

Comité « Oui à la loi sur l'énergie » 1200 Genève

Robert Cramer, Co-Président, 079 250 05 00
François Gillet, Co-Président, 079 213 35 30
Email : info@loienergie.ch
www.loienergie.ch

Oui à la loi sur l'énergie du 9 octobre 2009

I. Introduction

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 devient donc indispensable et urgent d'adapter le dispositif légal genevois en se fondant sur 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 constituent aujourd'hui deux enjeux majeurs. Genève se doit d'apporter sa contribution à l'effort global en intensifiant les actions déjà engagées dans ce domaine. Des technologies novatrices, apparues récemment et permettant une utilisation plus rationnelle de l'énergie, doivent être progressivement intégrées.
- Le renforcement de nos dispositions légales, qui contribuera à 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 bien d'éviter les mauvais. Heureusement, la prise de conscience des enjeux énergétiques semble aujourd'hui générale.
- L'accent doit être mis tout particulièrement sur la consommation énergétique du parc immobilier genevois. C'est en effet dans ce domaine que le potentiel de rationalisation et d'économies d'énergie est le plus grand. Les enjeux ne sont plus seulement d'ordre écologique, mais également d'ordre économique. En effet, les travaux de rénovation liés aux économies d'énergie représentent une réelle opportunité pour les entreprises du bâtiment.

La loi sur l'énergie s'inscrit dans la droite ligne de la « conception générale de l'énergie », adoptée à l'unanimité par notre parlement en avril 2008. 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 (MoPEC) adopté par la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie et constitue le fruit d'une démarche concertée avec les professionnels et la commission consultative sur les questions énergétiques.

Comité « Oui à la Loi sur l'énergie »

II. La loi sur l'énergie

A. Objectifs et principales innovations de la loi

Les principales modifications introduites par la loi sur l'énergie concernent les domaines suivants :

1. la construction et la rénovation de bâtiments;
2. l'exploitation des bâtiments;
3. les installations soumises à autorisation;
4. la planification énergétique territoriale;
5. l'exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques.

Les objectifs et les principales innovations prévus dans chacun de ces domaines sont les suivants :

1. Construction et rénovation de bâtiments

Afin de réaliser des économies d'énergie substantielles et de développer l'utilisation des énergies renouvelables :

- 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 ;
- les exigences en matière de rénovation seront renforcées, en particulier pour les bâtiments d'importance.

2. Exploitation des bâtiments

Dans le but d'accélérer le rythme des rénovations, d'améliorer la qualité énergétique du parc immobilier et de valoriser les réalisations exemplaires :

- la consommation énergétique des bâtiments existants fera l'objet d'un suivi, des audits devront être réalisés en cas de performance insatisfaisante et des travaux d'amélioration pourront être prescrits ;
- les grands consommateurs d'énergie auront l'obligation de réaliser des audits énergétiques et de fixer des objectifs de performance ;
- une certification énergétique sera introduite pour les bâtiments de haute performance énergétique et pour ceux ayant fait l'objet d'un contrôle.

Comité « Oui à la Loi sur l'énergie »

3. Installations soumises à autorisation

Pour éviter toute forme de gaspillage et privilégier les énergies renouvelables :

- les installations productrices de chaleur (chaufferies) de grande puissance seront soumises à autorisation et ne pourront recourir aux énergies fossiles que de manière subsidiaire ;
- seules les installations de climatisation de confort fixes resteront soumises à autorisation. Pour les autres installations de refroidissement, à usage professionnel, seul le respect des prescriptions en vigueur sera exigé ;
- les installations électriques fixes, destinées à la production d'eau chaude sanitaire, devront respecter des prescriptions plus strictes.

4. Planification énergétique territoriale

Pour garantir une meilleure prise en compte des opportunités d'utilisation rationnelle de l'énergie et de recours aux énergies renouvelables dans le cadre de projets d'aménagement du territoire :

- les plans directeurs cantonaux devront être coordonnés avec la conception générale de l'énergie et le plan directeur des énergies de réseau ;
- tous les plans directeurs localisés devront intégrer un concept énergétique territorial ;
- l'Etat aura la possibilité d'imposer la création d'un réseau d'énergie thermique.

5. Exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques

Afin de donner l'exemple et dans le but de contribuer activement à une nouvelle dynamique :

- les éclairages publics seront conçus et exploités de manière à garantir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie ;
- chaque bâtiment public – neuf ou ancien – sera soumis à un audit et à une certification énergétique (étiquette énergie) ;
- le Conseil d'Etat pourra prescrire des catégories d'efficacité minimales lors de l'acquisition d'équipements par les collectivités publiques.

Comité « Oui à la Loi sur l'énergie »

B. Priorité : la rénovation des bâtiments

1. Généralités

Dans le domaine de l'énergie, le Conseil d'Etat est déterminé à agir à tous les niveaux. Toutefois, la consommation énergétique des bâtiments est clairement la cible prioritaire de cette loi.

En effet, cette consommation, essentiellement liée aux besoins en chauffage, représente pratiquement 50% de l'énergie totale utilisée dans notre canton et deux tiers du total des émissions de CO₂. Or, si les besoins en énergie des bâtiments neufs ont considérablement diminué ces dernières décennies, de nombreux bâtiments anciens sont aujourd'hui encore de véritables « passoires énergétiques ».

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.

C'est en effet dans le domaine bâti que réside le potentiel d'économie le plus important. 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.

2. Les mesures incitatives

Les principales mesures mises en place par cette loi sont les suivantes :

- Création, dès 2011, d'un Bonus conjoncturel à l'énergie d'un montant allant jusqu'à CHF 10 millions par an ;
- Possibilité de répercuter sur les loyers les mesures d'amélioration énergétique des bâtiments à concurrence du montant correspondant à la baisse prévisible des charges augmentée, si nécessaire, d'une contribution énergétique du locataire d'un montant maximum de CHF 10.- par pièce, par mois ;
- Contrôle exercé par l'Etat, appartement par appartement, relatif à l'augmentation des loyers et à la diminution des charges ;
- 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 ;

Comité « Oui à la Loi sur l'énergie »

- Déduction du revenu imposable des investissements destinés à économiser l'énergie et à ménager l'environnement concernant les bâtiments existants ;
- 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^{ème} zone de construction (zone villa), 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 construction.

3. Le financement des travaux

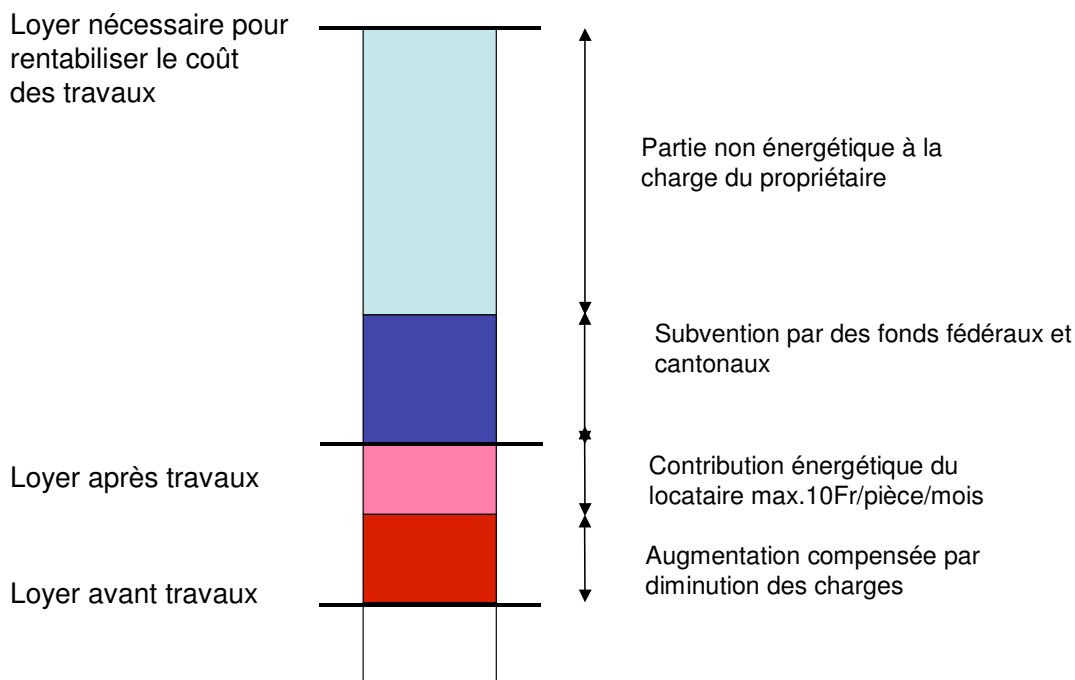
Depuis le 1er janvier 2008, il est possible pour un propriétaire, dans toute la Suisse, de répercuter sur les loyers le coût des investissements permettant de générer des économies d'énergie qui profitent aux locataires. Cette nouvelle disposition, prévue dans l'Ordonnance sur le bail à loyer et à ferme (OBLF), avait notamment été soutenue devant les chambres fédérales notamment par l'ASLOCA.

Toutefois, à Genève, le Conseil d'Etat a voulu limiter l'impact 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 ;
- La constitution d'un nouveau fonds « Bonus conjoncturel à l'énergie » destiné à contribuer au financement de ces travaux et permettant de compenser auprès des propriétaires les effets de la limitation des hausses de loyer ;
- Une éventuelle hausse de loyer, au-delà de la baisse des charges, d'un montant maximum de 10 francs par pièce, par mois.

Le système de partage et de répartition du coût des travaux d'amélioration énergétique peut être représenté graphiquement de la manière suivante :

Financement des travaux



III. Réponses aux opposants

Il n'est pas normal d'accorder des aides ou de prévoir des mesures incitatives pour les propriétaires, alors que ceux-ci vont retirer un bénéfice de leur rénovation et donc rentabiliser leur investissement.

Le taux de rénovation des bâtiments à Genève est notoirement bas. Il est donc absolument indispensable de prévoir des mesures incitatives et des subventions en faveur des propriétaires pour les amener à réaliser des travaux de rénovation et d'améliorations énergétiques. A défaut, ces travaux ne seraient pas effectués puisque, faute de pouvoir les rentabiliser, ils seraient réalisés à pure perte.

Par ailleurs, pour certains petits propriétaires, ces travaux ne sont pas faciles à engager car ils représentent des montants importants. Cela justifie de maintenir, voire de développer, les possibilités d'aides et les mesures incitatives.

Quelle part du coût des investissements est-il normal de reporter sur les loyers, sachant que ce sont les locataires qui vont bénéficier des économies sur les charges de chauffage et d'un confort accru ?

Depuis le 1er janvier 2008, il est possible pour un propriétaire, dans toute la Suisse, de répercuter sur les loyers le coût des investissements permettant de générer des économies d'énergie qui profitent aux locataires. Cette nouvelle disposition, prévue dans l'Ordonnance sur le bail à loyer et à ferme (OBLF), avait d'ailleurs été soutenue devant les chambres fédérales notamment par l'ASLOCA.

Comité « Oui à la Loi sur l'énergie »

A Genève, le Conseil d'Etat a voulu limiter la répercussion du coût de ces travaux sur les loyers pour les locataires. Après de longues discussions, un compromis tenant compte différents intérêts en présence a pu être trouvé.

Ainsi, la situation prévalant à Genève, telle que prévue par la loi sur l'énergie, est donc nettement plus favorable aux locataires genevois que celle qui existe dans l'ensemble des autres cantons suisses, puisque le loyer après travaux ne peut être augmenté qu'au maximum de CHF 10.-- par pièce et par mois.

Il convient de préciser que le montant de cette augmentation sera contrôlé par l'Etat, appartement par appartement, et sera fixé une fois pour toutes. En revanche, le locataire bénéficiera pendant plusieurs décennies de la diminution des charges, dont le montant augmentera proportionnellement au renchérissement du coût des énergies.

Finalement, les immeubles rénovés selon un standard de haute performance énergétique seront exemptés de l'impôt immobilier complémentaire pendant une durée de 20 ans. Considérant que cet impôt est assumé par les locataires à travers les charges de l'immeuble comptabilisées dans le loyer, ceux-ci bénéficieront encore d'une diminution de loyer supplémentaire.

Il n'est pas équitable de faire supporter aux locataires les coûts des rénovations énergétiques des bâtiments.

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.

Finalement, la collectivité entière bénéficiera d'une amélioration de la qualité de l'air.

Il paraît donc équitable que l'effort soit partagé entre propriétaires, locataires et collectivité, et il est totalement inexact de prétendre que les locataires supportent seuls le coût des travaux. Au contraire, les propriétaires et l'Etat, sous forme d'incitations et de mesures fiscales, assument une très grande part du coût de travaux.

Comité « Oui à la Loi sur l'énergie »

Les loyers sont déjà extrêmement élevés à Genève et il n'est pas concevable de les augmenter encore.

L'objectif de cette loi vise précisément l'effet contraire : sans travaux d'amélioration énergétique, les charges augmenteraient de manière insupportable pour les locataires. Grâce à cette loi, les charges diminueront fortement et les hausses futures demeureront limitées et contrôlées.

En réalité, les opposants rendent un bien mauvais service aux locataires !

Refuser cette loi, c'est ne tenir compte que des intérêts à très court terme et ignorer totalement l'évolution du prix des énergies dans le futur qui va nécessairement augmenter de manière très importante dans les années à venir.

IV. Pourquoi voter oui

- Cette loi est l'une des principales mesures concrètes visant à mettre en œuvre la Conception générale de l'énergie adoptée à l'unanimité par le Grand Conseil de Genève. Elle a pour ambition de faire de Genève l'un des cantons de pointe en matière de gestion de l'énergie et de lui permettre d'assumer ses responsabilités en matière de protection de l'environnement.
- Cette loi ouvre 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.
- Sur le plan social, l'assainissement des bâtiments bénéficiera à tous, grâce à un confort accru et à une meilleure maîtrise des charges.
- Cette loi permettra d'améliorer la qualité de l'air, de diminuer nos besoins en énergies fossiles, de développer les énergies renouvelables et de réduire l'effet de serre.
- L'assainissement énergétique du parc immobilier genevois bénéficiera à tous - propriétaires, locataires et collectivité. Cette loi institue un équilibre, fruit d'une négociation entre toutes les parties concernées, et prévoit une contribution de tous les protagonistes à l'effort qui doit être consenti.
- Grâce à l'assainissement des immeubles, le risque d'exposition à l'augmentation du prix des énergies, et notamment de celui du pétrole, est grandement diminué puisque la rénovation d'un immeuble permet souvent de réduire au moins de moitié les besoins énergétiques du bâtiment. Les locataires, qui assument les charges liées au chauffage et à l'eau chaude, ont donc un intérêt direct à ce que ces travaux puissent être entrepris aussi rapidement que possible.

Comité « Oui à la Loi sur l'énergie »

- Compte tenu de l'augmentation prévisible et inévitable du prix des combustibles, l'économie réalisée par les locataires grâce à la diminution du coût des charges sera rapidement supérieure à celui de son éventuelle participation aux coûts des travaux, d'un montant maximum de 10 francs prévu par la loi. Ainsi, tout retard dans la réalisation de travaux d'assainissement énergétique entraînera inévitablement et à brève échéance des hausses de charges plus importantes pour les locataires que l'effort prévu par cette loi.
- Cette loi prend en compte les intérêts et les enjeux à moyen et long terme, puisque, d'une part, la rénovation du parc immobilier nécessitera des travaux pendant plusieurs décennies et que, d'autre part, les effets de ces travaux se feront sentir pour les décennies à venir.

Adopter cette loi, c'est permettre une amélioration de l'environnement bâti compatible avec les exigences du développement durable !

Genève, le 14 janvier 2010