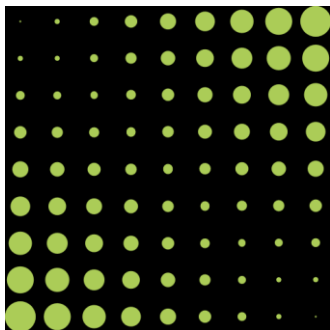
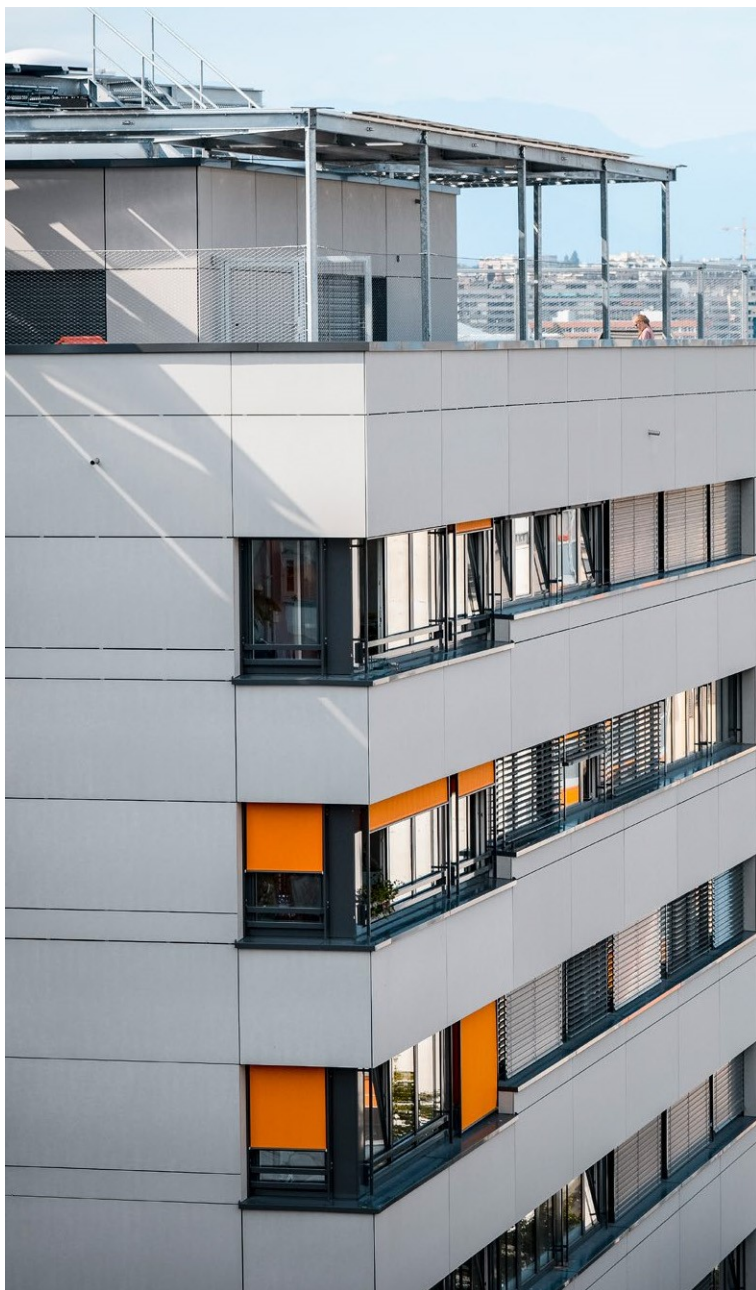




MODIFICATION REN

CONSULTATION: SYNTHÈSE ET COMMENTAIRES



PRÉAMBULE.....	3
ART. 12A – CONCEPT ÉNERGÉTIQUE TERRITORIAL	3
ART. 12B al. 5 – HPE-RENO.....	5
ART. 12K – INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR ADMISSIBLE.....	6
ART. 13 – CONCEPT ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT	6
ART. 13D – AUTORISATION DE CONSTRUIRE.....	7
ART. 13J – DOSSIER D'EXÉCUTION 30 JOURS AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX	8
ART. 13L – PRINCIPE.....	8
ART. 13M – INSTALLATIONS PRODUCTRICES DE CHALEUR ALIMENTÉES EN COMBUSTIBLES FOSSILES	9
ART. 13N – INSTALLATIONS PRODUCTRICES DE CHALEUR ALIMENTÉES EN COMBUSTIBLES RENOUVELABLES.....	11
ART. 14 – INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR	11
ART. 14A – MODALITÉ ET OBLIGATION DE CALCUL DE L'INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR.....	14
ART. 14H – SYSTÈME DE RÉGULATION ET SUIVI	15
ART. 30 – DISPOSITION TRANSITOIRE.....	16
MÉCANISMES DE FINANCEMENT ET PROPORTIONNALITÉ	16
PARC IMMOBILIER TEST.....	17
TEMPÉRATURE DANS LES BÂTIMENTS.....	18
DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI	18
LOI CLIMAT CANTONALE	18
LDTR	19
LIMITE DE RACCORDEMENT.....	19

PRÉAMBULE

Le présent rapport a pour objectif de synthétiser et commenter les retours formulés dans le cadre de la consultation de la modification réglementaire du règlement d'application de la loi sur l'énergie, du 31 août 1988¹.

Cette consultation s'est déroulée sur plus d'une année, durant laquelle les offices, commissions officielles, associations et organismes consultés ont pu formuler leurs remarques par écrit et lors de séances bilatérales ou communes. Ces échanges constructifs ont permis d'adapter le texte réglementaire, notamment en ce qui concerne le dispositif IDC² (**art. 14 et 14A pREn**).

La consultation a été menée par l'**OCEN**³ auprès de différents offices de l'Etat (**OAC**⁴/**OCAN**⁵/**OCEau**⁶/**OCEV**⁷/**OPS**⁸/**OU**⁹/**ORF**¹⁰/**OCBA**¹¹), de la commission du standard énergétique, de la commission consultation sur les questions énergétiques, des **SIG**¹², de la **Ville de Genève**, de l'**ACG**¹³, ainsi que des milieux immobiliers et professionnels (**AGCV**¹⁴/**ASLOCA**¹⁵/**CCIG**¹⁶/**CGI**¹⁷/**FAI**¹⁸/**FMB**¹⁹/**Pic-Vert**²⁰/**USPI**²¹), étant précisé que certaines entités consultées n'ont pas formulé de commentaires ou encore que certaines remarques ont été traitées oralement dans le cadre des échanges et n'ont pas systématiquement été reprises dans le présent rapport.

Compte tenu de ce qui suit et des dernières modifications apportées, l'adoption de la modification réglementaire par le Conseil d'Etat est prévue en début d'**année 2022**. A noter toutefois que le régime transitoire prévoit un délai de **6 mois** après l'entrée en vigueur pour l'application de la majorité des articles.

ART. 12A – CONCEPT ÉNERGÉTIQUE TERRITORIAL

Remarques

- L'**OCEV** souhaite savoir si seul l'**OCEN** est compétent pour exiger l'établissement d'un CET²².
- L'**OCEV** s'interroge sur la valeur contraignante des orientations et recommandations mentionnées à l'**art. 12A al. 1 let. e pREn**.
- Les **SIG** considèrent que le CET serait un instrument de l'autorité et que la modification réglementaire impliquerait l'introduction d'un nouveau rôle et d'une nouvelle obligation, sans apporter

¹ REn; L 2 30.01.

² Indice de dépense de chaleur.

³ Office cantonal de l'énergie.

⁴ Offices des autorisations de construire.

⁵ Office cantonal de l'agriculture et de la nature.

⁶ Office cantonal de l'eau.

⁷ Office cantonal de l'environnement.

⁸ Office du patrimoine et des sites.

⁹ Office de l'urbanisme.

¹⁰ Office du registre foncier.

¹¹ Office cantonal des bâtiments.

¹² Services industriels de Genève.

¹³ Association des communes genevoises.

¹⁴ Association genevoise des chauffagistes et ventilistes - AGCV suisseetec.

¹⁵ Association suisse des locataires – Genève.

¹⁶ Chambre de commerce et d'industrie à Genève.

¹⁷ Chambre genevoise immobilière.

¹⁸ Fédération des associations d'architectes et d'ingénieurs de Genève.

¹⁹ Fédération genevoise des métiers du bâtiment.

²⁰ Pic-Vert Assprop Genève.

²¹ Union suisse des professionnels de l'immobilier – UPSI Genève.

²² Concept énergétique territoriaux.

une définition du concerné, en l'occurrence du fournisseur d'énergie thermique. La nouvelle obligation CET pouvant être faite aux fournisseurs d'énergie thermique ne serait pas claire sur les obligés, sur les coûts, sur l'ordre des compétences.

- Les **SIG** questionnent la force d'application aux tiers des CET et les voies de droit ouvertes.
- L'**ACG** relève que les PDCom²³ sont de plus en plus complexes et détaillés. Les communes ne disposant pas forcément des compétences techniques nécessaires à l'établissement d'un volet énergétique dans les PDCom, elles craignent ainsi une complexification des procédures ainsi qu'une hausse des coûts dans le cadre de l'établissement de tels plans.
- L'**ACG** demande sous quel régime seront traités les PDCom en cours d'établissement mais pas encore validés par les autorités compétentes.
- La **FMB** propose d'inverser les **alinéas 1 et 2**.

Commentaires

Autorité compétente et valeur contraignante des recommandations et orientations

En vertu de l'**art. 1 REn**, le département est l'autorité compétente chargée de l'application de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986²⁴ (**al. 1**) et peut déléguer à l'OCEN certaines de ses compétences (**al. 2**). Il en ressort que seul l'OCEN pourrait exiger et valider un CET fondé sur l'**art. 12A REn**. En revanche, si l'OCEV identifie une opportunité justifiant l'établissement d'un CET, l'OCEN est bien évidemment favorable à une collaboration. En tout état, en cas de CET présentant une transversalité, la collaboration interoffices sera privilégiée.

Les recommandations et orientations visées à l'**art. 12A al. 1 let. e pREn** auront le même poids que le CET en lui-même. Elles peuvent être comparées aux orientations et recommandations qui pourraient être faites dans le cadre d'une EIE²⁵ première étape. Sur la base de ces recommandations, l'OCEN pourra demander des compléments ou une modification de projets dans le cas où le projet concerné ne suivrait pas lesdites recommandations.

Description, objectifs et validation du CET

L'**art. 6 al. 12 LEN** définit le concept énergétique territorial comme "*une approche élaborée à l'échelle du territoire ou à celle de l'un de ses découpages qui vise à :*

- a) *organiser les interactions en rapport avec l'environnement entre les acteurs d'un même territoire ou d'un même découpage de ce dernier, notamment entre les acteurs institutionnels, professionnels et économiques;*
- b) *diminuer les besoins en énergie, notamment par la construction de bâtiments répondant à un standard de haute performance énergétique et par la mise en place de technologies efficaces pour la transformation de l'énergie;*
- c) *développer des infrastructures et des équipements efficaces pour la production et la distribution de l'énergie;*
- d) *utiliser le potentiel énergétique local renouvelable et les rejets thermiques."*

Cette définition ne définit pas le CET comme étant un outil spécifique devant être porté ou développé par l'autorité. En l'occurrence, les CET étant validés par l'OCEN, le porteur de projet ne pourrait être également mandaté par l'OCEN, qui se retrouverait alors "juge et partie".

En tant qu'outil de planification énergétique fondé sur la stratégie élaborée dans le PDE²⁶ et le PDER²⁷, laquelle priorise le recours aux énergies non fossiles, le CET préconise une approche évolutive, la stratégie énergétique territoriale devant, le cas échéant, faire l'objet de mises à jour.

En l'occurrence, il existe deux types de CET: les CET établis dans le cadre d'une procédure d'aménagement du territoire en application de l'**art. 11 al. 2 LEN** et ceux établis hors procédure d'aménagement du

²³ Plan directeur communal.

²⁴ LEN; L 2 30.

²⁵ Etude d'impact environnemental.

²⁶ Plan directeur de l'énergie.

²⁷ Plan directeur des énergies de réseaux.

territoire, en vertu de l'**art. 11 al. 3 LEn**. L'**alinéa 1** décrit le contenu de tous les CET, y compris ceux établis dans le cadre des procédures d'adoption des plans d'aménagement du territoire. L'**alinéa 2** décrit, quant à lui, dans quelles circonstances l'OCEN pourra demander l'établissement d'un CET hors procédure d'aménagement du territoire. Pour une meilleure compréhension, une référence à l'**art. 6 al. 12 LEn** précisant la définition générale du CET a été rajoutée.

Le CET est validé par l'OCEN, y compris quand il est établi dans le cadre de plans d'aménagement du territoire réalisés par les autorités concernées, par exemple les communes ou l'OU.

Enfin, les voies de droit sont celles définies à l'**art. 24 LEn** et applicables à toutes décisions administratives rendues par l'OCEN.

D'une manière générale, l'OCEN soulignera encore que la modification de l'**art. 12A pREn** permettra de mieux définir la stratégie énergétique d'un périmètre et ainsi garantir un meilleur traitement des autorisations de construire qui seront déposées par la suite.

Porteurs de projet

L'établissement d'un CET doit idéalement se faire de manière volontaire, l'OCEN pouvant intervenir comme autorité accompagnatrice. En cas de besoin, l'OCEN a tout de même la possibilité de pouvoir imposer l'établissement d'un CET ou sa mise à jour.

Si, initialement, le texte prévoyait expressément le rôle du fournisseur d'énergie thermique en tant que porteur de projet pour l'établissement d'un CET, cette mention a été retirée pour ne pas limiter cette obligation à cette seule catégorie d'acteurs territoriaux. Ceci étant, il convient de souligner que dans la pratique, l'établissement ou la mise à jour du CET hors procédure d'aménagement du territoire sera généralement prise en charge par le fournisseur d'énergie thermique. En effet, l'analyse des CET établis jusqu'à ce jour sur mandat de l'OCEN révèle que ces derniers sont, dans la très grande majorité des cas, liés à des réseaux thermiques, de rejets thermiques ou encore des projets d'exploitation de la géothermie. La liste de l'**alinéa 2** permet d'ailleurs de viser ce type de projets.

L'établissement d'un CET pourra également être demandé pour les portions de territoire situées dans une zone d'influence du PDER, le département gardant la possibilité (avec la formulation "*peut exiger*" à l'**alinéa 2**) de ne pas le demander si cela n'est pas utile.

Enfin, une aide à l'application établie par l'OCEN décrira précisément les étapes du CET (cadrage, élaboration du rapport CET, établissement de la feuille de route pour le suivi et la publication).

Lien avec les PDComm

Les PDComm n'étant pas des CET (bien que certains présentent un volet énergie), la modification de l'**art. 12A pREn** n'entraînera pas de modification quant à leur établissement et à leur contenu.

ART. 12B al. 5 – HPE-RENO

Remarques

- Les **SIG** relèvent que, sauf impossibilité, l'exigence d'au moins 50% par "énergies non fossiles et locales" ou d'un réseau thermique assimilé équivalent devra s'appliquer. Partant, ils soulignent que la pratique administrative concernant les rénovations devra éviter un morcèlement ou empiètement défavorable aux réseaux thermiques à déployer (vitesse à moduler selon zone).
- La **Ville de Genève** relève que la possibilité de procéder à une rénovation ponctuelle n'est plus mentionnée dans l'**art. 12B pREn**.

Commentaires

Le rythme et les projets de rénovations des bâtiments devront effectivement tenir compte du déploiement des réseaux thermiques et la collaboration Etat-SIG dans ce cadre sera fondamentale pour le bon traitement des dossiers d'autorisation de construire.

Rénovations ponctuelles

L'**art. 12B al. 5 pREn** portant sur la rénovation et visant l'atteinte du standard HPE-Reno, son application implique forcément une rénovation globale et cet article n'a jamais ouvert la possibilité de procéder à des rénovations ponctuelles.

Par ailleurs, la seule modification apportée à l'**art. 12B pREn** dans les présents travaux réglementaires concerne la suppression de la possibilité de recourir à l'énergie fossile dans le cadre de la certification HPE-Reno (rajout de la mention suivante: "[...], dont l'alimentation principale en chaleur provient d'énergies non fossiles et locales ou d'un réseau thermique à distance dont la part d'énergies non fossiles et locales est d'au moins 50% [...]").

En tout état, la possibilité de procéder à une rénovation ponctuelle reste bien évidemment possible. En revanche, pour bénéficier de la certification HPE-Reno, il sera nécessaire de respecter les conditions de validation définie à l'**art. 12B REN**.

ART. 12K – INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR ADMISSIBLE

Remarques

- La **CCIG** salue la conservation des **alinéas 6 et 7**. Elle note toutefois une potentielle confusion avec les **art. 14 et 14A pREn**.

Commentaires

Le maintien des **alinéas 6 et 7** était fondé sur le fait que le dispositif de l'IDCa²⁸ serait entièrement revu une fois la nouvelle formule de calcul adoptée. Dans l'intervalle, il avait donc été décidé de maintenir la situation actuelle. Néanmoins, le maintien de ces alinéas crée effectivement une possible confusion avec le dispositif de l'IDC dès lors que tous les bâtiments construits ou rénovés après 2010 seront soumis tant à la réglementation en matière d'IDCa qu'à celle portant sur le dépassement du seuil IDC de l'**art. 14 pREn**. Pour cette raison, il s'avère finalement tout de même nécessaire d'abroger ces alinéas le temps des travaux sur la révision de la formule de calcul de l'IDCa.

Toutefois, celle-ci devrait permettre d'obtenir des IDCa théoriques plus proches des IDC calculés et ainsi éviter des différentiels de performance trop importants. En outre, le retour d'expériences suite à l'optimisation des bâtiments (**art. 14 pREn**) permettra également d'améliorer les processus. Un nouveau dispositif sur l'IDCa sera donc introduit une fois les travaux terminés, étant bien entendu que celui-ci fera l'objet d'une consultation préalable.

ART. 13 – CONCEPT ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT

Remarques

- L'**OPS** propose une formulation en ce qui concerne la possibilité pour l'OCEN de déroger à certaines prescriptions et souligne qu'il tient à conserver la bonne collaboration entre les deux offices concernant les bâtiments patrimoniaux.
- La **CGI** considère que l'exigence de deux variantes dans le CEB²⁹ serait disproportionnée.
- La **FMB** regrette une implication trop importante de l'Administration dans les projets.

²⁸ Indice de dépense de chaleur admissible.

²⁹ Concept énergétique de bâtiment.

Commentaires

L'OCEN valide la formulation proposée par l'OPS: "[...] les bâtiments classés, inscrits à l'inventaire ou situés dans les zones protégées de la Vieille-Ville ou du vieux Carouge, au sens de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988; [...]".

La précision des variantes de haute ou très performance énergétique (ou équivalent) permet d'orienter les porteurs de projets vers les solutions les plus intéressantes d'un point de vue énergétique. Ceci étant, seule une variante est déposée auprès de l'OAC en tant que projet soumis à autorisation. Dans ce cadre, l'OCEN procède à l'analyse de la bonne conformité de la variante déposée uniquement et n'exige pas le dépôt d'une variante plus performante.

Par ailleurs, il convient de rappeler que, selon la LEn, l'exigence de l'établissement d'un CEB n'est posée que pour les bâtiments d'importance, soit les bâtiments présentant un enjeu énergétique et pour lesquels la sensibilisation des propriétaires et des porteurs de projets aux solutions de rénovation plus performantes est déterminante. A l'inverse, exiger un CEB avec une seule variante rendrait le fondement même du CEB complètement inutile et donc disproportionné, car redondant avec le dossier déposé en autorisation de construire.

Enfin, l'exigence de plusieurs variantes relève directement de la loi (**art. 6 al. 12 LEn**).

ART. 13D – AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Remarques

- Dans la continuité de la coordination interoffices, l'OAC souhaite que les articles concernant l'énergie qui figurent dans le règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses, du 27 février 1978³⁰, soient déplacés dans le REn.
- **AGCV/CGI** considèrent que l'article devrait préciser le seuil de puissance à partir duquel les installations sont soumises à autorisation.

Commentaires

Cet article a été modifié en coordination avec l'OAC, afin d'alléger les processus d'autorisation. L'OCEN a ainsi initié une démarche de simplification des procédures avec l'OAC et les autres offices préavisateurs. Un document d'aide à l'application à venir contiendra toutes les informations nécessaires aux propriétaires et professionnels.

L'OCEN partage l'avis de l'OAC quant à la reprise dans le REn des articles concernant l'énergie qui figurent dans le RCI. Ceci étant, l'OCEN propose que cet exercice intervienne dans le cadre de la prochaine modification du REn.

En ce qui concerne l'article modifié, **l'alinéa 2** précise désormais que les objets soumis à autorisation de construire et les objets soumis uniquement à autorisation énergétique seront définis par le département. Dans ce 2^e cas, l'autorisation énergétique rappellera les règles des autres offices/services concernés qui doivent être respectées.

Les seuils de puissance des installations productrices de chaleur alimentées en combustibles fossiles ou renouvelables sont, quant à eux, indiqués aux **art. 13M et 13N pREn** et ne concernent pas **l'art. 13D pREn**, qui lui porte sur la coordination générale des procédures entre l'OCEN et l'OAC.

³⁰ RCI; L 5 05.01

ART. 13J – DOSSIER D'EXÉCUTION 30 JOURS AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX

Remarques

- L'**OAC** demande à ce que l'article précise que l'OCEN est l'autorité compétente, en lieu et place de la formulation générale "*le département*" pour éviter toute confusion.
- La **FMB** regrette une implication trop importante de l'Administration dans les projets.

Commentaires

La modification souhaitée par l'OAC a été intégrée.

Par ailleurs, sur la forme, il convient de rappeler que cette modification vise à regrouper dans un seul article les éléments actuellement demandés dans plusieurs articles différents. Le texte est donc simplifié en vue d'une application facilitée tant pour l'Administration que pour les porteurs de projets.

Sur le fond, cet article permet à l'Administration de s'assurer de la bonne réalisation des projets en vue de l'atteinte des objectifs d'une part, et de la bonne utilisation des deniers publics en cas de projets subventionnés d'autre part. Il permet également de simplifier la constitution du dossier de demande d'autorisation de construire, dès lors que la majorité des pièces administratives non nécessaires pour l'autorisation dans un deuxième temps uniquement dans le cadre du dossier d'exécution 30 jours avant le début des travaux.

ART. 13L – PRINCIPE

Remarques

- L'**OCEV** souhaite savoir si le fait de faire de la climatisation PAC³¹ pour recharger la nappe (si le *geocooling* ne suffisait pas) est considéré comme une valorisation des rejets de chaleur.
- L'**OPS** propose la rédaction d'un guide de bonnes pratiques en collaboration OCEN-OPS-SABRA³² pour l'implantation des PAC en zone 4B protégée.
- La **Ville de Genève** s'inquiète de l'absence de possibilité de procéder à des travaux d'urgence ou de dépannage.
- **Pic-Vert** propose d'autoriser les PAC réversibles à condition que ces dernières ne soient alimentées que par des énergies renouvelables. A défaut, il en résulterait une inégalité de traitement avec les bâtiments raccordés à GeniLac ou encore ceux qui sont au bénéfice d'un forage géothermique.

Commentaires

Dans le cadre de la consultation, le dispositif concernant les installations productrices de chaleur a passablement évolué. En particulier, une nouvelle section regroupant trois dispositions a été créée (**section 3A – art. 13L à 13N pREn**). En l'occurrence, l'**art. 13L pREn** porte sur le principe et déclare les énergies renouvelables ou de récupération de chaleur en tant qu'alimentation prioritaire et dans toute la mesure du possible. L'**art. 13M pREn** porte sur les installations productrices de chaleur alimentées en combustibles fossiles ou en bivalence. Enfin, l'**art. 13N pREn** reprend quasiment à l'identique le dispositif actuel concernant les installations productrices de chaleur alimentées en combustibles renouvelables.

En ce qui concerne le rechargement de nappe, l'utilisation des rejets thermiques d'une PAC Sol/Eau pour recharger la nappe ou le terrain (en cas de géothermie) est considérée comme répondant à l'obligation de récupération des rejets thermiques, étant entendu que la priorité doit être donnée au bâtiment avant de rejeter les rejets thermiques dans la nappe.

³¹ Pompe à chaleur.

³² Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants.

Par ailleurs, l'OCEN accueille favorablement la proposition de l'OPS en ce qui concerne la rédaction d'un guide de bonnes pratiques pour l'implantation des PAC en zone 4B protégée. Une référence directe à ce guide pourra être insérée dans les documents d'aide à l'application concernant les **art. 13L à 13N pREn**.

Concernant les travaux d'urgence ou de dépannage, il est bien évident qu'aucun bâtiment ne sera laissé sans chauffage et qu'en cas de pannes ou de réparations d'urgence, des dérogations/adaptations seront mises en place (notamment, des mesures transitoires) pour que les bâtiments puissent continuer à être exploités normalement. Qui plus est, pour répondre également à cette problématique, l'**art. 13L pREn** prévoit désormais la possibilité d'intervenir de manière ponctuelle sur les chaudières de moins de 20 ans (changement du brûleur par exemple) sans que cela ne soit assimilé à un changement d'installation au sens de la LEn.

Enfin, en ce qui concerne la problématique soulevée du confort thermique estival, cette thématique sera déterminante ces prochaines années, compte tenu notamment du réchauffement climatique et des périodes de canicule de plus en plus nombreuses que nous risquons de connaître. Un chantier d'études dans ce sens sera ouvert **en 2022** et la possibilité d'autoriser l'usage des PAC alimentées en énergies renouvelables pour produire du froid constituera une des pistes étudiées. Dans l'intervalle, le dispositif légal concernant les autorisations de climatisation reste pleinement applicable et l'OCEN ne peut y déroger par le biais de l'**art. 13L pREn**.

ART. 13M – INSTALLATIONS PRODUCTRICES DE CHALEUR ALIMENTÉES EN COMBUSTIBLES FOSSILES

Remarques

- **AGCV/CCIG/CGI/FMB** soulignent que le seuil de puissance de **5 kW** serait trop bas dès lors qu'il n'existerait aucune chaudière d'une puissance inférieure à ce seuil.
- **CCIG/CGI** apprécie la précision de l'âge de la chaudière de **20 ans** pour le remplacement du brûleur ou de tout autre composant annexe.
- La **CCIG** propose d'introduire deux ratios de renouvelables minimum à atteindre: **30%** en cas de construction neuve (y compris, extension) et **20%** en cas de renouvellement (système fribourgeois).
- L'**AGCV** relève que la bivalence 50-50 est pleinement réalisable (financièrement acceptable, acoustique maîtrisée et COP³³ satisfaisants) jusqu'à une puissance de **35 kW** en tout cas.
- La **FMB** questionne la pertinence de l'**alinéa 3** (définition de la notion de haut degré d'efficacité exergétique).
- **Pic-Vert** souhaite connaître les critères pour obtenir une décision d'autorisation de construire pour une chaudière fossile ou en bivalence, ainsi que ceux concernant le remplacement du brûleur.

Commentaires

Seuil de 5 kW

La fixation d'un seuil bas est essentielle dans l'atteinte des objectifs de la politique publique énergétique dès lors que celui-ci permet à l'OCEN, d'une part, de procéder à un réel contrôle sur les installations posées d'une part, et, d'autre part, de soumettre les installations de petites puissances (pour lesquelles, la technologie est largement existante) au principe posé à l'**art. 13L pREn**, soit une alimentation prioritaire et dans toute la mesure du possible en énergies renouvelables ou de récupération.

Le seuil de **5 kW** est le résultat du recensement des chaudières (par puissance et selon l'affectation du bâtiment) effectué par l'OCEN en collaboration avec les SIG. En l'occurrence, ce recensement démontre clairement que la majorité des chaudières fossiles qui devront être changées les trois prochaines années concernent des villas et sont des chaudières d'une puissance se situant entre **10 kW** et **30 kW**.

³³ Coefficient de performance.

Ceci étant, il convient de préciser que la plupart de ces chaudières sont surdimensionnées. Ainsi, en fixant un seuil plus haut, même à **10 kW**, de nombreux bâtiments du parc (essentiellement les villas) ne seraient plus touchés par le dispositif réglementaire alors même que la technologie actuelle est parfaitement adaptée à ce type de puissance. En effet, les retours d'expérience et les études ont démontré que pour les petites puissances (jusqu'à **60-70 kW**), le **100%** renouvelable par le biais de la pose de PAC était parfaitement réalisable. La mise en place d'installation fonctionnant en bivalence sera de toute façon examinée au cas par cas, étant précisé que dans les documents d'aide à l'application apporteront les détails nécessaires par typologie de bâtiments.

L'autre avantage d'un seuil à **5 kW** est de pouvoir contrôler la majorité des chaudières fossiles et de s'assurer que même si l'installation posée est alimentée en énergies fossiles, les conditions d'autorisation sont bien respectées. En effet, il a pu être constaté que le régime de déclaration ne permet pas d'atteindre un tel objectif. Le régime de déclaration est prévu par la loi et en force depuis 2010 et, depuis cette date, des centaines de chaudières, toutes puissances confondues, sont changées chaque année. Or, l'OCEN ne reçoit en réalité qu'une dizaine de déclarations par année. En revanche, un régime d'autorisation soumet la personne propriétaire à une procédure administrative et permet à l'OCEN et aux autres offices potentiellement concernés d'orienter la personne propriétaire vers des solutions en adéquation avec leurs politiques publiques respectives.

En conclusion, le risque majeur lié à la fixation d'un seuil plus élevé que celui de **5 kW** est la non-atteinte de l'objectif de sortie du fossile à Genève. L'opportunité d'inciter les propriétaires à opter pour des technologies à haut degré d'efficacité exergétique, notamment les PAC, ne doit pas être manquée. Enfin, il convient de considérer le dispositif dans son ensemble, qui en l'occurrence n'interdit aucunement la pose de chaudières fossiles mais la soumet uniquement au respect de certaines conditions relevant de l'efficacité exergétique.

Remplacement du brûleur

Le remplacement du brûleur ou de tout autre composant annexe à une chaudière fossile ne nécessitera aucune autorisation tant que la chaudière a moins de **20 ans**. En cas de chaudière plus ancienne, le principe de l'**art. 13L pREn** (priorité au renouvelable) s'appliquera, de même que l'**art. 13M pREn** (exigence d'un haut degré d'efficacité exergétique). En tous les cas, le principe de proportionnalité restera applicable.

A noter que pour des questions légistiques, l'alinéa portant sur les brûleurs et les autres composants annexes d'une chaudière a été déplacé à l'**art. 13L pREn** qui définit les principes.

Différenciation entre neuf et rénovation

La différenciation faite par le canton de Fribourg entre le neuf et la rénovation n'est pas transposable dans le dispositif réglementaire genevois du fait du standard HPE-Neuf, détaillé à l'**art. 12B REen** et obligatoire en vertu de l'**art. 15 al. 1 LEen**, qui prévoit d'ores et déjà une alimentation principale en chaleur provenant exclusivement d'énergies non fossiles.

Pertinence de l'alinéa 3, bivalence 50-50 et puissance de 35 kW

L'**art. 13M al. 3 pREn** définit ce qui est entendu par une installation présentant un haut degré d'efficacité exergétique en tant que condition pour l'octroi d'une autorisation d'une chaudière alimentée en combustibles fossiles (**art. 21 al. 3 LEen**). Le projet de règlement fixe à **70%** la part maximale d'énergies fossiles sans préciser une puissance minimale ou maximale. Ceci étant, le principe de l'**art. 13L pREn** imposant une priorité aux énergies renouvelables ou de récupération doit être rappelé.

Critères d'autorisation

Dans le cas où une alimentation en énergies renouvelables ou de récupération de chaleur ne serait pas possible, l'installation d'une chaudière fossile peut être autorisée pour autant que l'installation présente un

haut degré d'efficacité exergétique (**21 al. 3 LEn**). En l'occurrence, le règlement vient définir ce qui est entendu par un haut degré d'efficacité exergétique, soit:

- a) Une installation intégrée dans un bâtiment présentant une efficacité énergétique globale de classe D selon le CECB ou
- b) Une installation intégrée dans un bâtiment SIA 380/1, édition 1988, et appuyée par une alimentation en énergie renouvelable couvrant **30%** des besoins de chaleur.

ART. 13N – INSTALLATIONS PRODUCTRICES DE CHALEUR ALIMENTÉES EN COMBUSTIBLES RENOUVELABLES

Remarques

- L'**OCEV** demande à ce que le préavis du SABRA soit expressément mentionné concernant l'autorisation des installations productrices de chaleur alimentée en combustibles renouvelables et d'une puissance nominale supérieure à **70 kW**.
- La **CGI** propose de rajouter un alinéa qui préciserait le fait que le département met régulièrement à disposition du public, à titre indicatif et sans exhaustivité, des listes à jour de matériels sérieux par marques et par modèles qui remplissent les exigences de l'**art. 13N al. 3, 4 et 5 pREn**.

Commentaires

La précision souhaitée par l'OCEV a été intégrée.

L'OCEN salue la proposition d'établir une telle liste qui sera sans aucun doute très utile et pourra tout à fait être insérée dans les documents d'aide à l'application à venir. Un alinéa dans ce sens a été rajouté.

ART. 14 – INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR

Remarques

- L'**OPS** propose une formulation en ce qui concerne la possibilité pour l'OCEN de déroger à certaines prescriptions et souligne qu'il tient à conserver la bonne collaboration entre les deux offices concernant les bâtiments patrimoniaux.
- La **FMB** souligne que la formulation est perfectible pour couper court à toute incertitude et propose de s'inspirer de la formulation actuelle.
- **AGCV/CGI/FMB/Pic-Vert/USPI** questionnent l'obligation d'atteindre la valeur cible de **338 MJ/m2.an** pour les bâtiments au-dessus de **800 MJ/m2.an**. Cette valeur cible semble disproportionnée. Préconisation d'atteindre une valeur cible de **450 MJ/m2.an**, soit le seuil IDC déclencheur.
- **AGCV/CGI/FMB/Pic-Vert/USPI** proposent d'inscrire les délais, les valeurs à atteindre et les conséquences en cas de non-atteinte des valeurs pour chaque famille, avec possibilité de surseoir à ce délai si un projet de rénovation globale est envisagé.
- **AGCV/USPI** formulent des doutes sur la capacité du marché à répondre à la demande en ce qui concerne les mesures d'optimisation. Proposition d'un délai plus long porté à **36 mois**.
- La **CGI** considère que la formulation à l'**alinéa 4**:

"Dans le cas où la réalisation de ces mesures ne suffirait pas"

 devrait être expurgée de toute obligation allant au-delà d'un simple CECB. Seules les mesures présentées par le propriétaire et permettant d'atteindre **450 MJ/m2.an** sont pertinentes et l'Administration ne devrait pas s'insérer dans la gestion des projets.
- La **CCIG** considère que la dispense d'un audit énergétique n'en serait pas vraiment une dès lors que les bâtiments entre **450** et **570 MJ/m2.an** devront quand même procéder à un audit si les mesures d'optimisation ne devaient pas suffire à faire baisser l'indice sous les **450 MJ/m2.an**.
- **CCIG/FMB** demandent à ce que la notion de rentabilité des mesures définie à l'actuel **art. 14A al. 7 REEn** soit maintenue (mesure dont le coût d'investissement est compensé par les économies d'énergies).

- **Pic-Vert** demande à ce que les critères en lien avec l'incapacité financière du propriétaire soient définis.
- **Pic-Vert** souligne que le calcul de l'IDC devrait également prendre en compte la production d'énergie du bâtiment (panneaux solaires) et le nombre d'habitants par logement par rapport à la consommation d'eau chaude sanitaire par exemple.

Commentaires

Constat

Les différentes analyses ont démontré les limites du dispositif IDC dans sa forme actuelle pour encourager l'optimisation et la rénovation énergétique. Les seuils élevés de l'IDC (**600 MJ/m².an** et **800 MJ/m².an** pour le dépassement significatif) représentent un handicap pour l'autorité compétente pour inciter la majeure partie du parc bâti à s'engager dans un processus d'optimisation et/ou de rénovation énergétique permettant la transition énergétique du canton.

Par ailleurs, telle que présentée dans l'article actuel, la multitude des seuils à respecter ou à partir desquels différentes mesures sont définies pour le propriétaire représente un obstacle de compréhension pour les administrés et un obstacle administratif pour l'autorité.

La mise à jour des différentes normes, l'adoption du MoPEC 2014, ainsi que la déclaration de l'urgence climatique et le renforcement des objectifs cantonaux ont rendu le dispositif actuel obsolète. Une refonte de l'article actuel est donc indispensable.

Stratégie de refonte

La refonte du dispositif IDC se base sur les axes suivants:

- Un seuil unique qui enclenchera l'optimisation énergétique (mesures d'amélioration).
- Une valeur de dépassement significatif du seuil IDC qui enclenchera la rénovation énergétique et qui sera abaissée progressivement au fil des années.
- Une procédure simple et transparente.

De manière générale, cet article permet de viser en premier lieu les passoires énergétiques en leur imposant des travaux de rénovation énergétique dans un délai court. Il permet également d'économiser des kWh rapidement et à moindre coût en imposant une optimisation énergétique à tous les bâtiments avec un indice au-dessus du seuil IDC. Enfin, l'abaissement dans le temps de la valeur de dépassement significatif permettra, à terme, de procéder à un assainissement global du parc bâti.

Cette stratégie de l'IDC et son déploiement dans le temps permettront d'atteindre les objectifs climatiques et énergétiques fixés par le Conseil d'Etat.

Les familles visées ci-dessus se composent comme suit:

- **800 MJ/m².an et plus** = env. **1'000** bâtiments
 - (2% du parc et 4% de consommation thermique)
- **650 - 800 MJ/m².an** = env. **3'500** bâtiments
 - (7% du parc et 7% de la consommation thermique)
- **550 - 650 MJ/m².an** = env. **8'500** bâtiments
 - (18% du parc et 19% de la consommation thermique)
- **450 - 550 MJ/m².an** = env. **15'700** bâtiments
 - (33% du parc et 34% de la consommation thermique)
- **450 MJ/m².an et moins** = env. **19'000** bâtiments
 - (40% du parc et 36% de consommation thermique)

Evolution du dispositif

Le processus de consultation a permis d'adapter les articles portant sur l'IDC. Outre une réorganisation des alinéas, la prévisibilité temporelle des mesures exigées par l'OCEN en cas de dépassement du seuil de **450 MJ/m².an** a été mieux définie dans le projet de règlement.

En particulier, une règle générale a été posée et exige désormais que tout bâtiment présentant un IDC supérieur au seuil de **450 MJ/m².an** fasse l'objet de mesures d'optimisation énergétique plus d'un audit énergétique. Toutefois, les bâtiments dont l'IDC se situe entre **450 et 550 MJ/m².an** pourront être dispensés d'un tel audit si les mesures d'optimisation permettent de ramener l'indice en dessous du seuil de **450 MJ/m².an**. Enfin, en cas de dépassement significatif du seuil (soit, les bâtiments avec un IDC supérieur à **800 MJ/m².an**), les propriétaires concernés disposeront d'un délai de **36 mois** pour procéder à des travaux énergétiques permettant de ramener l'indice au moins en-dessous de **450 MJ/m².an**. Des mesures d'encouragement telles que les subventions seront mises en place pour amener les propriétaires à viser un IDC plus bas que le seuil de **450 MJ/m².an**, par exemple, en visant le standard HPE-Reno dont l'IDC se situe à **338 MJ/m².an**.

Par ailleurs, afin de procéder par étapes à la rénovation de tout le parc présentant un IDC supérieur à 450 MJ/m².an, la valeur de dépassement significatif sera abaissée au cours des années à venir:

- **800 MJ/m².an** dès 2022 jusqu'à fin 2026
- **650 MJ/m².an** dès 2027 jusqu'à fin 2030;
- **550 MJ/m².an** dès 2031.

Le rôle des concessionnaires a également été revu dans le cadre de la consultation et le dispositif réglementaire permet le maintien des concessionnaires pour la déclaration et la contestation quand l'OCEN aura traité les bâtiments dont les IDC n'auraient pas été monitorés.

Formulation, valeurs et délais

La valeur de **338 MJ/m².an** initialement envisagée correspond à l'IDC du standard HPE-Réno. Cet objectif est justifié par deux motifs principaux:

1. *A priori*, les bâtiments concernés seraient des bâtiments qui n'ont jamais fait de travaux de rénovation. Ils doivent donc maintenant participer à l'effort collectif.
2. Dans ce cadre, il convient de placer ces bâtiments directement dans une perspective d'avenir pour éviter de devoir procéder à nouveaux travaux dans 15 ou 20 ans.

Ceci étant, l'OCEN comprend les critiques formulées, notamment quant à la question de l'égalité de traitement. L'article a donc été partiellement reformulé. Notamment, la valeur cible pour les bâtiments dont l'IDC se situe au-dessus de **800 MJ/m².an** a été fixée à **450 MJ/m².an** et des délais de réalisation et des valeurs cibles ont été rajoutés.

Mise en œuvre

Concernant la mise en place du dispositif, l'OCEN entend consacrer **l'année 2022** à une communication d'importance et à un accompagnement des acteurs. Les valeurs IDC, les mesures qui en découlent (audit, optimisation et travaux énergétiques) et les outils de financement à disposition seront communiqués aux propriétaires et à leurs représentants afin que chacun puisse anticiper les démarches nécessaires.

Cela permettra également aux professionnels de s'organiser et d'augmenter leur capacité. Cette mesure permettra aussi d'éviter de saturer l'Administration par le traitement des décisions administratives (envois, retours, suivi, recours, etc.). Enfin, cela permettra de mettre en place les outils financiers nécessaires ainsi qu'une structure consacrée aux retours d'expériences techniques et financiers.

D'une manière générale, l'OCEN souhaite privilégier la collaboration avec les différents acteurs en présence afin de progresser en bonne intelligence dans le but d'atteindre les résultats les plus efficaces pour le canton. La modification réglementaire donne le cadre qui permet à tous d'évoluer dans la bonne direction.

Ingérence de l'Administration et dispense d'un audit

L'Administration n'a pas pour objectif de s'insérer dans la gestion des projets de rénovation des propriétaires. L'obligation légale de l'établissement d'un audit en cas de dépassement du seuil ressort de la LEN (**art. 15C al. 4 LEN**) et son but est que le propriétaire soit conscient de l'état de son bâtiment et des solutions envisageables.

Concernant l'alinéa 4 particulièrement (IDC entre **450 et 550 MJ/m².an**), les propriétaires devront procéder à des mesures d'optimisation énergétique mais seront dispensés, à ce stade, de procéder à un audit énergétique. Ce n'est que dans le cas où les mesures d'optimisation ne seraient pas suffisantes pour atteindre le seuil de 450 MJ/m².an qu'un audit sera demandé, toujours dans le but de sensibiliser le propriétaire sur l'état de son bâtiment et lui permettre d'anticiper les futures obligations réglementaires à venir.

Maintien de la notion de rentabilité des mesures

Le maintien de l'**art. 14 al. 7 REn** actuel n'aurait de sens que dans la mesure où le dispositif portant sur l'évaluation de la rentabilité des variantes était également maintenu. Or, tel ne sera pas le cas dans le futur règlement. Le principe de la proportionnalité reste pleinement applicable et guide toute action de l'Administration. Dans ce cadre, une précision quant à la capacité du propriétaire à financer les mesures ordonnées par l'Administration a également été prévue dans le règlement.

Critères d'incapacité financière

Les critères en lien avec l'incapacité financière du propriétaire seront définis plus largement dans les documents d'aide à l'application, également en lien avec la notion de disproportion économique.

Formule IDC

La formule IDC ne tient pas compte de la production de solaire, ce qui favorise les propriétaires qui ont procédé à la pose de telles installations. Le nombre d'habitants est, quant à lui, pris en compte de manière indirecte par la division de la SRE³⁴.

Dérogations

L'OCEN valide la formulation proposée par l'OPS: "[...] *les bâtiments classés, inscrits à l'inventaire ou situés dans les zones protégées de la Vieille-Ville ou du vieux Carouge, au sens de la loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988; [...]*".

ART. 14A – MODALITÉ ET OBLIGATION DE CALCUL DE L'INDICE DE DÉPENSE DE CHALEUR

Remarques

- Les **SIG** suggèrent de prévoir un devoir général de fournir l'IDC (et non pas sur demande du département ; possibilité de "dés-administrer").
- Les **SIG** proposent de rendre les données déterminantes (IDC et SRE, pour chaud et froid) disponibles pour tout le parc en permanence sur le SITG.
- **AGCV/CGI** demandent la création d'un IDC chauffage et d'un IDC eau chaude.
- L'**AGCV** demande à ce que la formule de calcul de l'IDC n'intègre pas la consommation électrique de la PAC mais sa production de chaleur.
- **AGCV/Pic-Vert** soulignent que la formulation de l'article laisse penser que l'OCEN n'aurait pas renoncé à la prise en charge des calcul IDC alors les discussions semblaient aller dans l'autre sens.

Commentaires

Administration et données

Sur la base des données déjà en sa possession ainsi que celles fournies par les SIG, l'OCEN ne devrait en principe pas devoir à demander quelconques données supplémentaires. Le principe d'une dés-administration est donc sauvegardé. Si l'OCEN devait tout de même exiger la production de certaines données par un propriétaire, les **art. 14 et 14A pREn** lui permettraient de pouvoir le faire.

Par ailleurs, l'OCEN confirme que la SRE est une donnée importante. En l'occurrence, tant les IDC que les SER sont déjà renseignés sur le SITG

³⁴ Surface de référence énergétique.

Formule IDC et concessionnaires

Sur le principe, l'OCEN n'est pas opposé à une distinction entre l'IDC chauffage et l'IDC eau chaude. Ceci étant, sa mise en œuvre nécessite que les immeubles soient équipés de compteurs individuels ce qui n'est pas le cas actuellement. En tout état, il n'est pas prévu de modifier la formule IDC dans le cadre de cette modification réglementaire mais ce point pourra évidemment être discuté par la suite.

L'OCEN est également favorable à ce que la formule IDC n'intègre pas la consommation électrique de la PAC. Ceci étant, ceci nécessite également que les installations soient équipées de compteur ce qui n'est pas le cas actuellement.

Enfin, le calcul par les concessionnaires sera effectivement toujours possible. La formulation de l'**art. 14A pRen** a été revue afin de clarifier le dispositif. En particulier, les propriétaires de bâtiments auront la possibilité de rectifier la SRE, en faisant appel à un concessionnaire.

ART. 14H – SYSTÈME DE RÉGULATION ET SUIVI

Remarques

- L'OCEV souligne le fait qu'il est important que les paramètres et intervalles pour les données de suivi des installations de production de chaleur/froid géothermique soient compatibles et coordonnés avec le suivi de la ressource. Pour cela, en addition de la conservation des données, l'OCEV demande si une mention ou un alinéa pourrait être ajouté afin de préciser qu'une transmission régulière des données de monitoring doit être effectuée afin d'alimenter la base de données du sous-sol (SOLSTISS). L'OCEV précise qu'il pourrait s'agir d'une transmission annuelle des données ; à un pas de temps mensuel (cumul mensuel des consommations).
- Concernant l'octroi des concessions d'exploitation des installations géothermiques sur nappes, il est envisagé côté GESDEC de demander une conservation des données "brutes" sur **10 ans** (vs **3 ans**). L'OCEV considère qu'une concertation OCEN-GESDEC³⁵ sur cette durée paraît judicieuse.
- La **CGI** craint que cette obligation soit disproportionnée et demande si un subventionnement est prévu.

Commentaires

Pour l'amélioration et la mise à jour des bases de données statistiques relatives à la politique énergétique (dont le programme GEothermie), l'**art. 9 REn** actuel semble suffisant. De plus, l'OCEN fait partie du programme géothermie du canton et une telle démarche est prise en considération par le programme.

L'OCEN est favorable à une réflexion OCEN/GESDEC concernant la durée de conservation des données. Cela étant, une intégration d'une telle mesure dans le règlement ne semble pas nécessaire à ce stade, toujours compte tenu notamment du fait que l'OCEN fait partie du groupe de travail chargé du programme Géothermie.

Enfin, le système de régulation et de suivi décrit à l'**art. 14H al. 2** ne concernera que les bâtiments visant un standard énergétique (HPE/THPE Neuf ou Réno) et cet article ne sera applicable qu'en cas de dépose d'autorisation de construire ou d'autorisation énergétique. Qui plus est, la mise en place de tels systèmes présente un coût modéré (entre **CHF 1'500.-** et **4'000.-**) pour un gain énergétique important (jusqu'à **28%**). La question du subventionnement d'une telle obligation sera étudiée dans le cadre des travaux sur les mécanismes financiers en cours.

³⁵ Service de géologie sols et déchets.

ART. 30 – DISPOSITION TRANSITOIRE

Remarques

- Vu l'importance des modifications et le besoin d'information ou de formation, les **SIG** suggèrent un délai de minimum six mois pour l'application des **art. 14 et 14A pREn**.
- L'**OAC** souhaite un délai de mise en application suffisamment long (minimum trois mois) et que les dossiers d'autorisation de construire soumis à l'ancien régime devraient être également soumis à l'ancienne procédure concernant le dossier d'exécution 30 jours avant travaux.

Commentaires

La formulation de la disposition transitoire a été revue et fixe désormais comme point de référence le dépôt d'une autorisation de construire ou énergétique

Compte tenu d'une entrée en vigueur du REn envisagée au début de l'année (courant **janvier 2022 a priori**), l'application de la modification réglementaire tiendra compte d'un délai de 6 mois, soit après la période de chauffe. Cette période est suffisamment longue pour adapter les projets en cours. Ainsi, les dossiers de demande d'autorisation de construire ou d'autorisation énergétique déposés avant la date fixée à l'**art. 30 al. 4 pREn** resteront soumis à l'ancien droit.

De même, l'**art. 13J pREn** portant sur les dossiers d'exécution s'appliquera aux dossiers d'autorisation déposés à partir de cette date.

Les CET en cours d'établissement à la date d'entrée en vigueur resteront soumis à l'ancien droit. En revanche, toute mise à jour d'un CET déjà validé pourra être exigée sur la base de l'**art. 12A al. 5** nouvelle teneur.

En revanche, en tant que dispositif de principe, les **art. 14 et 14A** sont directement applicables en tant que tel et ne disposent pas d'un régime transitoire. En revanche, leur mise en application dépendra de l'OCEN (date d'envoi des décisions administratives avec l'IDC calculé et mesures en découlant). Ceci étant, l'OCEN rappellera que l'**année 2022** sera consacrée à une communication d'importance et à un accompagnement de acteurs. Ainsi, les valeurs IDC, les mesures qui en découlent (audit, optimisation et travaux énergétiques) et les outils de financement à disposition seront communiqués aux propriétaires et à leurs représentants afin que chacun puisse anticiper les démarches nécessaires.

MÉCANISMES DE FINANCEMENT ET PROPORTIONNALITÉ

Remarques

- **CCIG/CGI/FMB/Pic-Vert/USPI** considèrent qu'une vigilance accrue doit être portée au respect du principe de la proportionnalité.
- **CCIG/CGI/FMB/Pic-Vert/USPI** relèvent que la question du financement des mesures reste centrale (subvention, exonération fiscale, répercussion des coûts sur les loyers, autres solutions). Cette question devrait être réglée avant l'entrée en vigueur du règlement.
- **FMB/Pic-Vert** considèrent que le principe de la proportionnalité devrait tenir compte non seulement de la capacité financière du propriétaire à financer les travaux, mais également des économies énergétiques réalisées et des efforts déjà entrepris.
- La **FMB** souhaite connaître les évolutions envisagées en ce qui concerne le report du coût des travaux énergétiques sur les loyers, celles qui seront apportées au barème de subvention, ainsi que les éventuelles exonérations fiscales.
- **Pic-Vert** propose de prévoir des échéanciers de travaux sur **20 ans** au minimum, avec une durée fixée proportionnellement aux coûts dépensés sur les **20 dernières années** par les propriétaires pour réduire les dépenses énergétiques de leurs bâtiments.

Commentaires

Le respect du principe de proportionnalité constitue le cœur de toute action étatique et l'OCEN ne pourra imposer quelconque mesure présentant une disproportion économique notamment, ou encore une infaisabilité technique. Par ailleurs, comme toute décision administrative, les décisions notifiées par l'OCEN pourront être sujettes à recours, permettant ainsi à tout administré de faire valoir ses droits.

La question du financement est effectivement centrale. L'OCEN y est sensible et veillera à maîtriser le coût énergétique de la construction. A cet égard, les travaux sont en cours et bien que l'entrée en vigueur de la modification réglementaire soit prévue pour le début de **l'année 2022**, l'OCEN entend procéder durant l'année à venir une campagne d'information importante (cf. développements sur la mise en œuvre – **Art. 14 pREn** ci-dessus).

En l'occurrence, l'OCEN travaille notamment avec l'AFC³⁶ sur les dispositifs fiscaux, ainsi qu'avec les SIG et la DGDERI³⁷ sur la mise en place d'une structure porteuse d'actif pour le remplacement des chaudières. Des travaux sont également en cours visant une évolution du dispositif lié à la BPC³⁸. Une communication régulière sur l'état d'avancée de ces travaux et un partage des conclusions obtenues seront faits par l'OCEN en temps voulu.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'optimisation et la rénovation énergétique, l'OCEN soulignera que le PDI³⁹ 2022-2031 validé durant l'été 2021 prévoit un investissement de **CHF 1,308 milliard** dans les domaines de l'environnement, dont un montant de **CHF 185 millions** pour le poste "Assainissement énergétique – subventions", montants de mise en conformité des embrasures des bâtiments propriété de l'Etat non compris: <https://www.ge.ch/document/26105/telecharger>.

Conscient des investissements nécessaires, le Conseil d'Etat soutient les différents acteurs de la transition énergétique des bâtiments du canton.

PARC IMMOBILIER TEST

Remarques

- La **CGI** demande à ce qu'un parc immobilier défini puisse être utilisé en tant que parc immobilier test dans le cadre de cette modification réglementaire, afin de pouvoir bénéficier d'un retour d'expériences sur les possibilités de rénover les immeubles et promouvoir les meilleures pratiques.

Commentaires

De nombreux bâtiments ont fait ou font actuellement l'objet d'études permettant de mesurer l'impact énergétique de diverses mesures d'optimisation et de travaux énergétiques (rénovation lourde et/ou modification du système de production de chaleur). Les résultats obtenus sont très encourageants et seront évidemment présentés une fois finalisés et consolidés. L'OCEN travaille d'ailleurs à la mise en place d'une structure consacrée aux retours d'expériences techniques que financiers qui devrait être lancée très prochainement lors d'un colloque *ad hoc*. Toutes les informations à sujet seront communiquées prochainement.

³⁶ Administration fiscale cantonale.

³⁷ Direction générale du développement économique, de la recherche et de l'innovation.

³⁸ Baisse prévisible des charges.

³⁹ Plan décennal des investissements.

TEMPÉRATURE DANS LES BÂTIMENTS

Remarques

- **AGCV/CGI/FMB/USPI** considèrent que le comportement des habitants est déterminant dans le bon fonctionnement d'un bâtiment et qu'un système permettant d'imposer ou de contrôler les températures dans les bâtiments devrait être mis en place afin d'impliquer ses usagers en tant qu'acteurs de la transition énergétique d'une part, et de rassurer les propriétaires quant aux capacités de chauffage des installations productrices de chaleur alimentées en énergies renouvelables d'autre part.

Commentaires

Une obligation de températures minimales et maximales dans le dispositif légal doit pouvoir être contrôlée d'une manière ou d'une autre. A défaut, elle ne serait pas utile. Or, il n'est évidemment pas envisageable de procéder à des contrôles individuels dans les appartements. Il conviendrait donc de voir dans quelle mesure l'on pourrait intervenir sur les températures dans les bâtiments, et partant les contrôler, sans devoir accéder aux logements. Une possibilité serait d'introduire dans la LEn des températures de consignes dont le contrôle se ferait en chaufferie sur la régulation, notamment sur le réglage des courbes de chauffe.

DÉPÔT D'UN PROJET DE LOI

Remarques

- La **CGI** considère que le projet de modification réglementaire présenterait de nombreuses illégalités sur le plan du principe de la conformité au droit supérieur et demande à ce que les modifications envisagées fassent l'objet d'une modification légale plutôt que réglementaire (problématique de densité normative).

Commentaires

Soucieux du respect des principes légaux fondateurs de l'Etat de droit, l'OCEN a demandé un avis de droit indépendant sur la question du principe de la légalité. En l'occurrence, il ressort de l'analyse juridique effectuée par le Prof. Thierry Largey que les dispositifs relatifs au CEB (**art. 13 pREn**) et aux installations productrices de chaleur (**art. 13L à 13N pREn**) s'inscrivent dans le cadre de la LEn et sont donc conformes au droit supérieur.

En ce qui concerne le dispositif IDC (**art. 14 pREn**), l'OCEN considère que les modifications apportées dans le cadre de la présente consultation ont permis d'écarter les éventuelles problématiques juridiques liées à la question du respect du principe de proportionnalité.

LOI CLIMAT CANTONALE

Remarques

- **Pic-Vert** considère qu'il serait disproportionné d'imposer des travaux de rénovation pour atteindre le seuil IDC puis d'abaisser à nouveau le seuil dans le cadre de la future loi climat en préparation.

Commentaires

Le principe de proportionnalité prévaut évidemment et en aucun cas, il n'y a volonté d'imposer de nouveaux travaux aux propriétaires qui auraient déjà procédé à la rénovation énergétique de leurs bâtiments, quelle que soit la future baisse du seuil IDC. A noter que la future loi climat cantonale est encore au stade des travaux préparatoires et que tant son contenu que sa portée doivent encore être définis. En tout état, cette future loi devra bien évidemment être adoptée par le Grand Conseil et fera donc l'objet d'un débat démocratique.

En tout état, pour les bâtiments les plus énergivores, la valeur cible a été fixée à **450 MJ/m².an**. Cependant, la cible de rénovation optimale déclarée dans le PDE est de l'ordre de **240 MJ/m².an** en **2050**. Il est donc probable que les propriétaires procédant à des rénovations visant le minimum réglementaire se verront imposer d'autres mesures d'ici à **2050**. A l'inverse, ceux faisant le choix d'atteindre immédiatement un IDC de **240 MJ/m².an** ne devraient pas être concernés par les potentielles futures évolutions du seuil.

LDTR

Remarques

- **Pic-Vert** demande à ce que le REn prévoit que les travaux réalisés pour son application ne soient pas soumis à la LDTR.

Commentaires

Une telle prescription au niveau réglementaire est évidemment impossible en raison du principe de la légalité et de la hiérarchie des normes. En effet, un tel dispositif devrait être inséré au niveau de la loi et ne peut être inscrit dans le REn.

LIMITE DE RACCORDEMENT

Remarques

- L'**AGCV** demande à ce que la limite de **1'200'000 kWh** permettant de bénéficier du tarif Pro électrique des SIG soit abaissée.

Commentaires

L'OCEN prend note de la remarque et interpellera les SIG sur cette question dès lors qu'il s'agit de leur dispositif.