

GRAND CONSEIL
Commission du logement
Rue de l'Hôtel-de-Ville 2
1204 GENEVE

Mme Mathilde CAPTYN
Présidente

Genève, le 17 juillet 2008
Q/2.1.1/MB221-08

Concerne : PL 10258 modifiant la Loi sur l'énergie (L 2 30)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Commissaires,

Nous faisons suite à l'audition de notre association par votre commission en date du 30 juin 2008 dans le cadre de l'objet visé en marge et nous vous prions de bien vouloir trouver ci-dessous, comme convenu, notre prise de position écrite comprenant nos propositions d'amendements dûment motivées.

Par souci de simplification et de clarté, notre prise de position est rédigée conjointement avec l'Association des promoteurs-constructeurs genevois (APCG) dont l'audition par votre commission s'est déroulée le même jour que la nôtre.

I. Introduction

1) La Société des régisseurs de Genève

La Société des régisseurs de Genève est une association de droit privé, fondée en 1879, qui regroupe à ce jour une quarantaine de membres actifs dans la gérance, le courtage, le conseil et l'expertise immobilière.

Nos membres gèrent approximativement 75% du parc locatif genevois, logements et locaux commerciaux confondus, représentant plus de 3,2 milliards d'états locatifs gérés. Nos membres occupent plus de 1'300 employés et 3'200 concierges.

2) Généralités

L'immobilier absorbe approximativement 50% de l'énergie dépensée dans notre canton. A ce titre, les professionnels de l'immobilier sont des acteurs majeurs et incontournables pour relever le défi énergétique des décennies à venir.

Dans ce contexte, la Société des régisseurs de Genève vient d'adopter un nouveau programme intitulé Label Vert SR qui vise à proposer à ses membres des mesures permettant de générer des économies d'énergie dans le cadre de la gestion des immeubles. Chaque année, des mesures sont définies et des objectifs minimums sont fixés pour l'obtention du Label Vert SR. Pour cette année de lancement, un programme d'amélioration de l'éclairage des communs d'immeubles a été établi. Cet assainissement permet d'économiser 50% à 80% de l'électricité dépensée dans ce contexte. L'objectif fixé pour cette première année est de procéder à l'assainissement d'au moins 10% du parc sous gestion. Sachant que la consommation électrique liée à l'éclairage des communs d'immeubles représente environ 4% de la consommation électrique totale du canton, et que nous ambitionnons d'assainir au moins la moitié du parc immobilier, l'économie réalisée grâce à cette mesure s'élèvera à au moins à 1% de la consommation d'électricité totale du canton.

Nous projetons d'ores et déjà d'adopter d'autres programmes au cours des années à venir, notamment par exemple dans le cadre de la gestion des chaufferies et des ventilations d'immeuble. Celles-ci font déjà l'objet d'un suivi notablement plus pointu depuis l'introduction de l'indice de dépense énergétique des immeubles. Il reste toutefois des possibilités d'amélioration notables.

Notre association entend assumer pleinement les responsabilités qui lui incombent dans le domaine énergétique en raison de la position de nos membres sur le marché. Elle soutient en conséquence l'objectif du projet de loi étudié visant à générer des économies d'énergie dans le bâtiment.

Ce soutien est conditionné au fait que les propositions formulées dans le projet de loi répondent aux impératifs d'efficacité, de rationalité et de proportionnalité. En effet, seules des mesures respectant ces exigences sont susceptibles de trouver un écho favorable auprès des propriétaires, respectivement auprès des professionnels de l'immobilier, et de permettre, en conséquence, d'atteindre l'objectif recherché.

A cet égard, il convient de souligner l'extrême complexité du domaine de l'immobilier, qui requiert fréquemment l'intervention de nombreux professionnels et corps de métiers différents aux compétences diverses. Il est dès lors nécessaire de soutenir les professionnels concernés par ces changements de manière à leur permettre d'assimiler l'ensemble de ces nouveautés et de faire preuve de souplesse et de pragmatisme dans l'application concrète de ces normes.

En outre, eu égard à l'importance du coût de tous travaux portant sur un immeuble, en particulier dans le cadre de rénovations, il convient impérativement de prévoir que ceux-ci puissent être répercutés sur les loyers, ce qui n'est pas possible en l'état en raison de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maison d'habitation (LDTR) (L 5 20). Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement à la LDTR simultanément à l'adoption de ce projet de loi.

Un tel principe est d'ailleurs entièrement justifié dans la mesure où les locataires concernés bénéficient d'un confort nettement accru ainsi que d'une importante diminution des charges de chauffage. Il est d'ailleurs prévisible que l'économie réalisée s'accroisse au fil des ans proportionnellement à l'augmentation du coût de l'énergie. Le propriétaire, pour sa part, conformément au droit du bail à loyer, ne bénéficie pas des économies financières liées à ces travaux et il serait par conséquent choquant qu'il en assume seul les coûts alors que ce sont les locataires qui bénéficient d'une diminution des charges.

Les économies d'énergie les plus importantes pourront être réalisées dans le cadre de la rénovation du parc d'immeubles existant. En effet, la dépense énergétique moyenne de ces immeubles est supérieure de plus du double de celle des immeubles nouvellement construits selon un standard habituel, et même largement plus que celle d'immeubles qui respectent un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique.

Les nouveaux bâtiments, dont le potentiel d'économie d'énergie est proportionnellement relativement limité, sont d'ailleurs d'ores et déjà très efficient sur un plan énergétique.

Il est par conséquent nécessaire, pour diminuer de manière sensible la consommation énergétique des bâtiments, de procéder à des rénovations importantes du parc immobilier existant. Or, compte tenu du coût très élevé de telles mesures, des rénovations à large échelle ne sont envisageables qu'à la condition d'adopter des mesures très incitatives pour permettre aux propriétaires et aux professionnels de procéder à ces travaux.

Ce dernier point revêt à notre sens une importance fondamentale puisqu'il semble illusoire d'imaginer qu'à défaut, des travaux extrêmement coûteux soient entrepris.

Nous vous prions de trouver ci-après, suite à ces remarques introductives d'ordre général, notre analyse et nos propositions d'amendements article par article.

II. Analyse détaillée du projet de loi

1) Généralités

Selon la systématique légale prévue par ce PL, l'ensemble des standards et des seuils énergétiques applicables, notamment ceux prévus aux articles 6 al. 16, 14 al. 3, 15 al. 9, 15A al. 5, 15B al. 4 ; 15C al. 1, 21 al. 2, 22F al. 5 in fine, seront définis dans le Règlement d'application de la Loi sur l'énergie. Cela rend toute détermination par rapport à ce PL pour le moins délicate puisque la hauteur des seuils est naturellement une question fondamentale dans le cadre de l'appréciation de ce PL.

L'article 13 A Règlement d'application de la Loi sur l'énergie prévoit la constitution d'une Commission du standard énergétique composée de trois représentants de l'administration, de trois représentants des milieux économiques et de trois représentants des milieux écologiques. Les milieux de l'immobilier, qui sont concernés au premier plan par ce PL, ne sont toutefois nullement représentés au sein de cette Commission.

En conséquence, afin d'être en mesure de participer à la détermination des standards et des seuils, nous souhaitons que des représentants de nos milieux puissent également être admis au sein de cette Commission.

2) Terminologie

Il convient de remplacer, dans l'ensemble du PL, la notion de « surface brute de planchers chauffés », qui n'est pas une notion définie par une norme SIA, par la notion de « surface de référence énergétique », qui est conforme à la terminologie consacrée en la matière.

3) Analyse par article

Article 6 alinéa 1

Il ne ressort pas clairement de la définition actuelle de la notion d'« énergie renouvelable » que le bois doit être considéré comme en faisant partie. Afin de clarifier ce point, nous proposons d'indiquer clairement que le bois est compris dans la notion de biomasse.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 1 de la manière suivante :

Sont considérées comme des énergies renouvelables l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante, l'énergie éolienne ainsi que l'énergie tirée de la biomasse, notamment du bois, et des déchets de biomasse.

En outre, nous souhaitons que l'autorité compétente tienne à disposition des professionnels des informations quant aux avantages et inconvénients des différents types d'énergies renouvelables et aux coûts supplémentaires résultant de la mise en œuvre des technologies permettant l'utilisation de ces énergies. Ces informations sont particulièrement importantes dans le cadre de la mise en œuvre des mesures prévues à l'article 15 alinéa 2.

Article 6 alinéa 11

La définition actuelle de la notion de « standard énergétique et standard de haute performance énergétique » ne précise pas qu'il existe des standards différenciés pour les bâtiments neufs, d'une part, et pour les rénovations, d'autre part. Nous estimons que cette précision est essentielle compte tenu des différences importantes existant entre les bâtiments neufs et les rénovations.

Nous proposons en outre de compléter cette disposition par la définition d'un « standard de très haute performance énergétique », soit l'équivalent du standard Minergie P. On ne saurait en effet ignorer l'existence de ce standard et il importe, compte tenu notamment du but de la loi, d'adopter également des mesures en vue de favoriser l'adoption de ce standard.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 11 de la manière suivante :

Par standard énergétique, on entend un ensemble de prescriptions qui fixent des objectifs à atteindre en matière de performance énergétique minimale pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations. Par standard de haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs élevés en matière de performance énergétique pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations. Par standard de très haute performance énergétique, on entend un standard énergétique qui fixe des objectifs très élevés en matière de performance énergétique pour les bâtiments neufs ainsi que pour les rénovations.

Article 11 alinéa 3

La rédaction de cette disposition, qui prévoit que l'autorité peut décider, en cas de besoin, qu'une portion de territoire fasse l'objet d'un concept énergétique territorial, pose plusieurs difficultés.

En premier lieu, elle soulève un problème de systématique ou de compréhension. En effet, ni cette alinéa, ni les précédents, n'indiquent dans quelles autres circonstances l'élaboration d'un concept énergétique territorial serait requis ou établi. Il convient en conséquence de définir, dans un premier temps, dans quels cas un concept énergétique est en principe établi.

En second lieu, cette disposition, telle que formulée, accorde un pouvoir discrétionnaire illimité à l'autorité compétente, ce qui n'est pas acceptable. En conséquence, nous souhaitons que les conditions dans lesquelles l'autorité compétente peut décider d'élaborer un concept énergétique territorial soient définies dans la loi, et non dans la règlement, comme cela est actuellement prévu.

Article 14 alinéa 1

Par souci de clarté, nous préconisons de préciser que le Règlement fixe également les exigences applicables au standard de haute performance énergétique ainsi qu'au standard de très haute performance énergétique.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 1 de la manière suivante :

Le règlement fixe les prescriptions et les standards énergétiques applicables, y compris aux standards de haute performance énergétique et de très haute performance énergétique, notamment en matière :

En ce qui concerne la définition des différents standards énergétiques, il est indispensable que ceux-ci soient harmonisés au niveau intercantonal. La multiplication de différents standards a pour conséquence de complexifier encore davantage l'acte de construire. Il en résultera une augmentation du coût de construction et cela pourra également constituer un frein aux investissements, ce qui n'est pas souhaitable.

Article 14 alinéa 3

L'article 14 alinéa 3 est rédigé de manière beaucoup trop imprécise dans la mesure où il ne ressort pas du texte légal à quelles conditions l'autorité compétente serait en droit de contrôler la consommation énergétique d'un bâtiment ou d'une installation. Tel que rédigé, l'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire absolu, ce qui n'est pas acceptable.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 3 première phrase de la manière suivante :

L'autorité compétente peut contrôler, en cas de suspicion de dépassement des prescriptions applicables ou à la demande du propriétaire, la consommation d'énergie de tout bâtiment ou installation.

Nous proposons en outre de préciser que les prescriptions applicables, qui sont déterminantes aux fins de constater un éventuel dépassement des normes, sont celles en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de construire du bâtiment ou de l'installation.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 14 alinéa 3 deuxième phrase de la manière suivante :

En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèces au moment de la délivrance de l'autorisation de construire dans les domaines régis par l'alinéa 1, elle peut ordonner au propriétaire de réaliser, à ses frais, un audit énergétique et des mesures raisonnables au sens de l'article 12 de la présente loi, d'optimisation de leur consommation.

Article 14 alinéa 6

Nous considérons que la mise en œuvre de cette disposition est de nature à créer de nombreux problèmes dans la mesure où il sera souvent très difficile de démontrer la preuve d'un fait négatif, soit l'impossibilité d'établir un plan de financement.

En outre, au-delà de la problématique de la mise en œuvre, cette disposition a pour conséquence de créer deux catégories distinctes de propriétaires, soit ceux qui sont tenus au respect des prescriptions énergétiques applicables ou, cas échéant, de procéder à des travaux d'optimisation, et ceux qui ne le seraient pas. Nous considérons que cette distinction n'est pas justifiée.

En conséquence, nous proposons de supprimer cette disposition.

Article 15 alinéa 3 dernière phrase

Nous sommes bien entendu favorables au principe de poser des capteurs solaires thermiques en toiture lorsque cela est techniquement possible, énergétiquement efficient et économiquement supportable. Tel n'est cependant souvent pas le cas en pratique pour diverses raisons, notamment pour des questions d'orientation des toitures, de protection du patrimoine architectural, de sous-occupation de l'immeuble en été ou d'un faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15 alinéa 3 dernière phrase de la manière suivante :

Le règlement prévoit des exceptions, notamment lorsque ces besoins sont couverts par d'autres énergies renouvelables ou en cas de toiture mal orientée, de problèmes d'intégration dans un ensemble architectural existant, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.

Article 15 alinéa 7

L'installation de capteurs solaires sur le toit d'un immeuble existant est une opération qui peut s'avérer fort complexe selon la configuration de l'immeuble en question, dans la mesure où cet élément n'a pas été pris en considération dans la conception même de l'immeuble. Une telle intervention requiert nécessairement la réalisation de travaux sur la chaufferie et peut donc nécessiter la pose de tuyaux à travers l'ensemble de l'immeuble. En outre, des travaux sur l'étanchéité de la toiture peuvent s'avérer nécessaires, ce qui est souvent très délicat.

Aussi, selon les caractéristiques de l'immeuble, la pose de capteurs solaires peut s'avérer techniquement très complexe et dès lors présenter des coûts de réalisation disproportionnés.

En conséquence, pour les raisons mentionnées ci-dessus ainsi que celles évoquées en relation avec l'article 15 alinéa 3, nous proposons d'amender l'article 15 alinéa 7 de la manière suivante :

Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 5 et 6, notamment lorsque la pose de capteurs solaires est financièrement disproportionnée notamment en raison des caractéristiques de l'immeuble, ou en cas de toiture mal orientée, de problèmes d'intégration dans un ensemble architectural existant, de locaux inoccupés pendant l'été ou de faible besoin en eau chaude sanitaire en raison notamment de l'affectation de l'immeuble.

Article 15 alinéa 12

L'article 15 alinéa 11 prévoit des prescriptions particulières pour les rénovations de bâtiments d'importance. Nous considérons que l'application de telles prescriptions particulières ne se justifie toutefois pas toujours, notamment en cas de rénovations légères de tels bâtiments. Nous souhaitons qu'une exception soit expressément mentionnée pour les rénovations légères de bâtiments d'importance.

Nous proposons en conséquence d'amender l'article 15 alinéa 12 de la manière suivante :

Le règlement prévoit des exceptions aux alinéas 8 à 11, notamment en cas de rénovation légère d'un bâtiment d'importance.

Article 15B alinéa 1

L'article 15B alinéa 1 prévoit d'étendre l'obligation de calculer l'indice de dépense de chaleur à l'ensemble des bâtiments chauffés, alors que cette exigence n'existe actuellement que pour des bâtiments chauffés d'au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central. Seule une dispense à la fréquence annuelle dudit calcul est prévue par le PL pour les bâtiments chauffés comprenant moins de cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central.

Nous estimons qu'il est disproportionné d'étendre l'obligation de calculer l'indice de dépense de chaleur à l'ensemble des objets immobiliers, en particulier aux villas. En effet, les occupants de ces dernières commandent eux-mêmes le combustible de chauffage et payent directement la facture y relative. Ils possèdent par conséquent une conscience relative aux dépenses énergétiques, et du coût y relatif, beaucoup plus marquée que le locataire d'un bâtiment d'habitation.

En conséquence, nous considérons qu'il ne se justifie pas de modifier la situation existante et nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 1 de la manière suivante :

Le calcul annuel de l'indice de dépenses de chaleur est obligatoire pour tous les bâtiments chauffés <u>d'au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central.</u>

Article 15B alinéa 7

Pour les mêmes raisons que celles évoquées en relation avec l'article 15B alinéa 1, nous sommes opposés à soumettre à l'obligation de calculer l'indice de dépense d'électricité les bâtiments d'habitation de moins de cinq logements.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 7 de la manière suivante :

Le calcul annuel de l'indice de dépenses d'électricité est obligatoire pour tous les bâtiments, <u>à l'exclusion des bâtiments d'habitation de moins de cinq logements</u> , dont l'utilisation génère une demande en électricité.
--

Article 15B alinéa 10

L'article 15B alinéa 10 prévoit que les bâtiments dont l'indice de dépense d'électricité dépasse un certain seuil fixé par le Règlement sont soumis à un audit énergétique électrique aux frais du propriétaire. Cette disposition soulève un problème en ce sens que le propriétaire n'est pas en mesure d'influencer ou de contrôler la dépense d'électricité des locataires. Il ne saurait en conséquence pas être tenu d'entreprendre quelques démarches que ce soit en raison de circonstances qui sont absolument indépendantes de sa sphère d'influence.

Par conséquent, nous souhaitons que seul l'indice de dépense d'électricité des communs d'immeubles soit pris en considération aux fins de décider d'une éventuelle obligation de soumettre l'immeuble à un audit énergétique électrique.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 10 de la manière suivante :

Les bâtiments dont l'indice de dépenses d'électricité <u>relatif aux communs d'immeubles</u> dépasse le seuil fixé par le règlement sont soumis à un audit énergétique électrique aux frais de leur propriétaire.

Article 15B alinéa 11

Compte tenu des arguments développés en relation avec l'article 15B alinéa 10, nous proposons d'amender l'article 15B alinéa 11 de la manière suivante afin d'exclure expressément toutes interventions à l'intérieur des logements.

Le règlement prévoit des dispenses à l'exécution des obligations mentionnées à l'alinéa 10, notamment pour les bâtiments d'habitation, en particulier en ce qui concerne toute intervention à l'intérieur des logements.

Article 16 note marginale

Nous proposons de soumettre les bâtiments et installations des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public aux mêmes exigences que celles incombant aux collectivités publiques et aux établissements et fondations de droit public. Ces caisses de pension sont en effet d'importants propriétaires et il apparaît raisonnable, compte tenu notamment des considérations sociales appliquées par ces organismes dans le cadre de la gestion de leurs parcs immobiliers, d'exiger qu'elles se montrent également exemplaires en matière d'économies d'énergies.

En conséquence, nous proposons d'amender la note marginale de l'article 16 de la manière suivante :

Bâtiments et installations des collectivités publiques, des établissements et fondations de droit public et des caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public.

Article 16 alinéa 1

L'article 16 alinéa 1 prévoit que le standard de haute performance énergétique applicable aux constructions de bâtiments publics est défini par un arrêté du Conseil d'Etat.

Nous ne comprenons pas les raisons pour lesquelles un standard différent devrait être prévu pour les bâtiments publics. Il apparaît en effet qu'il existe déjà suffisamment de standards différents – standard ordinaire, standard de haute performance énergétique, standard de très haute performance énergétique, tant pour les constructions nouvelles que pour les rénovations –, si bien qu'un standard supplémentaire aurait pour conséquence de rendre encore plus dense et complexe une matière qui l'est déjà suffisamment. La création d'un standard supplémentaire, propre aux bâtiments publics, aurait nécessairement pour conséquence une augmentation des coûts de construction de tels bâtiments compte tenu des mesures spécifiques qui devraient être adoptées par les entreprises de construction pour satisfaire à ces exigences.

En conséquence, nous proposons que la définition du standard applicable, soit un standard de haute performance énergétique, soit la même que celles des autres bâtiments.

Nous proposons en conséquence d'amender l'article 16 alinéa 1 de la manière suivante :

Les constructions de bâtiments publics et des caisses de pensions de l'Etat doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique conforme aux prescriptions fixées par le règlement.

Article 16 alinéa 5

Pour les mêmes raisons que celles évoquées en relation avec l'amendement de la note marginale de l'article 16, nous proposons d'amender l'article 16 alinéa 5 de la manière suivante :

Le Conseil d'Etat peut prescrire aux collectivités, établissements et fondations de droit public, caisses de pension de l'Etat et des établissements de droit public, ainsi qu'aux organismes subventionnés notamment :

Article 21 alinéa 2

Par souci de clarté, nous proposons de remplacer la notion « alimenter en combustible fossile ou d'origine renouvelable » par la notion « alimenter par tout type de combustible ». Nous ne voyons pas en effet quelle autre alternative pourrait se concevoir.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 21 alinéa 2 de la manière suivante :

La mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur telle qu'une chaudière, d'une puissance supérieure à un seuil fixé par le règlement et alimentée par tout type de combustibles ~~[suppression de : fossiles ou d'origine renouvelable]~~ est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

Modifications à d'autres lois

Article 3 alinéa 5 LGZD

Nous considérons qu'il convient non seulement d'inciter les propriétaires et les professionnels à construire selon un standard de haute performance énergétique, mais également selon un standard de très haute performance énergétique. En effet, toute construction, respectivement toute rénovation, qui serait réalisée aujourd'hui selon un standard de haute performance énergétique, conserverait ce standard pour les 30, voire 40 prochaines années. Compte tenu des coûts très importants de toutes interventions sur un bâtiment, il n'est en effet pas envisageable qu'une nouvelle rénovation soit initiée à brève ou moyenne échéance en vue de faire passer cet immeuble d'un standard de haute performance énergétique à un standard de très haute performance énergétique.

Il convient toutefois de relever que le standard de très haute performance énergétique, soit l'équivalent de Minergie P, est un standard particulièrement élevé et exigeant, qui implique un surcoût constructif important. Les exemples de réalisations respectant ce standard sont d'ailleurs encore rares à ce jour.

Au vu de ce qui précède, seules de très importantes incitations seront de nature à encourager les propriétaires et les professionnels à adopter un tel standard énergétique.

Actuellement, l'adoption d'un standard de haute performance énergétique permet de réaliser 10% de surfaces de plancher supplémentaires. L'expérience a démontré que cette mesure incitative est intéressante et adaptée puisqu'elle permet de compenser, à tout le moins en partie, le surcoût lié au respect des exigences du standard de haute performance énergétique, qui s'élève de 5% à 10% du prix de la construction, par la possibilité de réaliser davantage de surfaces brutes de plancher.

Par conséquent, nous proposons d'étendre cette mesure en cas d'adoption d'un standard de très haute performance énergétique en offrant la possibilité de construire 20% de surfaces de plancher supplémentaires. Cette mesure aurait par ailleurs l'avantage de permettre une légère augmentation de la densité des périmètres sis en zone de développement qui prévoient actuellement souvent une densité relativement faible.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 3 alinéa 5 LGZD de la manière suivante :

La haute performance énergétique, ainsi que la très haute performance énergétique, reconnues comme telles par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10%, respectivement de 20%, au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Article 3 alinéa 5 LExt

Pour les mêmes motifs que ceux exposés en relation avec l'article 3 alinéa 5 LGZD, nous proposons d'amender l'article 3 alinéa 5 LExt de la manière suivante :

La haute performance énergétique, ainsi que la très haute performance énergétique, reconnues comme telles par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher constructible peut excéder de 10%, respectivement de 20%, au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan.

Article 45 alinéa 1 LCI

Pour satisfaire aux exigences d'un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique, l'application d'une isolation supplémentaire d'environ 20cm à 30cm est nécessaire sur l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment. Une telle épaisseur additionnelle n'est pas négligeable dans le cadre du respect des obligations relatives aux distances par rapport aux limites de propriété.

Il importe que le propriétaire qui construit un immeuble dans le respect d'un standard de haute ou de très haute performance énergétique ne soit pas pénalisé par rapport à celui qui ne s'impose pas le respect d'un tel standard élevé.

En outre, en matière de rénovations, il est indispensable de prévoir une dérogation dans le cadre du calcul des distances au limite de propriété pour permettre l'application d'une isolation périphérique supplémentaire. A défaut, il serait tout simplement impossible de procéder à l'amélioration de l'enveloppe de tous les bâtiments qui se situent déjà actuellement à la limite de la distance minimale exigée avec la limite de propriété.

Il sied de souligner que la législation vaudoise, dont la Loi sur l'énergie en vigueur dans ce Canton prévoit des exigences similaires à celles prévues par ce PL, dispose d'une disposition dont l'objectif est identique à celui proposé par le présent amendement.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 45 alinéa 1 LCI de la manière suivante :

Les distances entre 2 constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriété passant entre elles. L'isolation périphérique destinée à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est pas pris en compte dans le calcul des distances séparant les constructions de la limite de propriété.

Article 59 alinéas 1 et 4 LCI

La motivation exposée à l'appui de l'amendement proposé de l'article 3 alinéa 5 LGZD ainsi que de l'article 3 alinéa 5 Lext vaut *mutatis mutandis* pour l'amendement proposé de l'article 59 alinéa 1 LCI.

En outre, comme exposé en-tête de la présente prise de position, il importe d'encourager les rénovations qui visent à atteindre un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique. Aussi, pour atteindre cet objectif, il convient de permettre également aux propriétaires qui procèdent à une rénovation lourde de l'immeuble, et non seulement à ceux qui construisent un nouveau bâtiment, de bénéficier d'un peu de surface constructible supplémentaire.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 59 alinéas 1 et 4 LCI de la manière suivante :

1. La surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnues comme telles par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

[...]

4. Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le Département :

a) peut autoriser, après consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu dont la surface de plancher habitable n'excède pas 25% de la surface du terrain, 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnues comme telles par le service compétent ;

b) peut autoriser exceptionnellement, avec l'accord de la commune, exprimé sous la forme d'une délibération municipale, et après consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dans la surface de planchers habitable n'excède pas 40% de la surface du terrain, 44% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnues comme telles par le service compétent. Si le projet de construction est instruit sous forme de demande préalable, les préavis et la délibération municipale font expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut standard énergétique.

Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un de ces standards.

Article 59 alinéa 2 LCI

Pour les mêmes motifs que ceux relatifs à l'amendement proposé de l'article 45 alinéa 1 LCI, il importe que la surface de plancher additionnelle due à l'isolation supplémentaire requise pour satisfaire aux exigences d'un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique ne pénalise pas le propriétaire qui décide de respecter un tel standard énergétique.

Par conséquent, il convient de ne pas prendre en considération la surface représentée par l'isolation additionnelle dans le cadre du calcul du coefficient d'utilisation du sol. Il sied de souligner que la législation du Canton de Vaud, dont la Loi sur l'énergie en vigueur dans ce Canton prévoit des exigences similaires à celles prévues par ce PL, prévoit également une telle disposition.

Il convient de souligner que cette mesure ne constitue pas une seconde incitation dont bénéficierait le propriétaire qui s'astreint au respect des exigences liées à un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique en sus de celle proposée à l'article 59 alinéa 1 et 4 LCI. En effet, cette mesure a uniquement pour objectif de le placer dans la même situation que celle du propriétaire qui décide de réaliser un ouvrage « ordinaire », puisqu'elle prévoit de ne pas prendre en considération la surface de plancher occupée par l'isolation supplémentaire requise pour respecter les exigences liées à un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique dans le cadre du calcul du coefficient d'utilisation du sol. Ainsi, seule la mesure proposée à l'article 59 alinéa 1 et 4 LCI constitue une favorisation du propriétaire qui construit ou rénove dans le respect d'un standard de haute, voire de très haute, performance énergétique. Elle a pour objectif de compenser le surcoût constructif lié au respect de tels standards énergétiques et donc d'inciter le propriétaire à adopter un standard énergétique élevé.

Par conséquent, nous proposons d'amender l'article 59 alinéa 2 LCI de la manière suivante :

Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol. La surface supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est toutefois pas prise en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol.

Art. 69 alinéa 2 LCI

Pour les mêmes motifs que ceux exposés en relation avec l'article 45 alinéa 1 LCI, nous proposons d'amender l'article 69 alinéa 2 LCI de la manière suivante :

Sous réserve des dispositions des articles 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m ($D \geq 6$). L'isolation périphérique destinée à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation conforme à un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique n'est pas prise en compte dans le calcul des distances séparant les constructions de la limite de propriété.

Article 6 alinéa 4 1ère et 2ème phrases LIPP V – Impôt sur le revenu

L'art. 6 alinéa 4 LIPP V règle notamment la question de la déductibilité des frais d'investissement destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement du revenu. Cette disposition délègue au Département fédéral des finances la faculté de déterminer la déductibilité de ces investissements.

L'article 8 de l'Ordonnance relative à la déduction des frais relatifs aux immeubles privés dans le cadre de l'impôt fédéral direct (RS 642.116) prévoit que les frais d'investissement liés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement sont déductibles tant au niveau fédéral que cantonal à hauteur de 50% lors des 5 premières années, puis à hauteur de 100%.

L'article 9 al. 3 lit. a LHID prévoit toutefois que le Département fédéral des finances détermine, en collaboration avec les cantons, dans quelle mesure les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement peuvent être assimilés à des frais d'entretien. Il n'est aucunement fait mention du taux de déductibilité.

Usant de la latitude offerte par les dispositions de la LHID, le canton de Vaud autorise la déductibilité pleine et entière des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement (article 9 du règlement sur la déduction des frais relatif aux immeubles privés (RDFIP)).

Nous considérons qu'il est essentiel de permettre une déduction pleine et entière du coût des travaux visant à générer des économies d'énergie en particulier pendant les cinq ans suivants l'acquisition d'un bien immobilier. Il est en effet particulièrement important d'inciter le nouveau propriétaire à procéder aux travaux d'amélioration énergétique pendant cette période dans la mesure où celui-ci est souvent amené à réaliser divers travaux sur l'objet nouvellement acquis. Il est en effet peu probable qu'il s'engage dans un nouveau cycle de travaux à courte ou moyenne échéance. En outre, la réglementation actuelle crée une inégalité de traitement qui n'est pas justifiée.

En conséquence, nous proposons d'amender l'article 6 alinéa 4 1ère et 2ème phrases LIPP V de la manière suivante :

Sont déduits du revenu :

Les frais nécessaires à l'entretien des immeubles privés que possède le contribuable, les primes d'assurances relatives à ces immeubles, ~~[supprimer : et]~~ les frais d'administration par des tiers ainsi que les investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement.

2ème phrase : supprimer

Article 78 alinéa 2 LCP - Impôt immobilier complémentaire

Dans la pratique actuelle, le Conseil d'Etat peut exonérer, par un arrêté, un contribuable du paiement de l'impôt immobilier complémentaire. Les coopératives et les bâtiments d'utilité publique ont été largement favorisés par cette pratique.

Nous estimons que les propriétaires des bâtiments neufs ou rénovés qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique devraient également bénéficier de cette pratique compte tenu de l'effort important qu'ils réalisent et qui profite à l'ensemble de la collectivité.

Nous ne saurions suffisamment insister sur le fait que la rénovation de bâtiments existants est une entreprise complexe et coûteuse, en particulier lorsque s'y ajoute des contraintes énergétiques sévères. Par conséquent, il importe de prévoir un ensemble de mesures incitatives s'y l'on souhaite que les objectifs visés par la présente loi ne se limitent pas à une déclaration d'intention dénuée d'effets.

Il est rappelé qu'à ce jour, les rénovations d'immeubles sont, d'une manière générale, très rares et celles respectant un standard de haute performance énergétique, quasi inexistantes. Or, comme cela a été exposé, c'est ici que se situe le potentiel de diminution des besoins énergétiques.

En conséquence, nous estimons qu'il est indispensable d'amender l'article 78 LCP de la manière suivante :

Sont exonérées de cet impôt les sociétés coopératives d'habitation, régies par le titre XXIX du code des obligations, dont les statuts prévoient qu'aucune répartition de bénéfices ne peut être faite en faveur de leurs membres ainsi que les immeubles qui respectent un standard de haute performance énergétique ou de très haute performance énergétique.

Article 82 alinéa 8 LCP - Impôt sur les bénéfices et les gains immobiliers

Les investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituent incontestablement des plus-values.

Toutefois, dans la mesure où la loi prévoit que ces frais sont désormais déductibles du revenu – en l'état, à raison de 50% seulement pendant les cinq ans suivants l'acquisition –, il existe une incertitude, exploitée par l'administration fiscale cantonale, quant à la qualification de ces frais comme impenses dans le cadre de l'impôt sur le bénéfice et gain immobilier (IBGI).

Or, si ces frais devaient ne pas être considérés comme tels, on peine à comprendre en quoi le traitement fiscal des investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituerait une incitation à procéder à de tels travaux. En effet, on se trouverait alors dans le système traditionnel qui prévoit que le coût de travaux sont, soit déductibles du revenu, s'ils constituent de l'entretien, soit considérés comme une impense, non soumise à l'IBGI.

Aussi, afin que le traitement fiscal constitue une véritable incitation, il convient impérativement de préciser que les investissements visant à une utilisation rationnelle de l'énergie et à ménager l'environnement constituent des impenses au sens de l'article 82 al. 2 LCP.

En conséquence, nous nous proposons d'amender l'article 82 al. 2 LCP de la manière suivante :

La valeur d'acquisition est égale au prix payé pour l'acquisition du bien, augmentée des impenses, <u>notamment des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement</u> ou, à défaut de prix, à sa valeur vénale.
--

* * *

Nous demeurons bien entendu à votre entière disposition pour toute question ou demande de complément que vous pourriez avoir en relation avec la présente prise de position.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Commissaires, à l'assurance de notre haute considération.

Le Secrétaire général :



Andreas FABJAN

CC : M. Robert CRAMER, Conseiller d'Etat
M. Mark MULLER, Conseiller d'Etat