

Une étape importante dans un processus de **changement**

► Avec la nouvelle loi sur l'énergie, Genève répond aux défis énergétique et climatique.

Avant cela, les citoyens genevois devront toutefois accepter cette nouvelle loi, adoptée par le Grand Conseil en date du 9 octobre 2009, lors de la votation du 7 mars 2010. Cette votation populaire est en effet obligatoire en raison des modifications apportées par cette loi à la loi sur les démolitions, les transformations et les rénovations de maisons d'habitation (LDTR) ainsi qu'à la loi fiscale.

Cette nouvelle loi s'inscrit dans la droite ligne de la «Conception générale de l'énergie», adoptée à l'unanimité par le Grand Conseil en avril 2008, qui définit les objectifs en matière énergétique et constitue le fondement du Plan directeur cantonal en matière d'énergie. Elle a pour ambition de faire de Genève l'un des cantons de pointe en matière de gestion de l'énergie en ouvrant des perspectives très positives sur le plan environnemental et économique

pour notre région. Cette loi ne doit toutefois pas être considérée comme une révolution, mais davantage comme une étape importante dans un processus de changement. Elle repose sur le Modèle de prescription énergétique des cantons adopté par la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie et constitue le fruit d'une démarche concertée notamment avec les professionnels de l'immobilier et la commission consultative sur les questions énergétiques.

Un contexte profondément changé

La loi sur l'énergie actuellement en vigueur date de 1986. Or, le contexte local et international a considérablement évolué au cours de ces vingt dernières années, en particulier dans le domaine de l'énergie. Il est donc devenu indispensable et urgent d'adapter le dispositif légal genevois en se fondant sur



Andreas Fabjan
Secrétaire général,
Union suisse
des professionnels de
l'immobilier Genève,
(USPI Genève)

un certain nombre de constats et en prenant en compte les nouveaux enjeux.

Figurent notamment parmi ces nouveaux enjeux la lutte contre le réchauffement climatique et la raréfaction des énergies fossiles. Des technologies novatrices, apparues récemment et permettant une utilisation plus rationnelle de l'énergie, doivent être progressivement intégrées.

A cet effet, il est nécessaire de renforcer les dispositions légales pour espérer atteindre les objectifs de la loi fédérale sur la réduction des émissions de CO₂. L'objectif n'est plus seulement d'inciter à faire les bons choix, mais surtout d'éviter les mauvais.

Des technologies novatrices, apparues récemment et permettant une utilisation plus rationnelle de l'énergie, doivent être progressivement intégrées.

Les principales modifications introduites par cette nouvelle loi concernent en particulier les domaines suivants : la construction et la rénovation de bâtiments, l'exploitation de bâtiments, les installations soumises à autorisation, la planification énergétique territoriale et l'exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques.

S'agissant plus particulièrement de la construction et de la rénovation de bâtiments, les principales innovations prévues sont les suivantes :

- tous les bâtiments neufs devront être conformes à un standard de haute performance énergétique (p. ex. Minergie);
- l'installation de panneaux solaires thermiques (produisant au minimum 30% de la consommation d'eau chaude du bâtiment) est rendue obligatoire pour toute nouvelle construction ou pour toute rénovation de toiture existante;
- la consommation énergétique des bâtiments existants fera l'objet d'un suivi, des audits devront être réalisés en cas de performances insatisfaisantes et des travaux d'amélioration pourront être prescrits ;
- une certification énergétique sera introduite pour les bâtiments de haute performance énergétique et pour ceux ayant fait l'objet d'un contrôle.

La consommation énergétique du parc immobilier genevois constitue en effet un

enjeu majeur. C'est dans ce domaine que le potentiel de rationalisation et d'économies d'énergie est le plus grand.

Cette consommation, essentiellement liée aux besoins en chauffage, représente pratiquement 50% de l'énergie totale utilisée dans notre canton et est responsable de plus de la moitié du total des émissions de CO₂. Or, si les besoins en énergie des bâtiments neufs ont considérablement diminué au cours des dernières décennies, de nombreux bâtiments anciens sont aujourd'hui encore très voraces en énergie.

Lorsque l'on sait qu'à Genève, 73% des bâtiments ont été construits avant 1980 et 32% avant 1945 et que, dans notre canton plus qu'ailleurs, le rythme des rénovations est particulièrement lent, on comprend aisément que les nouvelles dispositions de la loi ne peuvent pas se limiter aux nouvelles constructions, mais doivent impérativement prendre en compte les rénovations d'immeubles existants. Pour y parvenir, il est donc essentiel, et cela constitue le cœur de cette loi, de mettre en place des mécanismes et des mesures qui permettent d'inciter les propriétaires à initier des travaux de rénovations en grand nombre.

Et là, les enjeux ne sont plus seulement d'ordre écologique, mais également d'ordre social et économique. En effet, les travaux de rénovation liés aux économies d'énergie constituent une nécessité pour les locataires, qui ne pourront plus faire face à l'avenir à l'augmentation du coût des charges liées au chauffage en raison de l'augmentation inévitable du prix des combustibles. Ils constituent en outre une réelle opportunité pour les entreprises du bâtiment, gage d'emplois pour l'économie locale.

Les travaux de rénovation énergétique peuvent être onéreux. Aussi, afin de les rendre réalisables, il était indispensable de mettre en place des mécanismes et des mesures qui permettent d'inciter les propriétaires à initier des travaux de rénovations en grand nombre.

Un rôle déterminant

Le rôle des professionnels de l'immobilier dans la problématique énergétique et environnementale est donc central. Leur engagement est à la hauteur de leur respon- ▶

FORUM ECOENERGIE – GENÈVE – HALLE 7 PALEXPO «PLACE DES AFFAIRES» – du 2 au 5 FÉVRIER

Mardi 2 Thermographie aérienne

12h00-13h00 Podium EcoEnergie

Identification des déperditions énergétiques | Réalisations pilotes cantonales des communes de Meyrin et Vernier | **Projets cantonaux** des communes de Plan-les-Ouates et Bernex

14h00-17h30 Les enjeux de l'énergie

Cadre légal, sécurité de l'approvisionnement, énergies renouvelables, économies, prix | Auditorium De Rougemont

Du climat à l'Énergie: Les enjeux énergétiques de Genève | **La mission SIG:** La sécurité de l'approvisionnement est-elle assurée? Avec quelle politique énergétique? | **Les sources énergétiques renouvelables:** Solaire, éolienne, biomasse, géothermie, etc. **Eco21, vers la société à 2000 watts | Le chauffage à distance:** Veolia | **Coûts de l'électricité:** Swisselectricity | **Les électriciens mis en cause?** Alpiq
17h30 Conclusion et cocktail

Mercredi 3 Le bois

Une technologie moderne, sûre et économique au service de la construction | Auditorium De Rougemont

10h00-12h30 Ouverture et salutations

Bois et Technologies | MIGROS – Vitam'parc – Neydens | Green offices, Givisiez, VD | Bourdonnette – Du bois pour les étudiants

14h00-16h00 Tables rondes et questions

Le bois, une technologie de construction moderne, sûre et économique
Immeubles en bois: sécurité et économie | Allocutions de clôture: **L'importance de la filière bois et de ses débouchés**

Jeudi 4 Table ronde européenne

12h00-13h00 Podium EcoEnergie

Autour de la Charte urbaine II du Conseil de l'Europe

16h30-17h00 FACEACTIVE

Façades: le nouveau photovoltaïque
Podium EcoEnergie

Présentation de façades et bilan énergétique

17h00-19h00 CleanTech Green

Auditorium De Rougemont

Présentation de SwissCleantech | Les entreprises helvétiques du futur | **Témoignages d'entreprises** | Projet de Haute qualité technologique | **Les Cherpines** à Plan-les-Ouates | **Le projet Masdar** de ville écologique à Abu Dhabi avec le Swiss Village

17h30-18h30 MyClimate

Podium EcoEnergie

Le climat entre vos mains, réduire et compenser ses émissions de carbone avec Myclimate

Vendredi 5 Eco-Énergie et Mobilité

10h00-12h00 Auditorium De Rougemont

Renault parie sur les véhicules électriques | Alpiq aussi!

14h00-16h00

Gaz Naturel Carburant | La solution immédiate de transition
SGA, une des trois plus grandes flottes Gaz Naturel Carburant

sabilité: déterminé et déterminant! C'est pourquoi ils ont dès le départ soutenu l'objectif visé par cette loi et sont intervenus dans le processus législatif afin de garantir que les mesures adoptées soient efficaces, rationnelles et proportionnées.

Grâce à l'engagement de l'USPI Genève, les mesures suivantes ont notamment pu être introduites dans cette loi:

- Exonération de l'impôt immobilier complémentaire, pour une durée de 20 ans, pour les immeubles qui respectent au moins un standard de haute performance énergétique;

Le rôle des professionnels de l'immobilier dans la problématique énergétique et environnementale est donc central.

- Déduction des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants du revenu;

- Augmentation de la surface de plancher constructible de 10% au maximum par rapport à celle résultant d'un plan localisé de quartier en cas de réalisation d'un projet conforme à un standard de haute performance énergétique;

- En 5^e zone de construction, augmentation de la surface constructible de 10% pour les constructions conformes à un standard de haute performance énergétique et de 20% pour les constructions conformes à un standard de très haute performance énergétique;

- Non prise en considération de l'isolation périphérique de constructions existantes pour le calcul des rapports de surface, le calcul du gabarit et le calcul des distances aux limites de propriété ou entre constructions.

Par ailleurs, un système équitable, fruit d'un compromis entre les différents intérêts en présence, a été trouvé pour permettre de financer les travaux de rénovation. La loi prévoit que l'effort est partagé entre les propriétaires, les locataires et la collectivité. Ce système se distingue de celui en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2008 dans toute la Suisse, où il est possible, pour un propriétaire, de répercuter sur les loyers le coût des investissements permettant de

générer des économies d'énergie qui profitent aux locataires. A Genève, où toutes les questions liées au logement sont, disons, délicates, le Conseil d'Etat a voulu limiter l'impact du coût de ces travaux sur les loyers pour les locataires. Ainsi, la loi sur l'énergie institue un compromis, qui repose sur les trois piliers suivants:

- Une augmentation du loyer limitée au montant de la diminution prévisible des charges suite aux travaux. La loi prévoit que le Conseil d'Etat détermine une fois par an le prix moyen de l'énergie afin de permettre de calculer ce montant;

- Une éventuelle hausse de loyer, au-delà de la baisse des charges, d'un montant maximum de 10 francs par pièce, par mois;

- La constitution d'un nouveau fonds « Bonus conjoncturel à l'énergie » destiné à contribuer au financement de ces travaux et permettant aux propriétaires de percevoir le rendement auquel il peut prétendre.

L'assainissement du parc immobilier genevois bénéficiera à tous. Il s'agit réellement d'une opération « gagnant-gagnant-gagnant »! Les propriétaires qui auront amélioré les aspects énergétiques de leur immeuble disposeront d'un bien valorisé.

Par ailleurs, un immeuble assaini présente des avantages considérables pour les locataires. D'une part, ceux-ci disposeront de la garantie que les charges de loyers seront maîtrisées pour les décennies à venir. Par ailleurs, ils bénéficieront d'un confort accru, tant sur le plan thermique qu'acoustique, grâce notamment au remplacement des fenêtres et à l'amélioration de l'isolation des façades.

Cette loi ouvre également des perspectives très positives sur le plan économique pour notre région puisque qu'elle permettra d'initier de nombreux chantiers, sources de travail pour les entreprises, et donc d'emplois qualifiés, ainsi que d'opportunités de formation et de places d'apprentissage. Ces travaux et ces emplois déploieront par ailleurs un effet positif sur les recettes fiscales. Finalement, la collectivité entière bénéficiera d'une amélioration de la qualité de l'air et de son environnement.

Energie, environnement, climat: l'adoption de cette loi est essentiel pour répondre aux principaux défis de notre époque! ■

SIG Vitale Vert

Laissons entrer l'énergie solaire

