



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Département du territoire
Rue de l'Hôtel-de-Ville 14
Case postale 3880
1211 GENÈVE 3

A l'att. de M. Antonio Hodgers,
Conseiller d'État

Genève, le 28 août 2020
P/1.1/CA

Projet de révision du Plan directeur des énergies (PDE)

Monsieur le Président du Conseil d'État,

Notre association vous remercie d'avoir été invitée à présenter ses observations sur le projet de révision du Plan directeur des énergies (PDE) dans le délai du 29 août 2020.

Nous nous étions déjà exprimés sur ce sujet le 19 décembre 2019 ce qui avait fait l'objet d'un aimable accusé de réception de votre part en nous assurant que nos préoccupations essentielles liées à des garanties de **proportionnalité, de rationalité et d'efficience** seraient bien présentes dans le projet de PDE.

Nous vous en remercions car ce sont les éléments indispensables qui permettent à notre association d'être progressiste en matière énergétique. Pour mémoire, nous avons mené la campagne de votation populaire du 7 mars 2010 ensuite du référendum formé contre la loi sur l'énergie.

Notre succès populaire commun avec le département qui avait rédigé la loi est attribuable, selon nous, à la distance prise avec les normes du MoPEC. Celles-ci, et y compris celles revues en 2014, sont beaucoup trop théoriques et ne bénéficient, en réalité, pas de la légitimité d'expériences concrètes. Ces normes manquent d'un apport d'expertises professionnelles de la construction et de l'immobilier.

Il est aussi ici rappelé qu'au regard de leur nature, les normes du MoPEC souffrent d'un défaut complet de légitimité politique et démocratique.

A notre avis, c'est le manque de pragmatisme de ces normes qui a conduit, entre 2010 et 2014, aux échecs que l'on sait dans la volonté de certains cantons de les transposer sans modifications dans leurs législations cantonales. Cela ne s'est fait que de manière très partielle ou cela a échoué devant le peuple ensuite de référendums victorieux.



Au contraire, le succès genevois de la loi sur l'énergie de 2010 est attribuable à l'acceptation par la députation et par l'administration cantonale de 22 amendements issus des milieux professionnels afin de prendre en compte les réalités de terrain.

Ce bref développement historique est proposé pour rendre attentif le département au risque majeur que nous percevons dans les intentions décrites (pages 29,45,47,52,65,82,84) de lancer de multiples études académiques sur la faisabilité d'économies d'énergie dans le domaine bâti. Il est, à notre avis, dangereux de fonder les objectifs d'économies d'énergies proposées par le projet de PDE sans aucun fondement scientifique par rapport à la situation actuelle. Pourquoi l'unique étude (page 13 première phrase) qui semble soutenir le PDE n'a pas été jointe à ce document ? Il serait utile que le département la rende publique.

Avec une orientation vers des études académiques, nous craignons légitimement des pertes de ressources, de temps et finalement des résultats inexploitable car non vérifiés sur la gestion concrète d'un parc d'immeubles.

Contraintes techniques : applicabilité des normes

Votre département sait que certains problèmes techniques sont réels et importants. Il n'est donc pas possible, en respectant les principes incontournables de l'applicabilité et de la proportionnalité, d'édicter des obligations sans avoir identifié et validé leur mise en œuvre.

Nous ne prendrons ici que l'exemple de la volonté de se passer des énergies fossiles et d'imposer une part conséquente d'énergie renouvelable. Cela semble poser plusieurs questions auxquelles nous souhaitons que votre département puisse nous répondre :

- Quel immeuble sur le territoire cantonal, **rénové** à titre expérimental, répond à cette exigence aujourd'hui ?
- Pourquoi, dans ce contexte, les ingénieurs et chauffagistes ne veulent pas s'engager dans les contrats d'entreprise à garantir une production de chaleur usuelle au regard des exigences du droit du bail ?
- Le département a-t-il identifié l'existence sur le territoire genevois de pompes à chaleur installées dans un immeuble locatif **rénové** de 15 appartements et plus, sans trépidations, vrombissements, défauts de production chaleur et sans surconsommation électrique ?

A défaut de réponses concrètes à ces questions et à toute autre en lien avec l'applicabilité et la proportionnalité des normes envisagées, il semble évident que les intentions décrites ne pourront pas faire l'objet de normes juridiques valables.

Nous proposons de tenter de remédier à cela. Le service public constitué par l'Office cantonal de l'énergie se doit d'effectuer des rénovations pilotes de concert avec des propriétaires pour expérimenter la faisabilité des mesures envisagées tant au niveau technique que financier. Le parc de la Caisse de pension de l'État (CPEG), qui se doit de préserver ses rendements, est tout désigné pour cela. L'ensemble des professionnels de l'immobilier s'accorde, en effet à dire que seuls de tels enseignements permettront des approches pragmatiques, efficaces et donc convaincantes.



Respect de la concurrence et de la liberté économique

A ce stade déjà, il convient de ménager le respect de la proportionnalité, de la libre concurrence et de la liberté économique dans l'intention d'obliger les propriétaires à se raccorder à des réseaux de distribution de chaleur à distance.

Il s'agit en particulier d'éviter d'instaurer un monopole et de contrôler les coûts qui devraient être évidemment tant pour le locataire (prestation de chauffage) que pour le propriétaire (installations et raccordement) moins chers que des chaufferies individuelles.

Evolutions du financement

Tout comme les aspects techniques qui posent problèmes, les règles de financement doivent évoluer afin de permettre la transition énergétique mais aussi de rendre compatible aux règles de droit, les normes qui l'accompagneront.

Ainsi, il est de la responsabilité du département de proposer alternativement ou cumulativement des évolutions de la LDTR, des subventions et de la fiscalité pour dégager une rentabilité suffisante des investissements consentis.

Sans évolutions en ce sens, la mise en œuvre des intentions du PDE n'est pas possible.

Nous vous remercions de l'attention portée aux éléments de notre prise de position et pour le surplus, nous faisons nôtre la prise de position de l'USPI Genève.

Nous restons à disposition pour tout complément.

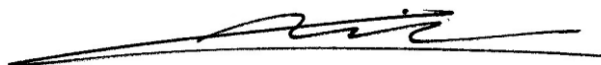
Vous remerciant de faire bon accueil à nos remarques, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président du Conseil d'État, l'expression de notre haute considération.

Pascal Pétroz



Président

Christophe AUMEUNIER



Secrétaire général