% destinés aux propriétaires publics et s'interroge sur la pertinence de les subventionner, dans la mesure où ces acteurs vont de toute façon revenir pour demander des subventions. Par exemple, les HUG vont de toute façon venir demander des subventions pour cela. Il est assez mal à l'aise avec cela, car les communes ont beaucoup de moyens et pourraient financer les rénovations de leurs bâtiments. Il se demande si l'objectif de cette loi est bien de financer par exemple la Ville de Genève à hauteur de 200 millions de francs pour rénover Cité-Jonction.

M. Hodgers répond que l'essentiel du financement vise les privés. Le pourcentage destiné aux propriétaires publics est minoritaire. Ces 500 millions vont toucher beaucoup de plus de m<sup>2</sup> que le milliard énergétique. La question posée par le PLR est légitime. Concernant les HUG, une partie de leurs bâtiments sont dans les actifs de l'Etat et ne sont pas touchés par ce financement, et une autre partie est hors des actifs de l'Etat et donc concernée par ces 500 millions. A la fin, cela reste l'argent du contribuable, qu'il passe par tel ou tel moyen de financement. Pour les établissements publics autonomes, c'est une question de gouvernance : il y a un conseil d'administration qui peut faire le choix de rénover tel bâtiment telle année, de repousser une autre rénovation, d'aller plus loin en répondant à la logique

incitative et ainsi bénéficiaire du bonus prévu... Le Conseil d'Etat n'a pas de prise directe sur ces décisions. Certes, à la fin, cela reste l'argent du contribuable, mais cela passe par deux gouvernances différentes. Pour les communes, c'est autre chose. Si on sort les communes du dispositif, le problème est qu'elles n'auront pas accès à l'argent fédéral, car le ModEnHa est un système de complément à l'aide cantonale, donc si on sort un acteur de l'aide énergétique dans la loi cantonale, il n'a pas accès aux financements fédéraux. Un autre élément de l'idée du subventionnement est qu'il soit incitatif, pour que le propriétaire aille plus loin que le seuil requis. Enfin, certaines communes ont certes beaucoup de moyens et sont suffisamment fortunées pour financer elles-mêmes leurs investissements, mais on pourrait dire la même chose des propriétaires privés. Ne pas subventionner ces communes parce qu'elles auraient suffisamment de moyens ferait sortir de la logique de fond de cette loi. C'est assez rare pour l'Etat, mais dans ce cadre précis, la nature du bénéficiaire et son niveau de fortune ou de revenus ne sont pas ce qui l'intéresse ici. Ce qui l'intéresse, ce sont les efforts énergétiques qu'il fait. Dans ce cas-là, il ne voit pas pourquoi on exclurait les communes du dispositif.

Un commissaire socialiste salue cet accord, qui aurait par ailleurs pu être trouvé par le parlement il y a deux ans. Il salue l'intervention du département et de la société civile qui a permis cet accord. Cela permettra certes de financer des propriétaires très fortunés sans qu'ils aient à présenter les moindres besoins, états financiers ou autre, mais on le comprend puisqu'il s'agit là d'un enjeu purement énergétique. Le groupe socialiste se satisfera de cet accord et de ses imperfections.

M. Hodgers indique que l'accord entre l'ASLOCA et la Chambre immobilière était fondamental. La qualité des acteurs l'a permis.

Un commissaire UDC dit avoir les mêmes réserves que celles exprimées par le PLR. Il demande comment ils sont arrivés aux 30%. L'UDC serait disposée à voter ce PL en réduisant à 20%, soit 10% pour les établissements publics et 10% pour les communes. Il demande si cela lui paraît acceptable.

M. Hodgers répond que la répartition 70-30 est un accord politique. 500 millions de francs plus l'effet de levier fédéral représentent beaucoup d'argent ; il y en aura pour plusieurs années avant que chacun des privés et des publics atteigne leur seuil. Il est convaincu que ces 500 millions doivent principalement aller au privé, car la majorité du parc visé est privée. Le Conseil d'Etat est pour en rester à l'accord, pour des raisons politiques. Par ailleurs, cette loi crée deux fonds : un à 150 millions de francs pour les publics, l'autre à 350 millions pour les privés. Quand l'un des fonds sera épuisé, le Conseil d'Etat déposera un PL d'investissement pour faire une autre tranche afin de

poursuivre les efforts. Ainsi, si la part publique est réduite, ce volet-là va s'épuiser plus tôt, et le Conseil d'Etat déposera un nouveau PL pour le réalimenter. Il entend les réserves exprimées, mais il attire leur attention sur ce que cela va impliquer. Il s'en tient personnellement au 70-30, il trouverait dommage que cette répartition soit remise en cause étant donné qu'il aimerait aller vers l'apaisement sur ce dossier, mais en toute transparence, cela ne changerait rien à terme pour l'argent du contribuable puisque cela conduirait simplement le Conseil d'Etat à redéposer un nouveau projet de loi plus tôt que prévu.

Par ailleurs, il revient sur les chiffres évoqués par le PLR s'agissant de l'argent pour la Ville : pour les Minoteries, 1,9 million de francs sont prévus, et avec le doublement via le dispositif cela fait 3,8 millions. On est donc loin des 200 millions de francs évoqués.

Un commissaire PLR pense, concernant les Minoteries, que c'est la queue de comète de tout ce qui a déjà été voté. Pour Cité-Jonction, on annonce plutôt 150 à 200 millions de francs, et il voit mal comment on va échapper à un fort subventionnement étatique.

Un commissaire du Centre constate que le photovoltaïque n'est pas inclus dans la présentation.

M. Petitjean explique qu'il n'y a que les mesures qui permettent de baisser la consommation et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>. Le photovoltaïque n'est pas reconnu dans le ModEnHa.

Un commissaire du Centre demande s'il y a contrôle des IDC chaque année.

M. Petitjean répond par l'affirmative. C'est déjà le cas actuellement.

Un commissaire du Centre comprend que, si on estime que la subvention représente 30% du montant des investissements, on peut estimer que 3 milliards seront dépensés sur 10 ans, entre la part du canton, la part fédérale et la part des propriétaires.

M. Hodgers relève que, dans les travaux, la part énergétique est assez minoritaire et qu'une grande part des travaux est complètement à la charge du privé. Il pense que c'est beaucoup plus d'argent que 3 milliards par année en considérant l'entièreté des travaux à Genève. Il faudrait regarder avec l'OCSTAT. En termes d'investissement global, il pense qu'il y a plus de 300 millions de francs par année d'activité de construction à Genève.

Un commissaire du centre demande ce qu'il en serait d'inscrire « a minima 70% » pour la part des privés.

M. Hodgers répond que, politiquement, il n'a pas d'objection par rapport au « a minima ». Ajouter « a minima » permet de faire couler le fonds des publics sur le fonds pour les privés si celui-ci est complètement épuisé avant l'autre. Avec cet ajout, si le fonds des privés est épuisé, le fonds des publics peut être sollicité, mais pas l'inverse. Si le fonds des publics est épuisé, il faut revenir vers le parlement. Il pense que le Conseil d'Etat pourra vivre avec cette formulation.

Un commissaire UDC observe qu'avec la réforme de la taxe professionnelle, les communes seront largement bénéficiaires. Ainsi, il estime qu'il faudrait limiter les cadeaux aux communes.

M. Hodgers réitère que la politique de soutien à la transition énergétique n'est pas une politique sociale. Elle a une vocation incitative.

Un commissaire PLR prend note du fait que M. Hodgers estime que le Conseil d'Etat ne voit pas d'opposition à inscrire « a minima » sur les 70%.

M. Hodgers précise qu'il pense que le Conseil d'Etat n'y verrait pas d'inconvénient majeur.

Un commissaire socialiste demande s'il serait possible d'avoir accès à l'accord qui a été conclu.

M<sup>me</sup> Stückelberg Vijverberg précise qu'il est annexé au rapport divers qui est à l'ordre du jour de la prochaine plénière.

Un commissaire socialiste évoque un scénario extrême de subventionnement, par exemple un privé qui possède un bien patrimonial classé qui est une passoire énergétique particulièrement onéreuse à rénover, et qui n'a pas les moyens de financer les travaux. Il demande à quelle proportion le subventionnement public pourrait monter.

M. Hodgers explique que, sur le volet purement énergétique, les francs par mètre carré sont quelque chose de maîtrisé. C'est le modèle actuel. Sur les bonus, cela se fait sur dossier. Ils n'ont pas modélisé sur des cas comme celui-ci.

Un commissaire socialiste a cru comprendre qu'à l'inverse, sur les cas les plus standard, les fourchettes de subventionnement sur les travaux énergétiques sont de l'ordre de 20% du montant des travaux.

M. Hodgers répond que c'est à hauteur de 200 francs/m<sup>2</sup>. L'OCEN et ModEnHa ne fonctionnent pas en pourcentage, mais en francs par mètre carré. Sur les travaux énergétiques, la part de subvention est plutôt de 15% et non de 20%. Concernant le subventionnement sur dossier, les milieux professionnels ont indiqué qu'ils ont besoin de pratiques administratives lisibles et de

prévisibilité. Le département va travailler sur ces pratiques administratives qui seront des documents publics.

Un commissaire socialiste demande s'il serait possible d'avoir un suivi annuel de l'utilisation de ces fonds d'investissement à la commission des travaux, comme c'est l'usage pour certains crédits d'investissement.

M. Hodgers répond par l'affirmative.

Un commissaire socialiste demande quel est le calendrier prévu.

M. Hodgers répond que la proposition faite par les partenaires de l'accord est de faire rentrer tout le dispositif pour la rentrée scolaire 2024. Aujourd'hui, les obligations énergétiques s'appliquent, mais il n'y a pas l'argent en face. En outre, le Grand Conseil a accepté le principe d'un contreprojet à l'initiative de l'ASLOCA. Il y a un délai pour le voter ; si le parlement traîne trop sur ces travaux, l'initiative va se retrouver en votation et, si elle est acceptée par le peuple, le présent accord devient totalement bancal. Selon la philosophie de l'accord qui a été passé, il faut donc que l'ASLOCA retire son initiative. Pour ce faire, les deux lois (la 13222 et celle de la commission de l'énergie) doivent être en force. Il est donc proposé que le vote au Grand Conseil ait lieu dans la session de fin mai, simultanément, en point fixe. Le dernier délai pour le rapport serait le 14 mai, donc il faudrait idéalement terminer les travaux autour de Pâques.

Un commissaire PLR demande si cela pose un problème si d'ici fin mars tout est voté.

M. Hodgers répond que cela ne pose aucun problème. Le plus tôt sera le mieux. Politiquement, il recommande de ne pas toucher au 70-30. Si la commission y touche, il faudrait au moins revoir l'ACG. Les communes n'excluent pas de faire recours si elles sont sorties du dispositif. Il attire l'attention de la commission sur les risques politiques et juridiques d'une telle modification.

Un commissaire PLR n'a aucun ajout, si ce n'est qu'il pense que le « a minima » est important.

M. Hodgers relève qu'il encourage le Grand Conseil à voter l'accord tel qu'il est présenté aujourd'hui. Il peut vivre avec le « a minima », et encouragerait alors les communes à vivre avec, car dans le fond cela ne change rien pour elles. En effet, dans le cas où le fonds pour les entités publiques serait épuisé, un nouveau PL serait déposé, comme c'est le cas sans le « a minima ».

La présidente demande si la commission accepte de traiter **l'amendement général en lieu et place du PL 13222 initial.**

**La commission accepte à l'unanimité.**

## Votes

### *1<sup>er</sup> débat*

La présidente met aux voix l'entrée en matière du PL 13222 (amendement général) :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

*L'entrée en matière est acceptée.*

### *2<sup>e</sup> débat*

La présidente procède au vote du 2<sup>e</sup> débat :

Titre et préambule	pas d'opposition, adopté
Art. 1	pas d'opposition, adopté
Art. 2	pas d'opposition, adopté
Art. 3	pas d'opposition, adopté
Art. 4	pas d'opposition, adopté
Art. 5	pas d'opposition, adopté
Art. 6	pas d'opposition, adopté
Art. 7	pas d'opposition, adopté
Art. 8	pas d'opposition, adopté
Art. 9	pas d'opposition, adopté
Art. 10	pas d'opposition, adopté
Art. 11	pas d'opposition, adopté
Art. 12	pas d'opposition, adopté
Art. 13	pas d'opposition, adopté
Art. 14	pas d'opposition, adopté
Art. 15	pas d'opposition, adopté
Art. 16	pas d'opposition, adopté
Art. 17	pas d'opposition, adopté
Art. 18, al. 1	pas d'opposition, adopté

Art. 18, al. 2

La présidente met aux voix l'amendement UDC à l'art. 18, al. 2, lettre a :

***<sup>2</sup>L'objectif de répartition du crédit d'investissement visé à l'alinéa 1 est le suivant :***

***a) a minima 70% attribués à des projets privés***

Oui : 10 (1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : 5 (3 S, 2 Ve)

Abstentions : –

***L'amendement est accepté.***

La présidente met aux voix l'art. 18, al. 2, ainsi amendé :

Oui : 14 (2 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstention : 1 (1 S)

***L'art. 18, al. 2, ainsi amendé est accepté.***

Art. 19	pas d'opposition, adopté
Art. 20	pas d'opposition, adopté
Art. 21	pas d'opposition, adopté
Art. 22	pas d'opposition, adopté
Art. 23	pas d'opposition, adopté
Art. 24	pas d'opposition, adopté
Art. 25	pas d'opposition, adopté
Art. 26	pas d'opposition, adopté
Art. 27	pas d'opposition, adopté
Art. 28	pas d'opposition, adopté
Art. 29	pas d'opposition, adopté

### ***3<sup>e</sup> débat***

La présidente met aux voix le PL 13222 ainsi amendé :

Oui : 15 (3 S, 2 Ve, 1 LJS, 2 MCG, 1 LC, 4 PLR, 2 UDC)

Non : –

Abstentions : –

***Le PL 13222, ainsi amendé, est accepté.***



# DU PDE AU RÈGLEMENT SUR L'ÉNERGIE

Genève concrétise sa transition énergétique



Commission des travaux, 21 mars 2023

*Cédric Petitjean, Directeur général*



Département du territoire  
Office cantonal de l'énergie



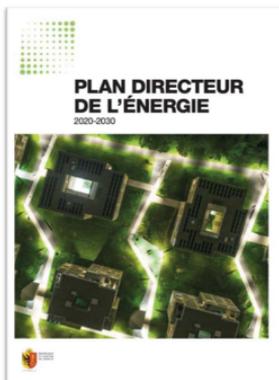
## LES AMBITIONS





## PDE 2020-2030

### Un nouvel élan pour la transition énergétique



Pour atteindre les objectifs fixés par le Grand Conseil au travers de la motion 2520, le Canton s'est doté d'un programme d'actions concrètes pour accélérer la transition énergétique.

Les objectifs :

- **diviser par 3,5** la consommation d'énergie par personne,
- **multiplier par 3** la part des énergies renouvelables.

21.03.2023 - 3



## ORIENTATIONS

### Consommer responsable, consommer local

- › Ce Plan directeur de l'énergie 2020-2030 décline de façon opérationnelle les objectifs de la politique énergétique, avec deux dimensions complémentaires :
  - › **La consommation**, en réduisant la demande en énergie thermique (sobriété, rénovation du parc bâti, efficacité énergétique, etc.) et en maîtrisant la consommation d'électricité.
  - › **L'approvisionnement**, en optimisant l'utilisation des ressources énergétiques du territoire (valorisation des énergies renouvelables et de récupération, développement de systèmes de stockage, infrastructures énergétiques de partage).

21.03.2023 - 4



## CONSTAT

Les bâtiments, un défi pour Genève



21.03.2023 - 5



21.03.2023 - 6



## CADRE LÉGAL

### Une nouvelle réglementation plus exigeante

- › Introduction d'un nouveau seuil IDC
  - › Seuil de 450 MJ/m<sup>2</sup>.an pour imposer aux propriétaires la mise en œuvre d'actions **d'optimisation et/ou de rénovation**.
  - › Seuil de dépassement significatif de 800 MJ/m<sup>2</sup>.an pour **rénover en priorité** les bâtiments les plus énergivores.
  
- › Priorité aux solutions renouvelables pour sortir du fossile
  - › Au changement de chaudière, priorité aux solutions alimentées à 100 % en **énergies renouvelables** (CAD, PACs...).
  - › Si impossibilité technique ou disproportion économique, intégration **d'au minimum 30 % de renouvelable**.

21.03.2023 - 7



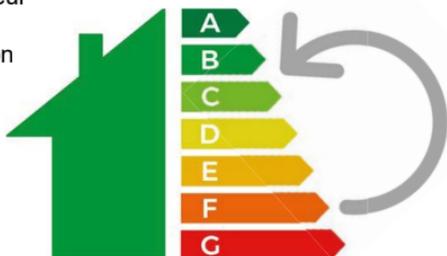
21.03.2023 - 8



## IDC

### Un outil pour piloter l'efficacité énergétique

- › **Nouveau seuil IDC :**  
**450 MJ/m<sup>2</sup>.an** seuil déclencheur pour engager des actions d'optimisation ou de rénovation sur les bâtiments du canton.
- › **Dépassement significatif :**  
**800 MJ/m<sup>2</sup>.an** pour viser en priorité les bâtiments les plus énergivores = rénovation obligatoire immédiatement.



21.03.2023 - 9



## ÉTAPES

### Un plan d'actions planifié sur 10 ans

- › **Abaissement programmé du seuil de dépassement significatif :** visibilité donnée aux propriétaires immobiliers pour planifier leurs opérations de rénovation.

2022



2027



2031

IDC > 800 MJ/m<sup>2</sup>.an  
 (environ 2% du parc)

IDC entre 650  
 et 800 MJ/m<sup>2</sup>.an  
**3'700** bâtiments

IDC entre 550  
 et 650 MJ/m<sup>2</sup>.an  
**8'600** bâtiments

- › **Cible pour la rénovation :** HPE Réno ou THPE Réno

21.03.2023 - 10



## EXCEPTIONS

### Application raisonnable de la réglementation

- › **Bâtiments classés** ou inscrits à l'inventaire (Vieille ville de Genève, Vieux-Carouge...)
- › **Non-faisabilité technique** démontrée et bâtiments provisoires
- › **Incapacité financière** prouvée par la personne propriétaire



21.03.2023 - 11



21.03.2023 - 12



## CHAUFFAGE

### Priorité aux énergies renouvelables

- › Au changement de chaudière, obligation d'installer en priorité des solutions alimentées à **100 % en énergies renouvelables**.
- › Exception : impossibilité **technique** ou disproportion **économique** avérée = possibilité de recours partiel au fossile:
  - › mais intégration d'au minimum **30 % de renouvelable**,
  - › ou bâtiment doit être **correctement isolé** (CECB classe D),
  - › impossibilité technique ou disproportion économique doit être **démontrée par les propriétaires**.

21.03.2023 - 13



## SOLUTIONS

### Une panoplie de technologies « vertes »

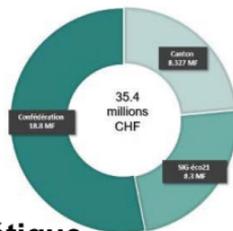
- › Raccordement aux **réseaux thermiques structurants** : en 2030, 250 km de réseaux déployés par les SIG, alimentés à 80 % en renouvelable (cf. votation 13 février).
- › Raccordement à des **réseaux thermiques non-structurants** (réseaux de quartier, de village...) alimentés a minima à 50 % en renouvelable (et à 80 % en 2030).
- › Pour tous les autres bâtiments, **solutions d'alimentation thermique décentralisées** (pompes à chaleur, géothermie, solaire thermique, chauffage au bois, etc.).

21.03.2023 - 14



## SUBVENTIONS 2023

### 35 MCHF pour la transition énergétique



Le Programme Bâtiments

**SUBVENTIONS**

**1 CHF ENGAGÉ** = **1 KWH ÉCONOMISÉ**



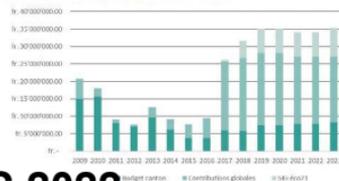
21.03.2023 - 15



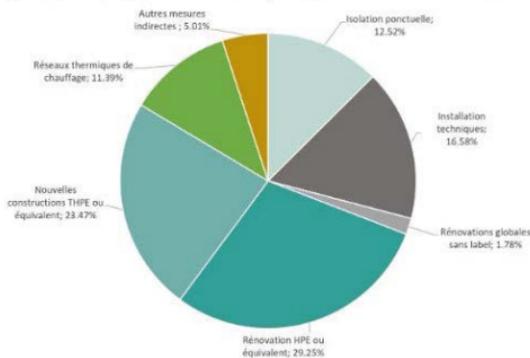
## BILAN SUBVENTIONS 2022

### 34 MCHF pour la transition énergétique

Evolution des subventions pour le canton de Genève



Typologies des projets réalisés en 2022 (par rapport aux montants investis)

**2017 - 2022****Rénovation :**

Invest 2'121'388'566

Subv. 75'498'094

**PAC :**

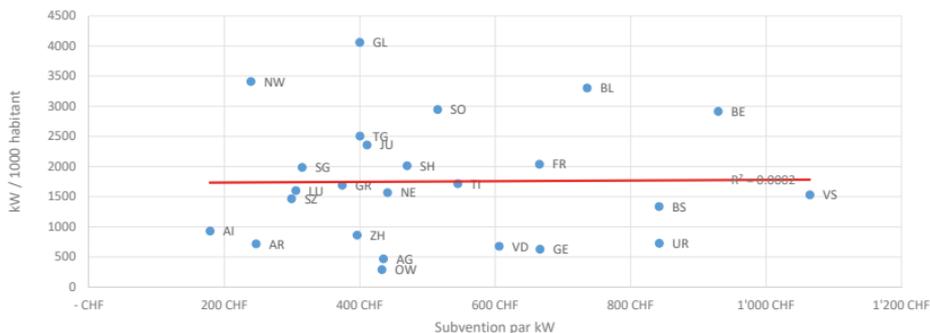
Invest 58'739'271

Subv. 10'383'628

21.03.2023 - 16

## Pompes à chaleur Comparaison intercantonale

Subventionnement pompe à chaleur en 2021



Taux d'encouragement minimal ModEnHa 2015:

- CHF 1600.- + CHF 60.-/kW<sub>th</sub>
- Contribution supplémentaire pour la toute première installation d'un système de distribution de chaleur: CHF 1600.- + CHF 40.-/kW<sub>th</sub>

Taux Genève :

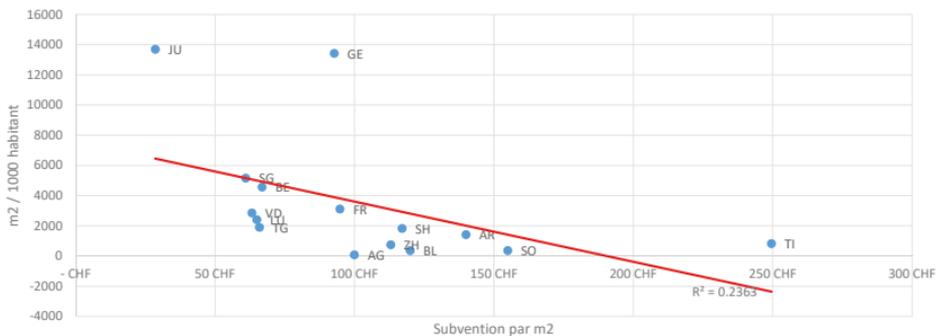
M-05

Pompe à chaleur air-eau

CHF 3'000.- + CHF 400.-/kW (≤50kW)  
 CHF 13'000.- + CHF 200.-/kW (>50kW)  
 + Bonus pour première installation d'un système de distributions de chaleur:  
 CHF 3'000.- + CHF 400.-/kW

## Rénovation Minergie Comparaison intercantonale

Rénovation Minergie en 2021



Taux d'encouragement minimal ModEnHa 2015:

Standard atteint:	Maison individuelle	Immeuble collectif	Bâtiment non-habitat
Minergie(-A)	CHF 100.-/m² SRE	CHF 60.-/m² SRE	CHF 40.-/m² SRE
Minergie-P(-A)	CHF 155.-/m² SRE	CHF 90.-/m² SRE	CHF 65.-/m² SRE
Contribution supplémentaire «Eco»	CHF 5.-/m² SRE	CHF 5.-/m² SRE	CHF 5.-/m² SRE

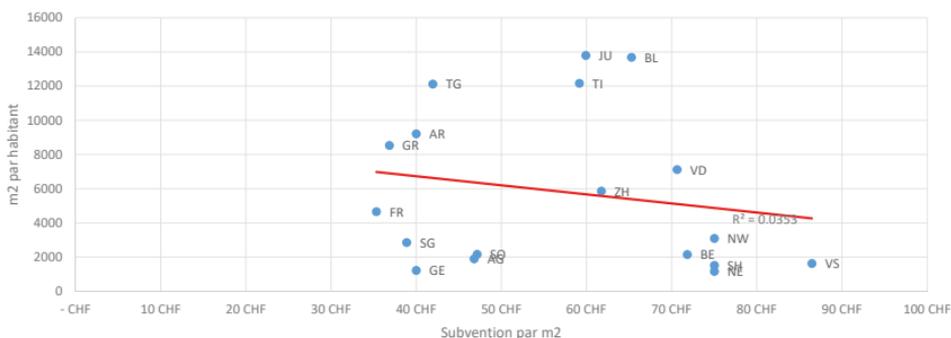
M-12

Rénovation Minergie®

Habitat individuel < 250m²  
 CHF 195.-/m² \* SRE  
 Bonus «Eco» CHF 10.-/m² \* SRE  
 Habitat individuel > 250m²  
 CHF 22'500.- + CHF 105.-/m² \* SRE  
 Bonus «Eco» CHF 10.-/m² \* SRE  
 Habitat collectif  
 CHF 105.-/m² \* SRE  
 Bonus «Eco» CHF 10.-/m² \* SRE  
 Autre bâtiment  
 CHF 75.-/m² \* SRE  
 Bonus «Eco» CHF 10.-/m² \* SRE

## Nouvelle construction Minergie Comparaison intercantonale

Nouvelle construction Minergie en 2021



Taux d'encouragement minimal ModEnHa 2015:

	Maison individuelle	Immeuble collectif	Bâtiment non-habitat
Minergie-P(-A)	CHF 75.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 40.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 30.-/m <sup>2</sup> SRE
Contribution supplémentaire «Eco»	CHF 5.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 5.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 5.-/m <sup>2</sup> SRE

M-16

Construction neuve  
Minergie-P(-ECO) ou  
Minergie-P(-A)®

Habitat individuel < 250m<sup>2</sup>  
CHF 75.-/m<sup>2</sup> + SRE  
Bonus «Eco» CHF 5.-/m<sup>2</sup> + SRE

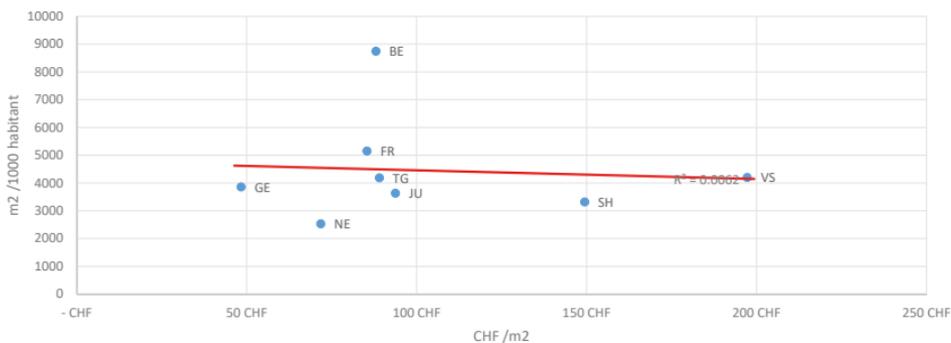
Habitat individuel > 250m<sup>2</sup>  
CHF 8750.- + CHF 40.-/m<sup>2</sup> + SRE  
Bonus «Eco» CHF 5.-/m<sup>2</sup> + SRE

Habitat collectif  
CHF 40.-/m<sup>2</sup> + SRE  
Bonus «Eco» CHF 5.-/m<sup>2</sup> + SRE

Autre bâtiment  
CHF 30.-/m<sup>2</sup> + SRE  
Bonus «Eco» CHF 5.-/m<sup>2</sup> + SRE

## Rénovation CECB Comparaison intercantonale

Rénovation avec CECB en 2021



Taux d'encouragement minimal ModEnHa 2015:

Amélioration	Maison individuelle	Immeuble collectif	Bâtiment non-habitat
+ 2 classes	CHF 50.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 30.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 20.-/m <sup>2</sup> SRE
+ 3 classes	CHF 75.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 45.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 30.-/m <sup>2</sup> SRE
+ 4 classes	CHF 100.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 60.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 40.-/m <sup>2</sup> SRE
+ 5 classes	CHF 130.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 70.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 50.-/m <sup>2</sup> SRE
+ 6 classes	CHF 155.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 90.-/m <sup>2</sup> SRE	CHF 65.-/m <sup>2</sup> SRE

M-10

Amélioration de la  
classe CECB® pour  
l'enveloppe et  
l'efficacité énergétique  
globale

Maison individuelle < 250m<sup>2</sup>  
Amélioration  
+ 2 classes CHF 75.-/m<sup>2</sup> SRE  
+ 3 classes et plus CHF 115.-/m<sup>2</sup> SRE

Maison individuelle > 250m<sup>2</sup> et  
Immeuble collectif  
Amélioration  
+ 2 classes CHF 45.-/m<sup>2</sup> SRE  
+ 3 classes et plus CHF 70.-/m<sup>2</sup> SRE

Bâtiment non habitat  
Amélioration  
+ 2 classes CHF 30.-/m<sup>2</sup> SRE  
+ 3 classes et plus CHF 45.-/m<sup>2</sup> SRE



## PL 13222

### CHF 200 millions pour accompagner ces nouveaux dispositifs

- › **Plan décennal des investissements 2022-2031** adopté par le CE en septembre 2021.
- › **PL 12593** – "Pour un abaissement des seuils IDC".
- › **IN 186** – "L'assainissement des immeubles ne doit pas faire sur le dos des locataires".

21.03.2023 - 21



## PL 13222

### Pour qui et pour quoi

- › **Subventions** d'investissement.
- › **Propriétaires personnes physiques ou morales** et établissements de droit public autonomes, à l'exclusion des collectivités publiques.
- › **Installations techniques** et les travaux visant une amélioration de l'**enveloppe thermique** des bâtiments, et qui contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux bâtiments situés sur le territoire du canton.

21.03.2023 - 22



## PL 13222

### Contrôles de la ressource

- › **Contrôle** sur dossier, sur la consommation après travaux à travers l'IDC et sur le terrain.
- › Nombre de contrôle sur le terrain **renforcé**.
- › Durée d'amortissement de la ressource fixée à **6 ans**.
- › Plateforme **Snergie** → Réallocation des ressources humaines → Augmentation des effectifs limitée.
- › Validation du dispositif prévu dans le PL par la **Cour des Comptes**.

21.03.2023 - 23



## PL 13222

### Retour sur investissement

- › Accompagnement des dispositifs du REn → abattement d'environ **50%** des gaz à effet de serre (pour le secteur bâti).
- › Opportunité pour le **tissu économique local**.
- › Augmentation du **confort des habitants** en limitant impact sur les loyers.
- › Valorisation à travers le **Programme Bâtiments**.

21.03.2023 - 24



## CONCLUSION

### Un soutien nécessaire et à effets positifs

- › L'assainissement du parc immobilier détenu en mains privées est indispensable à **l'atteinte des objectifs** énergétique et climatiques du canton.
- › Enjeux majeurs mais **acteurs impliqués**.
- › **Green new deal** avec une valorisation du tissu économique local.

21.03.2023 - 25



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE  
**Genève s'engage, maintenant.**



# FINANCEMENT DE LA RÉNOVATION

## Audition Commission des travaux - PL 13222

Antonio Hodgers – Conseiller d'Etat



République et canton de Genève  
Département du territoire



## Accord pour la rénovation énergétique du parc bâti

**ACCORD POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DU PARC BÂTI**  
5 FÉVRIER 2024

energie.ge.ch

**TRANSITION ÉNERGÉTIQUE**  
Genève s'engage, maintenant.

27/02/2024 – page 2



## Rénovation énergétique (L 12593)

- Rénovation énergétique des bâtiments
  - Préférence pour l'**indice de dépense de chaleur** (IDC)
  - **Lissage de la rénovation** pour éviter un engorgement et permettre la réalisation des travaux par des entreprises locales  
>800 = 2023 / >650 = 2027 / >550 = 2031
  - **Décalage des obligations** de rénovation de 3 ans pour les **villas** et petits bâtiments d'habitation  
>800 = dès 2026 / >650 = dès 2030 / >550 = dès 2034  
→ calcul de l'IDC sur les années de chauffe 2023-2024-2025
- Loyers
  - En cas de subventions, **exclusion** du supplément de hausse de loyer prévu par la LDTR (baisse prévisible des charges et supplément de CHF 10.- par pièce par mois).

27/02/2024 – page 3



## Financement (PL 13222)

### *Pour qui et comment*

- Subventions d'investissement
  - Montant total des subventions d'investissement porté à **CHF 500 millions**
  - Enveloppes distinctes acteurs publics // privés avec les objectifs suivants :
    - 70% des subventions attribuées à des **projets privés**
    - 30% pour les projets publics, accessibles aux **communes** et aux **établissements publics** (mais pas aux bâtiments de l'administration publique cantonale)
  - Augmentation des fr./m2 par rapport au barème actuel
  - "Bonus" en cas de disproportion économique et/ou d'incapacité de financement démontrées
- Prêts relais et cautionnements
  - **CHF 50 millions** mobilisables :
    - Cibles les **personnes physiques** pour lesquelles un prêt ou une garantie de l'Etat permettrait d'obtenir les financements nécessaires

27/02/2024 – page 4



## Financement (PL 13222)

### *Pour quoi*

- Installations techniques
  - Pompe à chaleur (M-05 et M 06)
  - Raccordement à un réseau de chauffage à distance (M-07)
  - Installation solaire thermique (M-08)
  - Ventilation dans les habitations avec récupération de chaleur (M-09)
  - Optimisation énergétique de l'exploitation du bâtiment (IM-16)
  - ...
- Enveloppe thermiques
  - Isolation thermique (M-01)
  - Rénovation globale (M-10 à M-13)
  - M-14 Bonus pour l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et efficacité globale (M-14 et M-15)
  - ...
- Dans tous les cas → bâtiments situés sur le **territoire du canton** et mesures qui contribuent à la **réduction des émissions** de gaz à effet de serre

27/02/2024 – page 5



## CONTRÔLES ET SUIVI

- **Contrôles** sur dossier, sur la consommation après travaux à travers l'IDC et sur le terrain
- Nombre de contrôle sur le terrain **renforcé**
- Durée d'amortissement de la ressource fixée à **4 ans** → coordination avec délais de l'art. 371 CO
- Développement de la plateforme **Sinergie** → simplification des processus administratifs
- Validation du dispositif prévu dans le PL par la **Cour des Comptes**

27/02/2024 – page 6



## CONCLUSION

- L'assainissement du parc immobilier est indispensable à **l'atteinte des objectifs** énergétique et climatiques du canton
- **70%** du budget pour tous les **propriétaires privés** et soutien à la **performance énergétique**
- **30%** du budget pour les **communes** et aux **établissements publics**
- Valorisation du tissu économique local

27/02/2024 – page 7



## TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

**Genève s'engage, maintenant.**