



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

OFFICE CANTONAL DE L'ÉNERGIE  
(OCEN)  
Rue du Puits-Saint-Pierre 4  
Case Postale 3920  
1211 GENÈVE 3

**A l'att. de M. Cédric PETITJEAN,**  
**Directeur général**

Genève, le 2 juillet 2021  
P/1.3.5/CA

**Consultation : projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn L2 30.01)**

Monsieur le Directeur général,

Nous faisons suite à votre aimable envoi du 22 juin 2021 auquel était annexé le texte soumis en consultation de projet de règlement modifiant le règlement d'application de la loi sur l'énergie.

Les échanges qui ont lieu sous l'égide de la consultation mise en place par votre Office sont appréciés tout comme les évolutions apportées.

Nous regrettons toutefois que votre Office ne se soit pas encore déterminé, malgré nos demandes des 19 décembre 2019 et 8 mars 2021, sur l'opportunité d'analyser un parc immobilier test afin de bénéficier d'un retour d'expériences sur les possibilités de rénover les immeubles et promouvoir les meilleures pratiques. Nous sollicitons simplement une prise de position tout en relevant qu'une année d'observations nous aurait certainement déjà permis de tirer des conclusions communes constructives.

La mise en commun de connaissances et de bonnes volontés est indispensable à la transition énergétique, c'est la raison pour laquelle nous vous sollicitons pour l'étude de cas concrets car nous ne pouvons, pour plusieurs raisons, mener cette démarche seuls.

L'on nous a annoncé par courrier du DT du 15 mai 2020 et dans votre réponse du 3 mai 2021 qu'une adaptation des mécanismes de report sur les loyers du coût des travaux énergétiques était à l'étude. Nous réitérons notre souhait de connaître les évolutions envisagées, à l'instar des évolutions du barème de subventionnement.

Le besoin de financement des isolations périphériques en vue de diminuer les IDC tout en maintenant une température acceptable est gigantesque. A cela s'ajoute, en cas de rénovation, les coûts du passage à des PAC pour lesquelles les prix sont exorbitants lorsque celles-ci doivent répondre à une puissance de chauffe utile à plus de deux ou trois appartements.

L'on comprend bien lorsque l'on analyse la situation sur la base de cas réels que les évolutions fiscales liées à l'entrée en vigueur des art. 32al.2,2bis et 4 LIFD ainsi que l'art. 34 lit. d et e LIPP qui permettent une déductibilité des travaux en lien avec les économies d'énergie sur 2 ans seulement, sont, en l'état, insuffisantes.

Dans vos lignes du 3 mai 2021 vous relevez, comme nous, l'importance de ces éléments de financement. Cela conforte chez nous une incompréhension par rapport à la volonté de transmettre ce projet de règlement au Conseil d'Etat à la fin de l'été. En effet, cela ne ménage pas le temps nécessaire pour travailler sur les aspects financiers. Pourtant, les diminutions des IDC, les changements des installations productrices de chaleurs et tous autres travaux exigés des propriétaires sont en connexité directe et sont indissociables de leur financement.

Il en va de la crédibilité de nos travaux mais aussi de leur conformité au droit supérieur.

Nous rappelons ici les exigences de légalité (l'avis de droit que vous avez sollicité emporte toujours notre intérêt), d'efficacité et de proportionnalité, notamment en lien avec ces questions financières.

### **Remarques sur le texte transmis**

La mise à disposition d'un texte présentant l'état, à jour, des discussions en cours est appréciée, nous vous en remercions.

De manière identique à ce que nous avons indiqué dans notre prise de position du 8 mars 2021 la question des bases légales et d'une densité normative suffisantes est réservée pour l'ensemble du texte dans la mesure où nous avons convenu d'attendre l'avis de droit que vous avez sollicité pour en débattre. Nous nous déterminons ici sur les principes, indépendamment de ces questions.

### **Art. 13 al.3                      Concept énergétique de bâtiment**

L'exigence de développer deux variantes est disproportionnée car l'une d'entre elle ne sera pas utile. C'est de la responsabilité du propriétaire de se conformer aux exigences. Il s'agit de lui laisser un minimum de marge de manœuvre quant aux moyens à mettre en œuvre.

### **Art. 13 D al. 2                      Autorisation de construire**

C'est, au minimum, au stade du règlement qu'il s'agit d'indiquer à partir de quelle puissance l'autorisation est requise et ce, pour des questions de densité normative et de sécurité du droit. Nous préconisons un seuil assez élevé de sorte que les services de l'Etat ne soient pas engorgés et que les prestations soient délivrées dans des délais satisfaisants. Un seuil à 35 kW semble indiqué.

### **Art. 13 M al. 1 et 2 Installation productrice de chaleur**

Le seuil pour exiger une autorisation devrait être de 35 kW et non 5 kW, pour les raisons ci-dessus mentionnées.

La modification de l'alinéa 2 est appréciée et correspond aux échanges qui ont eu lieu lors de la consultation.

### **Art. 13 N al. 6 nouveau, 6 devenant 7 Installation productrice de chaleur alimentée par combustible fossile**

Il s'agit de rédiger un alinéa supplémentaire dont l'idée générale est la suivante :  
Le département met régulièrement à disposition du public des listes à jour de matériels sériés par marques et par modèles qui remplissent les exigences des alinéas 3,4 et 5 du présent article et ce, de manière non exhaustive mais indicative.

### **IDC**

#### **Art. 14 al.1**

Le seuil de 450MJ/m2/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. Nous réservons donc notre appréciation de ce seuil en fonction des travaux que vous souhaitez ouvrir sur le financement des mesures utiles pour atteindre ce seuil

#### **Art. 14 al. 3**

Pourquoi viser le seuil de 338 Mj/m2/an ? Le seuil envisagé est 450 MJ/m2/an. Il nous semble que ce chiffre n'a pas fait l'objet de présentation de votre part et donc pas de discussion. Il engendre, à l'évidence **des investissements colossaux dans des immeubles dont la grande majorité sont relativement anciens avec des loyers bas.** En l'état nous mettons en cause la faisabilité d'une pareille exigence sans une aide financière massive de l'Etat.

#### **Art. 14 al. 4**

La seconde partie de cet alinéa : « Dans le cas où la réalisation de ces mesures ne suffirait pas... » doit être expurgé de toute obligation allant au-delà de la production d'un simple CECB. Seules les mesures présentées par le propriétaire et permettant d'atteindre les 450 Mj/m2/an sont pertinentes. L'Office doit se garder de prétendre à un rôle de co-maître de l'ouvrage qu'il ne peut ni ne doit tenir. Les choix restent ceux du propriétaire pour se conformer au seuil IDC à atteindre.

#### **Art. 14 al. 5**

En substance c'est la même remarque que celle formulée à l'art. 14 al.4 qui prévaut.

#### **Art. 14 al. 3, 4 et 5**

Il est absolument nécessaire que ces alinéas prévoient des délais de production de CECB par les propriétaires et des délais de réalisation de travaux.

Nous souhaitons que votre Office produise **une étude fondée sur des expériences de rénovations réellement effectuées** pour mesurer les impacts financiers des exigences envisagées. Selon les chiffrages théoriques présentés dans l'étude « 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. Malgré leur importance, ces chiffres nous semblent être encore en dessous des coûts qui devront réellement être investis. Ainsi, l'impact financier de ces mesures nous semble être sous-estimé.

Notre demande est légitime et s'inscrit dans la nécessité de pouvoir apprécier la faisabilité et la proportionnalité des normes juridiques envisagées.

#### **Art. 14 A      Calcul de l'IDC**

Nous souhaitons que la possibilité soit donnée au propriétaire de présenter, ou non, un IDC chauffage et un IDC eau chaude séparés. Cette question est importante afin non seulement de catégoriser différents types d'immeubles mais également de parvenir à une responsabilisation plus équitables des consommateurs.

**Le mode de calcul de l'IDC doit être corrigé** afin de mieux prendre en compte le comportement des occupants des locaux. L'utilité de cette correction étant admise par l'Office, l'on ne saurait simplement reporter cette question pour la remettre à plus tard.

#### **Art. 14 H      Régulation et suivi**

Il faut craindre que cette batterie de mesures et investissements en matériel soit disproportionné par rapport au fait que ce ne sont pas des mesures qui économisent directement l'énergie.

Une prise en charge, un subventionnement est-il prévu ?

\* \* \* \* \*

En l'état, les conditions d'une co-construction ne sont pas réalisées, ni même celle d'une consultation puisque les questions du financement et celle du suivi d'un parc immobilier n'ont pas fait l'objet de présentation, discussion ou consultation.

De très nombreux acteurs, non partisans et favorables à la transition énergétique, sont d'avis que ces questions doivent faire l'objet d'une forte adhésion populaire pour tendre vers ce changement. Nous sommes d'avis que cette adhésion ne peut être obtenue que par la voie législative. **Nous sollicitons donc le Département afin qu'il évalue l'opportunité de déposer un projet de loi en lieu et place du projet de règlement.**

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