



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

**Par courrier & courriel**

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**

[cedric.petitjean@etat.ge.ch](mailto:cedric.petitjean@etat.ge.ch)

Genève, le 8 mars 2021  
P/1.3.5/NA119-21

**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 la consultation, et aux travaux qui en résultent, à laquelle vous nous avez conviés le 7 décembre 2020.

Nous avons bien reçu le projet de règlement tel qu'amendé suite à notre première séance et nous vous en remercions.

A cet égard, nous notons que les modifications apportées sont importantes. Ainsi, nous apprécions la précision faite à l'art. 12A selon laquelle c'est le fournisseur d'énergie thermique qui doit établir un concept énergétique territorial. Nous maintenons à cet endroit notre hésitation quant au retard que pourrait prendre les rénovations des immeubles concernés par le territoire du concept défini ou à définir.

Nous notons également l'évolution des alinéas 2 et 3 de l'art. 13I sans toutefois, à ce stade, pouvoir cautionner celle-ci au regard du fait que votre Office ne produit aucun exemple et aucune donnée technique quant à la faisabilité de ces normes. Nous soulignons toutefois une volonté affichée d'aller dans le bon sens.

Nous avons pris acte du fait que vous avez confié un mandat à un conseil externe afin que celui-ci définisse quelle est la latitude réglementaire et, ce, au regard de l'exigence de disposition de bases légales formelles pour légiférer et garantir une densité normative suffisante.

Nous nous proposons dès lors d'attendre l'avis de droit que vous avez commandé afin d'éviter de réitérer nos propos quant aux défauts de bases légales d'une partie du projet de règlement, respectivement et singulièrement de l'obligation de se passer d'une source d'énergie fossile.

Nous espérons que ce mode de faire vous convienne de sorte que nous repoussons notre discussion quant au contenu détaillé du projet, respectivement d'un éventuel projet de loi.

Ainsi, en dehors des questions légistiques, les points de contenus suivants nous importent :

### 1) **Faisabilité technique**

À ce stade, personne, et en premier lieu l'OCEN, n'a démontré la faisabilité technique des mesures proposées et singulièrement celle de l'abandon d'une source d'énergie fossile. Cette question est problématique car, pour être valable et conforme au droit supérieur, les normes édictées doivent être réalisables.

En outre, nous souhaitons absolument éviter des procédures conflictuelles entre les maîtres de l'ouvrage et leurs installateurs. En effet, s'il fallait considérer que les obligations contenues dans le règlement forment une qualité promise au sens du contrat d'entreprise, l'on pourrait, aujourd'hui, affirmer que les installations posées qui vrombiraient, casseraient, produiraient insuffisamment de chaleur, consommeraient exagérément de l'électricité, constitueraient un défaut au sens du contrat d'entreprise. Ce constat mène également à la conclusion de l'annulabilité d'une norme dont on ne sait pas si elle est réalisable.

Enfin, en l'état, il y a de fortes chances pour que ladite norme soit également contraire au droit supérieur au regard de l'obligation de fourniture de chaleur à laquelle le bailleur est soumis en vertu du Code des obligations.

Pour toutes ces raisons, nous peinons à comprendre pourquoi votre office ne prend pas position par rapport à notre proposition formulée dès le 19 décembre 2019 et visant à désigner et utiliser un parc immobilier-test, afin d'établir de bonnes pratiques et, finalement des normes juridiques qui seront proportionnées, efficaces et réalisables.

### 2) **Financement**

L'importante problématique du financement des travaux à réaliser pour tendre à respecter les obligations évoquées par le projet n'a fait l'objet d'aucune communication ou information. Cette question est surprenante au regard de notre demande formulée le 19 décembre 2019 et pour laquelle, le département nous a répondu en mai 2020 que des travaux étaient menés à ce sujet.

Nous vous remercions donc de bien vouloir nous transmettre l'état de ces réflexions afin que nous puissions y participer, et ce, de manière légitime en qualité de représentants des propriétaires genevois.

### 3) **Délais évoqués pour atteindre un seuil d'IDC qui serait de 450 MJ/m<sup>2</sup>**

Plus de la moitié du parc immobilier existant se situe au-dessus du seuil évoqué d'un IDC à 450MJ/m<sup>2</sup>. Il est, de notre point de vue irréaliste, de faire respecter un IDC de 450MJ/m<sup>2</sup> à l'ensemble du parc immobilier genevois dans un délai de 3 ans. Nous vous demandons donc d'échelonner ce délai avec des paliers intermédiaires de seuils IDC.



4) **Introduction de délais différenciés pour les études et la planification et d'un délai pour la réalisation**

Nous préconisons que le règlement prévoit un premier délai pour les études et les planifications et un second délai pour la réalisation qui devra être, adaptée aux capacités financières des propriétaires et de mise en œuvre des ingénieurs et installateurs locaux.

\* \* \* \* \*

En conclusion, nous souhaitons, en réponse à ce courrier que votre office se détermine quant à la désignation d'un parc-test et à son suivi par un groupe de travail paritaire formé par les représentants des milieux intéressés et associations que vous avez conviés à la présente consultation.

Nous souhaitons, en outre, recevoir l'état d'avancement des travaux sur les questions de financement.

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

*Bien cordialement*

Christophe AUMEUNIER



Secrétaire général