



Signataires : Diane Barbier-Mueller, Yvan Zweifel, Beatriz de Candolle, Jean-Pierre Pasquier, Jacques Béné, Raymond Wicky, Adrien Genecand, Véronique Kämpfen

Date de dépôt : 17 octobre 2022

Projet de loi
modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses
(LCI) (L 5 05) (Favorisons la transition énergétique)

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

Art. 1 Modifications

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est
modifiée comme suit :

Art. 3, al. 10 (nouvelle teneur)

¹⁰ Les demandes de pièces complémentaires ou de projet modifié sont
motivées et formulées dans les 5 jours dès réception du dossier par les entités
consultées. Le requérant dispose d'un délai de 10 jours pour y répondre.
Passé ce délai et à défaut de justes motifs, le département renvoie la requête
au requérant, le cas échéant, la refuse. Le refus doit être motivé.

Art. 4, al. 3 (nouvelle teneur)

³ Lorsque le département demande de manière motivée des pièces ou
renseignements complémentaires nécessaires, le délai est suspendu jusqu'à
réception des documents. Le requérant en est avisé par écrit. Dans le cadre de
travaux améliorant la performance énergétique d'un bâtiment existant, la
demande de pièces ou renseignements complémentaires motivée par le
département ne suspend pas le délai.

Art. 2 Entrée en vigueur

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

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le Conseil d'Etat a adopté le 2 décembre 2020 son plan directeur de l'énergie 2020-2030¹. Celui-ci a notamment comme objectif de passer à une société à 2000 watts par habitant d'ici à 2050 et de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 60% d'ici à 2030. Ce plan directeur faisait suite à la motion 2520 renvoyée au Conseil d'Etat le 18 octobre 2019 à la quasi-unanimité du Grand Conseil.

Les objectifs de ce plan passent notamment par l'assainissement du parc immobilier genevois et le déploiement de réseaux thermiques structurants, alimentés par 80% d'énergies renouvelables ou issues de récupération de chaleur à l'horizon 2030. L'ensemble de ces éléments s'inscrit par ailleurs dans l'application du plan climat cantonal qui vise la neutralité carbone à l'horizon 2050². Le plan climat cantonal vise par ailleurs à couvrir le canton d'une surface de panneaux photovoltaïques équivalente à 200 terrains de football et vise 100% de systèmes de chauffage à énergie renouvelable à l'horizon 2050.

La mise en œuvre de ces deux plans passe notamment par la facilitation des rénovations et des constructions à haute valeur énergétique, permettant ainsi de répondre aux objectifs genevois. Les bâtiments représentent près de la moitié des émissions de gaz à effet de serre du canton.

Le Conseil d'Etat a décidé le 13 avril 2022 d'accélérer la transition en imposant des échéances de rénovation aux bâtiments les plus énergivores. Cette perspective a été concrétisée par une modification du règlement d'application sur l'énergie entrant en vigueur au 1^{er} septembre 2022 passant outre les travaux de la commission de l'énergie sur le projet de loi 12593-A³. Cette modification impose que 60% du parc bâti du canton soit rénové, via une modification des seuils d'indice de chaleur des bâtiments (IDC) : une partie d'ici 2031 par palier, le reste d'ici 2050. La valeur cible décidée par le Conseil d'Etat est fixée à 450 mégajoules (MJ) par mètre carré et par an (soit 125 kWh/m²/an). Actuellement, 60% du parc immobilier est concerné⁴.

Pour les bâtiments les plus énergivores, qui dépassent l'indice de 800, l'injonction est immédiate : les travaux devront être réalisés en 2022 et 2023.

¹ <https://www.ge.ch/dossier/transition-energetique-geneve/actions-concretes-accelerer-transition-energetique/plan-directeur-energie>

² <https://www.ge.ch/teaser/plan-climat-cantonal-geneve-2030/plan-climat>

³ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/PL12593A.pdf>

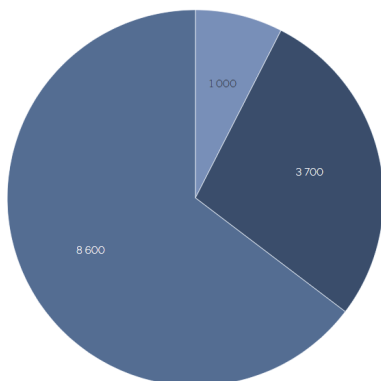
⁴ <https://www.letemps.ch/suisse/geneve-veut-mettre-batiments-regime-vert>

Cela concerne 1000 des 48 500 bâtiments (maisons individuelles, habitats collectifs, bâtiments administratifs, commerces et industrie) du canton. Avec un indice situé entre 650 et 800 MJ, les propriétaires d'immeuble devront les rénover d'ici 2027. A partir de 2028 et jusqu'en 2031, ce seront tous les bâtiments avec un indice supérieur à 550 MJ qui devront être rénovés pour abaisser leur dépense à un seuil inférieur à la limite de 450 MJ. Selon ces exigences, ce ne sont pas moins de 13 300 des 48 500 bâtiments du canton qui devront être rénovés en dix ans⁵.

Bâtiments concernés en priorité par le nouveau règlement thermique du canton de Genève

13'300 des 48'500 bâtiments du canton devront être rénovés en dix ans

■ 2022 (IDC > 800) ■ 2027 (650 < IDC < 800) ■ à partir de 2031 (550 < IDC < 650)



L'indice de chaleur IDC représente la consommation d'énergie (en MJ) par an et par mètre carré
Source: Office cantonal de l'énergie

Actuellement, seuls 1% des bâtiments sont restaurés chaque année, alors que l'objectif cantonal à l'horizon 2030 vise près de 2,5% par an, voire 4% par an à l'horizon 2050⁶.

Or, cette volonté de tendre vers une transition énergétique plus respectueuse se heurte notamment à des obstacles administratifs et bureaucratiques. Plus particulièrement, les délais prévus aux articles 1 et suivants de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) ne sont

⁵ <https://www.letemps.ch/sciences/geneve-met-bouchees-doubles-contre-passoires-thermiques>

⁶ <https://www.ge.ch/dossier/transition-energetique-geneve/actions-concretes-accelerer-transition-energetique/renovation-du-bati-coeur-transition-energetique>

pas, dans de nombreux cas, respectés. En effet, la LCI prévoit un délai de 3 mois à l'autorité pour se prononcer sur les demandes d'un requérant. Ce délai peut être suspendu quand la demande est incomplète, l'interruption permettant ainsi au requérant de réunir les informations complémentaires avant la réouverture du dossier par l'administration. Pourtant, il est devenu courant, si ce n'est quasi systématique, que les différents services du département du territoire (DT) aient recours à des demandes de compléments, pas toujours pour des motifs pertinents, afin de voir le délai prolongé pour rendre leur décision. On se retrouve ainsi dans une situation où les délais moyens pour obtenir une autorisation de construire se situent plutôt dans une fourchette moyenne de 12 à 14 mois, au lieu des 3 mois prévus dans la loi. Ce délai rend l'exécution des rénovations énergétiques voulues par le Conseil d'Etat et le DT plus fastidieuses.

Pourtant, dans sa présentation à la commission de l'énergie du 21 janvier 2022, dans le cadre des travaux sur la motion 2811 « Simplifions les procédures permettant de diminuer le bilan thermique des bâtiments »⁷, le département du territoire pointe notamment sur le plan de la mobilisation des acteurs qu'il est nécessaire de mettre en place des « conditions cadres claires pour offrir aux acteurs visibilité et prévisibilité (légales, économiques, techniques, solutions de financement, aides et incitations...) ». Il convient de préciser que cette motion a été soutenue à l'unanimité de la commission de l'énergie. Elle demande notamment une simplification des procédures permettant de diminuer le bilan thermique des bâtiments, un assouplissement du cadre législatif et réglementaire, de même qu'une réduction des émoluments administratifs.

Par ailleurs, un article d'une chaîne de service public relatait la lourdeur des procédures par lesquelles les particuliers devaient passer pour rénover leur logement. Outre la pléthore de formulaires à compléter ou de documents à fournir, la plupart des processus engendrent une augmentation des coûts au travers notamment des nombreux émoluments cantonaux et communaux. Enfin, la perte de temps et d'argent dans des tâches administratives décourage les propriétaires de faire le pas de la rénovation de l'enveloppement de leur bâtiment, le remplacement de leurs installations de chauffage⁸, ou même simplement la pose de panneaux solaires.

Afin d'atteindre l'objectif de la neutralité carbone du parc immobilier genevois, il est nécessaire d'avancer rapidement et de conjuguer les efforts

⁷ <https://ge.ch/grandconseil/data/texte/M02811A.pdf>

⁸ <https://www.rts.ch/info/economie/12513170-les-procedures-pour-assainir-son-logement-sont-encore-trop-lourdes.html>

communs, incluant notamment les efforts des secteurs privé et public, particulièrement les propriétaires, eux aussi désireux d'accompagner les objectifs cantonaux, mais bloqués par le cadre légal et réglementaire exceptionnellement lourd à Genève. Il paraît dès lors indispensable de créer les conditions-cadres utiles à la transition énergétique en limitant les obstacles et en apportant de la souplesse dans les normes en vigueur, de manière à accompagner le plus rapidement possible les mesures accomplies pour atteindre la neutralité carbone en 2050.

Le présent projet de loi vise à répondre aux objectifs cantonaux pour un parc immobilier plus sain et moins énergivore, en accélérant les délais pour l'obtention d'une autorisation de construire. Il est nécessaire que celle-ci soit délivrée dans un délai réaliste, pour que les propriétaires publics et privés puissent avoir une visibilité rapide sur leurs projets de rénovation énergétiques.

Commentaires, article par article

Art. 3 Procédure d'autorisation

Cette modification vise à renseigner au mieux le requérant dans le cas d'un refus de sa demande d'autorisation sur les motifs de ce refus. Dans trop de cas, la demande du requérant est refusée sans explications, ce qui ne lui permet pas d'adapter son éventuelle demande future.

Art. 4 Délais de réponse

Cette modification, portant sur les travaux à vocation énergétique, vise à éviter de faire courir les délais et à améliorer l'efficacité de l'administration cantonale en matière de délivrance d'autorisation de construire.

Conséquences financières

Charges et couvertures financières/économies attendues

Le présent projet de loi n'a pas de conséquences financières sur l'Etat. Il permet toutefois de limiter les charges administratives et financières ainsi que les délais pour les requérants.

Au vu de ces explications, les auteurs vous remercient, Mesdames et Messieurs les députés, de réserver un accueil favorable à la présente proposition de texte.