



## DROIT AU BUT NOS AVOCATS VOUS ÉCLAIRENT

### Efficienc e énergétique des bâtiments

# De nouvelles obligations attendent les propriétaires

Le Conseil d'Etat genevois a adopté, le 13 avril 2022, une modification du Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn). La principale modification concerne l'abaissement du seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC) au-delà duquel le propriétaire doit prendre des mesures et/ou effectuer des travaux d'optimisation énergétique. Il y a dépassement du seuil de l'IDC lorsque l'IDC moyen des trois dernières années est supérieur à cette valeur.

Le nouveau Règlement fixe comme objectif un seuil de 450 MJ/m<sup>2</sup>/an, que tous les bâtiments devront atteindre d'ici 2033 au plus tard. Il est prévu qu'en cas de dépassement du seuil de 450 MJ/m<sup>2</sup>/an, le propriétaire doit réaliser, à ses frais, un audit énergétique et exécuter des mesures d'amélioration (optimisation énergétique) dans un délai de douze mois à compter de la notification de la décision administrative. Une dispense d'audit est prévue pour les bâtiments qui présentent un IDC entre 450 MJ/m<sup>2</sup>/an et 550 MJ/m<sup>2</sup>/an, si la réalisation des mesures d'améliorations énergétiques permet de ramener l'IDC au moins en-dessous de 450 MJ/m<sup>2</sup>/an.

En cas de dépassement significatif du seuil d'IDC, le propriétaire doit réaliser, dans un délai de 36 mois à compter de la notification de la décision administrative, des travaux permettant de ramener l'IDC en-dessous de 450 MJ/m<sup>2</sup>/an. Le seuil de dépassement significatif de l'IDC sera abaissé progressivement selon le calendrier suivant :

- 800 MJ/m<sup>2</sup>/an jusqu'au 31 décembre 2026;
- 650 MJ/m<sup>2</sup>/an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2027;
- 550 MJ/m<sup>2</sup>/an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2031.

#### Dérogations

Le Règlement prévoit que des dérogations peuvent être accordées, notamment pour

les bâtiments qui sont au bénéfice de mesures de protection patrimoniale, en raison de non-faisabilité technique ou pour les propriétaires qui apportent la preuve d'être dans l'incapacité de financer les mesures d'amélioration et d'assainissement énergétiques. Ces dispositions sont très peu explicites et offrent un très large pouvoir d'appréciation à l'administration. Il est prévu qu'elles soient précisées par des Directives administratives.

#### Projet de modification de la Loi sur l'énergie

La Commission de l'énergie du Grand Conseil examine actuellement un projet de loi intitulé «Pour un abaissement des seuils IDC». Il a pour objectif de modifier l'art. 15C al. 5 de la Loi sur l'énergie. Cette nouvelle disposition prescrit que le seuil de l'IDC, qui est fixé par le Conseil d'Etat, est révisé régulièrement, de manière à contribuer significativement à l'atteinte des objectifs de réduction des gaz à effet de serre (GES) dans le secteur des bâtiments, en vue d'atteindre la neutralité carbone.

Le Plan climat cantonal (PCC) pose en effet comme objectif une réduction des GES de 60% à l'horizon 2030 et la neutralité carbone d'ici 2050 au plus tard, conformément aux recommandations du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur

l'évolution du climat). Cette nouvelle disposition a ainsi pour but d'accélérer la rénovation des bâtiments, afin de se conformer aux objectifs du PCC, qui prévoit une réduction de 30% des énergies fossiles utilisées pour le chauffage et la production de l'eau chaude sanitaire (ECS), ainsi que de remplacer 10% des énergies fossiles utilisées pour le chauffage et l'ECS par des énergies renouvelables ou neutres en CO<sub>2</sub>.

Il est étonnant que le Conseil d'Etat ait déjà adopté la modification du Règlement décrite ci-dessus, qui a manifestement pour effet de concrétiser la nouvelle disposition de la Loi sur l'énergie, alors que cette dernière est encore à l'étude par-devant la Commission de l'énergie du Grand Conseil.

#### Inadéquation de la méthode

Il y a une inadéquation entre l'horizon temps envisagé par le PCC pour l'atteinte des objectifs en 2050 et les exigences fixées par le nouveau Règlement. Celui-ci ne prévoit des exigences que jusqu'à l'horizon 2030, étant précisé que l'abaissement du seuil de l'IDC à 450 MJ/m<sup>2</sup>/an ne permet pas d'atteindre les objectifs de neutralité carbone. Or, considérant qu'un bien immobilier ne fait en règle générale l'objet d'une rénovation lourde qu'une fois tous les 30 à 50 ans, la fixation d'objectifs successifs (le projet de loi prévoit en l'état que le Conseil



**De nouvelles mesures pour économiser l'énergie, mais des frais supplémentaires pour les propriétaires.**

d'Etat doit régulièrement réviser le seuil d'IDC) est problématique. La rénovation énergétique d'un immeuble constitue en effet une entreprise complexe, qui doit être conçue avec une vision globale et à long terme. Il n'est ainsi souvent pas possible, et dans tous les cas plus onéreux, de procéder par «saucissonnage» des travaux tous les dix ans ou 20 ans.

### Absence de proportionnalité

Selon le Règlement actuel, un propriétaire est uniquement tenu de procéder à la mise en œuvre de mesures d'optimisation ren-

tables en trois ans, sans qu'un objectif en termes d'IDC ne soit prévu. Cette limitation constitue la concrétisation du principe de proportionnalité, qui est un principe cardinal en droit administratif et reste essentiel compte tenu des obligations importantes pouvant être imposées au propriétaire.

Or, le nouveau Règlement ne prévoit plus aucune indication s'agissant de la rentabilité des mesures d'optimisation et des travaux pouvant être imposés aux propriétaires. Il exige au contraire que toutes les mesures d'optimisation énergétique de l'immeuble, ainsi que tous travaux d'isolation de l'enveloppe thermique du bâtiment, y compris

le remplacement des embrasures en façade, le changement d'agent énergétique, la pose de capteurs solaires et la mise en place d'un système de récupération des rejets de chaleur, soient mis en œuvre.

En s'affranchissant entièrement de la question de la rentabilité des mesures d'optimisation et des travaux pouvant être imposés aux propriétaires, le nouveau Règlement est susceptible de contrevenir au principe de proportionnalité et de violer en conséquence la garantie de la propriété.

### Subventions

Il est patent que le coût des travaux pouvant être imposés aux propriétaires peut s'élever à plusieurs dizaines, voire centaines, de milliers de francs. En l'état, les subventions énergétiques s'élèvent à 35 millions par année. En outre, le Plan d'investissement décennal du Conseil d'Etat prévoit 200 millions sur 10 ans pour les assainissements énergétiques. Il conviendra d'examiner à quel pourcentage du coût des travaux correspondent les subventions.

### Entrée en vigueur

Le nouveau Règlement est entré en vigueur le 20 avril 2022. Selon les dispositions transitoires, les nouvelles dispositions s'appliquent à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2022, s'agissant notamment des obligations relatives aux IDC. Il est prévisible que les premières décisions imposant la prise de mesures et/ou la réalisation de travaux d'optimisation énergétique soient rendues courant 2023. ■

ANDREAS FABJAN



**NOUVEAU**  
**Ouvert le**  
**lundi soir**  
**dès le 13 juin 2022**

9, rondeau de Carouge • 1227 Carouge • Genève  
Tél. +41 22 342 58 58  
info@lekudeta.ch • www.lekudeta.ch

**Depuis 2002 à carouge**

### DÉPANNAGE SERRURERIE FULL-CLÉS

- ✓ Copie de clés de voiture avec télécommande
- ✓ Ouverture de la porte de votre voiture
- ✓ Télécommande portail et garage
- ✓ Ouverture de la porte de votre logement
- ✓ Mise en passe ( Bâtiment )
- ✓ Sécurisation de porte
- ✓ Judas numérique de porte
- ✓ Serrure électrique



☎ 079 949 09 83    022 88 00 410    🌐 www.full-cles.ch