



Chambre genevoise immobilière
Association des propriétaires

Par messagerie

Monsieur
Cédric PETITJEAN
Directeur général
Office cantonal de l'énergie
(OCEN)
Rue du Puits-Saint-Pierre 4
1211 GENEVE 3

Genève, le 11 janvier 2022
P:/1.1.1/300-21

**Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn L2 30.01)
Consultation décembre 2021**

Monsieur le Directeur général,

Nous répondons à votre sollicitation de nous déterminer dans le délai du 12 janvier 2022 au sujet du projet de modification du REn. Nous vous en remercions.

En substance, aucune appréciation de la proportionnalité des dispositions proposées n'est possible en l'absence de toute nouvelle mesure de financement des travaux obligatoires qui en résultent. Ce défaut présage, s'il subsiste, une grande faiblesse pour la mise en œuvre du dispositif prévu et de très nombreuses contestations judiciaires.

Cela dit, la Chambre genevoise immobilière est l'association d'importance cantonale qui représente les propriétaires immobiliers du canton de Genève. Elle existe depuis plus d'une centaine d'années. Elle comporte plus de 6'600 membres.

Un très grand nombre de ses membres seront directement touchés par les modifications envisagées du règlement d'application de la loi sur l'énergie de sorte que notre légitimité est manifeste pour que nos réponses à la consultation que vous avez ouverte soient prises en compte.

Nous tenons à vous remercier pour les échanges constructifs menés dans le cadre des modifications règlementaires auxquelles votre Office souhaite procéder. Nous avons apprécié quelques évolutions, parfois significatives, qui prennent en compte les remarques des entités consultées.

Toutefois, nous observons aussi, avec surprise, des modifications intervenues sur des dispositions pour lesquelles votre Office allait, jusqu'alors dans le sens des entités auditionnées mais qui ont été modifiées à nouveau par l'OCEN de manière unilatérale, sans présentation ou discussions (établissement d'un concept énergétique territorial, délais échelonnés de la baisse des IDC, dérogation aux obligations qui découlent du respect des IDC, introduction de la basse température pour la bivalence...).

En marge de ces changements, nous considérons que les conditions d'une consultation ne sont pas réalisées puisque les questions ouvertes depuis 2019 sur le financement des travaux, les subventions, les incitations fiscales et l'application ou la modification de la LDTR n'ont fait l'objet, à ce jour, d'aucune présentation, discussion ou consultation.

La proportionnalité des obligations faites aux propriétaires et issue des modifications réglementaires envisagées ne peut pas être distincte des reports d'investissements possibles sur les loyers, des exonérations fiscales, des moyens de financement et de subventionnement qui, en l'état, font défaut.

A) Les modifications du REn ne sont pas en état d'être promulguées

Tant les travaux sur les dispositions du règlement lui-même que sur les mesures d'accompagnement de la transition énergétique ne sont pas terminés.

Dès lors, nous sollicitons que les travaux entrepris se concrétisent et se terminent avant que le nouveau règlement soit adopté par le Conseil d'État. À cet égard, nous observons que :

- l'OCEN n'entend pas procéder à des décisions pendant l'année 2022. Cet Office entend utiliser l'année 2022 pour effectuer des communications et un accompagnement des acteurs de la transition énergétique. Il suit de ce qui précède qu'il n'y a pas de nécessité à faire entrer en vigueur urgemment une nouvelle version du règlement. Il semble préférable de consolider les éléments de celui-ci et de présenter les mesures permettant d'évaluer la proportionnalité de ces dispositions et singulièrement, le financement des travaux qui seront obligatoires (consultation : synthèse et commentaires, p. 13 sous le titre "mise en œuvre").
- Des travaux sont en cours au sein de l'OCEN alors que celui-ci a admis, dès juin 2021, que le mode de calcul de l'IDC admissible devait être corrigé. Il s'agit donc d'établir un nouveau calcul de l'indice de dépense de chaleur admissible afin de l'intégrer dans le règlement. (consultation : synthèse et commentaires, p. 6 – art. 12K).
- Des travaux seraient en cours sur des dispositifs fiscaux. Ils n'ont pas été présentés aux entités faisant partie de la consultation.
- Des travaux seraient en cours sur une structure porteuse d'actifs pour le remplacement des chaudières. L'état des travaux n'a pas été présenté aux entités faisant partie de la consultation.

- Des travaux seraient en cours impliquant une évaluation du dispositif LDTR lié à la baisse prévisible des charges. L'avancement de ces travaux n'a pas été présenté aux entités faisant partie de la consultation.
- Des travaux seraient en cours sur les subventions envisageables. L'état d'avancement de ces travaux n'a pas été présenté aux entités consultées.
- Des travaux seraient en cours sur la mise en place d'une structure consacrée aux bonnes pratiques et retours d'expériences au niveau technique et financier. Aucune présentation de l'état d'avancement de ces travaux n'a été proposée aux entités qui font partie de la consultation. (L'ensemble de ces points sont relevés au sein du document consultation : synthèse et commentaires, p. 17).

Nous relevons encore que :

- L'inexistence, à ce jour, d'une étude qui recense les besoins financiers des propriétaires pour appliquer les modifications réglementaires envisagées. Selon les chiffrages théoriques présentés dans l'étude de l'E P I A sur l'enveloppe des bâtiments "efficience - immobilier" à laquelle votre Office a participé, les coûts hors installation de production de chauffage, distribution de chaleur et instruments de suivi s'élèvent de CHF 600.-- à CHF 1'300.--/m² de SRE. Nous pensons toutefois que ces chiffres sont encore en dessous des coûts qui devront réellement être investis. Dès lors, une étude sur les impacts financiers des obligations contenues dans le projet de modification du règlement est indispensable.
- Le projet dont il est question semble ignorer totalement les occupants des locaux chauffés et singulièrement les habitants des logements. Ainsi, aucune considération n'est faite de l'usage des locaux, ni en termes de dépense de chaleur, ni en termes d'information. Le comportement des occupants est toutefois déterminant dans le bon fonctionnement d'un bâtiment dont l'exigence de travaux obligatoires sera manifestement disproportionnée s'il n'est pas accompagné de mesures permettant de guider les occupants vers un bon usage de l'immeuble.

B) Corrections du document « consultation : synthèse et commentaires »

Nous remercions l'OCEN d'avoir établi le document intitulé « consultation : synthèse et commentaires. En renonçant à certaines remarques, nous sollicitons les corrections suivantes qui sont importantes afin de refléter correctement les positions exprimées par la CGI :

- Art. 12A – Concept énergétique territorial (pages 3 et 4) : la CGI indique que ce concept ne saurait être à la charge des privés.
- Art. 13 - Concept énergétique du Bâtiment (page 6) : la CGI considère que l'exigence de deux **concepts** de CEB serait disproportionnée.

- LDTR (page 19) : la CGI demande une révision de la LDTR pour permettre de rentrer les travaux utiles à atteindre les nouveaux IDC selon la formule de calcul du Code des obligations, sans application, à cet égard, des plafonds de loyers LDTR.

C) Remarques par articles

Article 12 A al. 2 : Concept énergétique territorial

L'al. 2 de l'art. 12 A a été tronqué. Son texte est imparfait. L'on découvre dans le document "consultation : synthèse et commentaires" que les décisions prises s'agissant d'indiquer que, ce serait les fournisseurs de chaleur à distance qui établiraient des concepts énergétiques territoriaux seraient abandonnées. Cette question n'a pas fait l'objet de discussion alors même qu'un accord de l'OCEN avait eu lieu sur l'amendement qui semble maintenant avoir été supprimé.

Après réflexion, le point de vue adopté par l'OCEN pour la rédaction de l'art. 12A du projet de règlement n'est absolument pas adapté à la philosophie d'une planification territoriale. Malgré les affirmations contenues dans le document "consultation : synthèse et commentaires" la loi ne prévoit absolument pas que c'est l'OCEN qui devrait approuver les concepts énergétiques territoriaux. Ainsi, la logique en termes de compétences et de responsabilités, veut, comme pour les autres sujets qui font l'objet d'une planification territoriale, que celle-ci soit menée par l'État.

Finalement, nous rejoignons le point de vue des SIG qui interprète, justement, la LEn et qui préconise que l'État assume cette tâche de planification.

Il résulte de ce qui précède qu'il s'agit de modifier les dispositions de l'art. 12A du projet en ce sens.

Article 12 K – Indice de dépense de chaleur admissible

L'OCEN mène actuellement des travaux sur un nouveau calcul de l'indice de dépense de chaleur admissible. Il s'agit que ces travaux soient achevés avant que cette disposition ne soit promulguée.

Art. 13 al. 3 – Concept énergétique de bâtiment

La LEn prévoit en son art. 6 al. 12, une possibilité de solliciter, des propriétaires, des variantes de "solutions" mais pas des variantes de "standards". Ainsi, le développement obligatoire de deux variantes fondées sur un standard de haute performance puis cumulative de très haute performance énergétique est disproportionné car l'une de ces études ne sera pas utile. Nous réaffirmons à cet égard que c'est de la responsabilité du propriétaire de se conformer aux exigences légales. Le règlement et l'autorité devront lui laisser un minimum de marges de manœuvre quant aux moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

Art. 13 M – Installations productrices de chaleur alimentées en combustibles fossiles ou en bivalence

Le seuil fixé à 5 Kw de puissance thermique nominale globale qui engendrerait à une autorisation énergétique est jugé très faible. Cela risque d'engorger les services de l'OCEN. Nous préconisons de fixer ce seuil à 15kW.

La rédaction de l'al. 4 de l'art. 13 M est navrante.

En effet, l'apport essentiel du dialogue instauré entre les entités consultées et l'OCEN a été l'introduction de la bivalence au regard de l'exigence de proportionnalité à respecter pour permettre de **rénover** des immeubles de plus de 7 à 8 appartements. La technologie utile n'est simplement pas disponible à des coûts proportionnés.

Il en était ressorti un accord formel de l'OCEN quant à l'introduction de la bivalence. La rédaction de cet alinéa qui soumet la bivalence à une production en basse température ignore la configuration des immeubles à rénover puisque ceux-ci disposent d'une distribution et de radiateurs conventionnels qui ne fonctionnent pas à basse température. L'ignorance de ces équipements techniques au moment de la rédaction de cet alinéa est navrante.

Sans correction, cela conduira à un constat de disproportion pour toute rénovation d'immeubles comportant plus de 7 à 8 appartements

En conformité avec l'accord obtenu lors de la concertation, nous sollicitons que les mots "alimentant à basse température" soient simplement supprimés dans les lettres a et b de l'al. 4 de l'art. 13 M.

En outre, il est nécessaire d'introduire dans cet article 13M le seuil à partir duquel, la bivalence est de toute manière autorisée. Nous préconisons un seuil de 35 KW qui correspond à la puissance de deux pompes à chaleur de type villa. Cela permet d'éviter une disproportion en passant de deux pompes à chaleurs à l'installation de deux unités de production de chaleur (une pompe à chaleur et une chaudière).

Art. 14 – Indice de dépense de chaleur et mesures en cas de dépassement du seuil

S'agissant de l'art. 14 al. 1, nous répétons que le seuil de 450 MJ/m² par an est à mettre en relation avec les subventions, les reports possibles sur les loyers et les exonérations fiscales pour que la mesure soit praticable d'une part et proportionnée d'autre part. Nous réservons donc notre appréciation de ce seuil en fonction des travaux que vous proposez de présenter sur le financement des mesures utiles à atteindre ce seuil.

Les délais introduits à l'al. 2 qui sont relatifs à des seuils pour lesquels des travaux obligatoires seront générés ont été passablement raccourcis et n'ont pas fait l'objet d'une consultation.

Ainsi, l'on note une volonté que le parc immobilier genevois, dans sa généralité, atteigne un seuil équivalent ou inférieur à 450 MJ/m² d'ici 2034.

Il aurait été important de consulter les fédérations et associations d'entrepreneurs et chauffagistes pour évaluer la possibilité, pour le marché local, d'absorber l'ensemble de ces travaux. A notre avis, les délais tels que présentés sont trop courts. Ils vont au pire générer des hausses de prix inutiles et au mieux favoriser l'intervention d'entreprises externes au canton ou étrangères.

Art. 14 al. 10 – Dérogations

Une coquille très grave s'est introduite s'agissant de l'application des dérogations. En effet, elles semblent être uniquement limitées à l'al. 7 qui ne concerne que les mesures d'amélioration énergétique. En réalité, le régime dérogatoire doit s'appliquer à l'ensemble du dispositif de l'article 14. Dès lors, nous préconisons que les mots "à l'al. 7" soient supprimés et qu'ils soient remplacés par les mots "dans le présent article".

* * * * *

Les mesures proposées dans le projet de modification du règlement sur l'énergie sont significatives et visent une transition énergétique soit, une forme de révolution. Dans ce contexte, ces normes doivent faire l'objet d'une forte adhésion populaire et d'une très forte légitimité. Nous sommes toujours d'avis que cette adhésion ne peut être obtenue que par la voie législative. Nous sollicitons donc toujours, le Département afin qu'il dépose un projet de loi en lieu et place du projet de règlement.

En tout état, et reprenant les premières considérations de la présente prise de position, nous considérons qu'il est précipité d'imaginer promulguer le projet de règlement en l'état au regard du fait que les travaux du Département sur son contenu et sur les modes de financement des travaux obligatoires qu'il génère ne sont pas terminés.

Réitérant nos remerciements pour nous consulter, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de nos sentiments distingués.

Christophe Aumeunier



Secrétaire général