



Date de dépôt : 18 mars 2024

Rapport

de la commission de l'énergie et des Services industriels de Genève chargée d'étudier :

- a) PL 12593-E** **Projet de loi de Stéphane Florey modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30)** *(Pour réaliser rapidement la transition énergétique des bâtiments conformément au droit fédéral)*
- b) RD 1578-A** **Rapport du Conseil d'Etat concernant la loi 12593 modifiant la loi sur l'énergie (LEn) (L 2 30)** *(Pour réaliser rapidement la transition énergétique des bâtiments conformément au droit fédéral)*

Rapport de Adrien Genecand (page 4)

Projet de loi (12593-E)

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

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

Art. 1 Modifications

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

Art. 4, al. 1 (nouvelle teneur)

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

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

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

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

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

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

⁴ La dérogation peut être assortie de charges ou conditions.

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

Art. 15C, al. 5 et 6 (nouvelle teneur) et al. 7 à 10 (nouveaux, les al. 7 à 10 anciens devenant les al. 11 à 14)

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

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

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

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

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

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

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

Art. 2 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 de l'énergie et des Services industriels de Genève a traité cet objet pour la 44^e fois à la suite d'un renvoi en commission du PL 12593-D ainsi que du RD 1578 voté par la plénière du Grand Conseil le 21 septembre 2023. 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. Alberto Velasco et a été convoquée sur le sujet le 8 mars 2024. Le procès-verbal a été pris par M^{me} Fanny Guéret. La commission a été assistée dans ses travaux par M^{me} Béatrice Stückelberg Vijverberg, secrétaire générale adjointe, et par 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 du département suivi du vote final à l'unanimité des membres présents. Les documents annexés au projet de loi 12593-D ainsi qu'au RD qui lui était attaché sont exhaustifs. Il n'y a donc pas lieu de commenter plus avant. La retranscription de l'audition est importante pour formaliser ce qui ne l'a pas encore été par le département, à savoir les formalités et l'ampleur du subventionnement.

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

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

Audition du 8 mars 2024

M^{me} Béatrice Stückelberg Vijverberg, secrétaire générale adjointe, et M. Cédric Petitjean, directeur général de l'OCEN

Le président indique qu'il s'agit du PL 12593-D. Le Conseil d'Etat a négocié avec les parties, la Chambre, une série d'associations, des syndicats, etc., et un accord a été trouvé pour avoir une proposition de loi qui satisfait toutes les parties. La commission doit voter ce PL, faire un rapport pour ensuite le transmettre à la plénière.

M^{me} Stückelberg Vijverberg ne va pas revenir sur la partie antérieure à la non-publication de la loi. Dès octobre 2023, suite à la décision du Conseil d'Etat, le DT a réuni tous les milieux concernés, à savoir les communes,

l'ASLOCA, la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG), la Communauté genevoise d'action syndicale (CGAS), la Chambre genevoise immobilière (CGI), la Fédération des associations des architectes et ingénieurs de Genève (FAI), la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB), le Groupement des coopératives d'habitation genevoises (GCHG), le Groupement des métiers techniques du bâtiment Genève (MBG), l'Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV-suissetec), Noé21, Pic-Vert Assprop Genève, les Services industriels de Genève (SIG), l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève (USPI Genève) et le WWF Genève.

L'ensemble de ces milieux ont été consultés afin de travailler avec eux avec un triple objectif qui était de trouver un accord sur la réalisation de la rénovation énergétique des bâtiments de manière à atteindre les objectifs cantonaux ; les financements publics à cet effet, car il était ressorti des travaux notamment de cette commission que ceux qui avaient été proposés par le Conseil d'Etat étaient insuffisants ; et en vue de l'augmentation des montants proposés, la limitation des hausses de loyer après rénovation, bien évidemment dans les limites prévues par le droit fédéral. Une petite partie du report est prévue par le droit fédéral, le canton ne peut y toucher. Entre octobre et décembre 2023, ils sont parvenus à un large consensus, à savoir le maintien de l'IDC avec un aménagement pour les villas, l'augmentation des subventions à hauteur de 500 millions de francs avec une part de 70% pour les privés et une exclusion des bâtiments du petit Etat, donc des financements accessibles aux EPA et aux communes, une augmentation du barème de subvention par m², des conditions qui restent celles du modèle fédéral et 50 millions de francs mobilisables pour des prêts et cautionnements, et enfin la suppression en cas d'octroi de subvention énergétique du supplément de hausse de loyer aujourd'hui prévu par la LDTR et la LEN.

M^{me} Stückelberg Vijverberg précise que cet accord concerne trois objets : le PL 13222 déjà présenté à la commission des travaux, le PL 12593 avec le rapport du Conseil d'Etat et l'IN 186 pendante devant la commission que l'ASLOCA s'est engagée à retirer moyennant vote par le Grand Conseil des dispositions.

M. Petitjean commence par les dispositifs pour la rénovation énergétique du bâtiment. Les dispositifs principaux sont la préférence pour l'IDC, le lissage des rénovations pour éviter notamment l'engorgement dans la réalisation des travaux par les entreprises locales avec les bâtiments supérieurs à 800 MJ/m².an dès 2023, les bâtiments supérieurs à 650 MJ/m².an dès 2027, et les bâtiments supérieurs à 550 MJ/m².an en 2031, étant entendu que, pour les bâtiments supérieurs à 800 MJ/m².an, aucune décision administrative n'a été

envoyée par rapport aux travaux pendant devant la commission et le Grand Conseil, et ils sont gelés jusqu'à la validation par le Grand Conseil des dispositifs légaux. S'agissant des villas et des petits bâtiments collectifs, c'est-à-dire les bâtiments qualifiés de moins de 5 preneurs, il y a un décalage de 3 ans par rapport aux dispositifs qu'il vient de présenter, avec dès 2026 pour les bâtiments supérieurs à 800 MJ/m².an, dès 2030 pour les bâtiments supérieurs à 650 MJ/m².an et dès 2034 pour les bâtiments supérieurs à 550 MJ/m².an. Le calcul de l'IDC se fera sur les années de chauffe 2023, 2024 et 2025, et un accompagnement spécifique aux propriétaires de villas sera opéré avec des programmes types éco21 et des programmes organisés avec des concessionnaires pour accompagner les propriétaires dans le calcul de l'IDC.

M. Petitjean continue avec les loyers. En cas de subvention, il y a l'exclusion du supplément de hausse de loyer prévu par la LDTR. La baisse prévisible des charges et le supplément de 10 francs par pièce et par mois seront donc supprimés, s'il y a un recours au dispositif de financement. S'agissant des subventions, c'est le PL 13222 avec 500 millions de francs de subvention. Les aides complémentaires sont pour les propriétaires qui occupent leur logement sans état locatif, qui démontrent être dans l'incapacité de financer entièrement l'assainissement énergétique ou en cas de disproportion économique. Concernant le barème de subvention, ils visent à doubler le barème par rapport à aujourd'hui. Les conditions et charges resteraient les mêmes que celles qui sont opérationnelles depuis 6 ans, mais les montants seront doublés. Ils sont en discussion avec Berne pour les modalités d'application afin de pouvoir avec cet argent cantonal prétendre à la contribution globale, et avoir un dispositif financier qui compléterait le dispositif des 500 millions de francs sur plusieurs années. Les travaux sur le barème et sur la capacité financière et économique se fait en collaboration avec la Chambre genevoise immobilière, l'USPI, Pic-Vert, la MBG et la FAI pour pouvoir mettre en place un dispositif tant sur les barèmes que sur l'approche autour de la disproportion économique. De plus, il y a un prêt relais de 50 millions de francs mobilisable qui ciblerait les personnes physiques auxquelles une garantie de l'Etat ne permettrait pas d'obtenir les financements nécessaires.

M. Petitjean poursuit avec les autres modifications, notamment la proportionnalité et les modalités dérogatoires. Pour les mesures techniquement réalisables et économiquement supportables, il y a l'art. 6 PL 12593. En complément, le droit à la dérogation n'existe pas. Ils dérogeront peut-être à ce type de charges aux conditions que le règlement d'application précisera. Tous ces principes sont faits avec les milieux concernés et les travaux font déjà l'objet de plusieurs réunions. Ils pourront avoir des modalités synchronisées

dans le temps avec le règlement d'application au moment de la publication de la loi. M. Petitjean ajoute que le subventionnement est coordonné avec Berne. Ils travaillent sur des modalités de barème similaires à ce qu'ils ont fait jusqu'à présent.

M^{me} Stückelberg Vijverberg précise que l'accord est annexé au rapport. Elle demande si la commission souhaite passer amendement par amendement.

Un commissaire Ve s'interroge sur la pertinence de faire un rapport sur ce qui a été voté à la commission des travaux.

Un commissaire UDC répond que l'accord a été présenté. Le PL 13222 n'a rien à voir avec ce qui est proposé là. C'est lié, car il y a la partie technique et la partie subvention, mais l'un pourrait vivre sans l'autre sans que la présente commission doive revenir dessus. Ce n'est pas à cette commission de prendre une décision par rapport à ce qui a été voté à la commission des travaux. En substance, c'est « au minimum 70% » qui a été voté.

M^{me} Stückelberg Vijverberg précise que pour la subvention d'investissement, à savoir les 500 millions de francs, l'accord prévoyait 70% pour les privés et 30% pour le public, à savoir les communes et les EPA. Finalement, l'amendement avec « minimum » 70% pour les privés a été retenu.

Un commissaire Ve constate qu'il y a une interférence entre les deux, car dans le PL déposé devant la commission des travaux il y a des critères d'éligibilité. Il se demande s'ils seront également dans la loi que la présente commission va voter.

Le président répond qu'il est président de la commission de l'énergie et doit donc procéder au vote du PL qui se trouve devant cette commission.

Un commissaire PLR rappelle que ces objets sont liés, car les deux sont nécessaires pour que l'ASLOCA retire son initiative.

Le président a un doute sur la façon de procéder au vote. Il propose de faire comme si c'était un PL qui venait d'être donné et de faire l'entrée en matière, le 2^e débat et le 3^e débat, ce que la commission accepte.

M^{me} Stückelberg Vijverberg précise que le lien entre les deux objets ce sont les financements disponibles qui sont les conditions que vote le Grand Conseil pour le PL d'investissement. Les financements ont été accordés, ce volet est donc assuré. Elle continue avec l'explication des amendements du PL 12593-D. L'art. 4 al. 1 reprend le souhait mentionné dans la loi 12593 de préciser qu'il faut coordonner la politique énergétique avec celle de la Confédération. L'art. 6 al. 8 et 10 concerne le système de l'IDC. L'art. 6A correspond à la proportionnalité. Ils ont repris les dispositions de la L 12593 qui avait été votée par le Grand Conseil avec des précisions sur le principe de la proportionnalité.

Il n'y a pas de droit à la dérogation. Des travaux sont en cours avec les milieux pour préciser les conditions de dérogation par rapport à la pratique et à la vie réelle du bâtiment et des professionnels. L'art. 15C al. 1 à 5 revient à la loi sur le principe du calcul de l'IDC. Sachant que, dans l'intervalle, le TF a confirmé la validité du règlement suite aux recours déposés à son encontre. Il y a des mesures d'optimisation dans un premier temps, puis si 800 MJ/m².an est dépassé, il y a un seuil qui s'abaisse des vrais travaux de rénovation énergétique. L'art. 15C al. 6 indique le lien avec les subventions et le PL voté par la commission des travaux, avec un renvoi des limites des financements votées par le Grand Conseil. Les subventions et les aides complémentaires se trouvent à l'art. 15C al. 7 pour ceux qui occupent leur logement, qui démontrent être dans l'incapacité de financer entièrement l'assainissement énergétique ou en cas de disproportion économique démontrée. L'art. 15C al. 8 signale l'exclusion dans les limites du droit fédéral de la baisse prévisible des charges et du supplément de 10 francs par pièce par mois prévu par la LDTR. Les propriétaires pourront soit choisir de chercher des subventions, soit prévoir la répercussion dans les limites de la LDTR et le droit fédéral. L'art. 15C al. 9 est un autre lien avec le PL qui se trouve devant la commission des travaux. Le Conseil d'Etat propose au Grand Conseil un mécanisme prévoyant 550 millions de francs au versement des subventions et aides complémentaires prévues aux alinéas 6 et 7.

Un commissaire PLR demande si les modalités sur ce qui va être remboursé par m² sont déjà fixées.

M. Petitjean répond que pour le moment c'est $\times 2$ (multiplié par 2) par rapport au barème actuel. Ils sont en train d'examiner s'ils ont une marge de manœuvre pour aller un peu plus haut avec la Confédération. De plus, ils travaillent avec les milieux pour affiner les barèmes en termes de montant.

Un commissaire PLR demande si ce sera fixé jusqu'à ce qu'ils votent.

M. Petitjean répond par l'affirmative.

Vote final

1^{er} débat

Le président met aux voix l'entrée en matière du PL 12593-D :

Oui : 14 (4 PLR, 2 Ve, 2 MCG, 3 S, 2 UDC, 1 LJS)

Non : –

Abstentions : –

L'entrée en matière est acceptée.

2^e débat

Le président procède au vote du 2^e débat :

Titre et préambule	pas d'opposition, adopté
<u>Art. 1</u> Modifications	pas d'opposition, adopté
Art. 4, al. 1 (nouvelle teneur)	pas d'opposition, adopté

Amendements du Conseil d'Etat

Art. 6, al. 8 et al. 10 biffés pas d'opposition, adopté

Art. 6A, al. 3 à 5 (nouveaux) pas d'opposition, adopté

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

⁴ *La dérogation peut être assortie de charges ou conditions.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3^e débat

Le président met aux voix l'ensemble du PL 12593 D ainsi amendé :

Oui :	14 (4 PLR, 2 Ve, 2 MCG, 3 S, 2 UDC, 1 LJS)
Non :	–
Abstentions :	–

Le PL 12593 D, tel qu'amendé, est accepté.

Le président met aux voix l'ensemble du RD 1578 :

Oui :	14 (4 PLR, 2 Ve, 2 MCG, 3 S, 2 UDC, 1 LJS)
Non :	–
Abstentions :	–

Le RD 1578 est accepté.



COMMISSION DE L'ÉNERGIE

RD 1578 - Loi 12593 modifiant la loi sur l'énergie

Audition du DT – 8 mars 2024

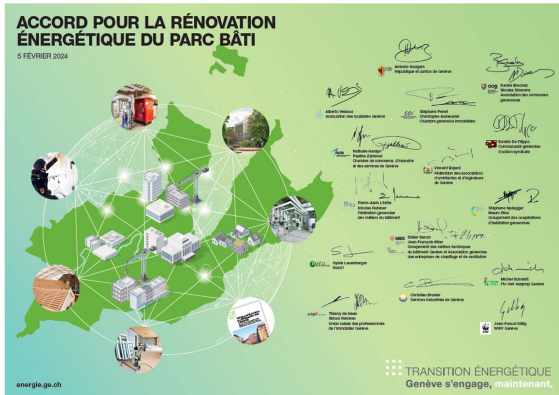


République et canton de Genève
Département du territoire

● ● ● ● ● ● **Accord pour la rénovation énergétique du parc bâti**

- Dès octobre 2023, réunion par le DT des milieux concernés.
- Objectif – trouver un accord sur :
 - la réalisation de la rénovation énergétique des bâtiments pour atteindre les objectifs cantonaux;
 - les financements publics à cet effet;
 - la limitation des hausses de loyers après rénovation dans les limites du droit fédéral.
- Consensus à l'issue de ces rencontres (annexe 2 rapport)
 - Maintien de l'IDC moyennant un aménagement pour les villas.
 - Augmentation des subventions à 500 millions de francs avec une part de 70% pour le privé et une exclusion des bâtiments du "Petit Etat".
 - Augmentation du barème de subvention par m2.
 - 50 millions de francs mobilisables pour des prêts et cautionnement.
 - Suppression, en cas d'octroi de subvention énergétique, du supplément de hausse du loyer prévu par LDTR et LEN
- Trois objets : PL 13222, PL 12593 et l'IN 186.

Accord pour la rénovation énergétique du parc bâti



08.03.2024 – page 3

Rénovation énergétique (L 12593)

Dispositifs principaux

- 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
- Lovers
 - 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).

08.03.2024 – page 4



Rénovation énergétique (L 12593)

Soutiens financiers de l'Etat

- Subventions d'investissement
 - **CHF 500 millions** de subventions et d'aides complémentaires → PL 13222
 - Aux **conditions** et dans les **limites** des financements octroyés par le GC
→ lien avec le PL 13222
 - **Aides complémentaires** pour
 - Propriétaires qui occupent leur logement (sans état locatif)
 - Incapacité de financement
 - Disproportion économique
- Prêts relais et cautionnements
 - **CHF 50 millions** mobilisables (PL 13222):
 - Cible les **personnes physiques** pour les lesquelles un prêt ou une garantie de l'Etat permettrait d'obtenir les financements nécessaires

08.03.2024 – page 5



Rénovation énergétique (L 12593)

Autres modifications

- Proportionnalité et dérogation
 - **Principe** (art. 6A de la loi 12593)
 - Mesures = techniquement réalisables et économiquement supportables
 - **Compléments** à l'article 6A de la loi 12593
 - droit à la dérogation n'existe pas
 - dérogation peut être assortie de charges ou conditions
 - conditions de dérogations sont précisées dans le règlement d'application
 - **Travaux en cours** avec les milieux concernés pour préciser les notions d'incapacité financière et de disproportion économique
- Politique fédérale
 - Politique cantonale coordonnée avec politique fédérale
 - Collaboration avec institutions fédérales, intercantionales et communales

08.03.2024 – page 6



TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
Genève s'engage, maintenant.



energie.ge.ch
