



Transition énergétique

Nouvelles contraintes pour les propriétaires

Comme d'autres, mais plus fortement que d'autres, le Canton de Genève a décidé de donner un coup d'accélérateur à la transition énergétique du parc immobilier genevois. Dans ce but, le Conseil d'Etat a opté pour différentes mesures et modifié en conséquence plusieurs dispositions du Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn).

Ces nouvelles mesures vont toucher une part importante du parc immobilier genevois et entraîner de nouvelles contraintes pour les propriétaires de biens immobiliers (immeubles et villas). Estimant toutefois que ces mesures étaient nettement trop contraignantes, plusieurs propriétaires ont interjeté recours contre le nouveau Règlement sur l'énergie (REn). Ces recours ont cependant été rejetés, d'abord sur le plan cantonal, puis récemment par le Tribunal fédéral par deux arrêts du 12 février 2024 (ATF 1C_91/2023 et 1C_92/2023).

Le contexte

L'objectif de la révision du Règlement par le Conseil d'Etat est de réduire la consom-

mation d'énergie des bâtiments, s'affranchir des énergies fossiles et recourir aux énergies renouvelables.

Dans ce cadre, il convient de rappeler qu'à Genève, les bâtiments représentent plus de 50% de la consommation énergétique. En l'état, le chauffage des bâtiments et la production d'eau chaude sanitaire proviennent à 90% d'énergies fossiles. Sont donc expressément dans le collimateur du Conseil d'Etat les actuelles chaudières à mazout ou à gaz.

Que prévoit la Loi sur l'énergie?

Pour rappel, la loi sur l'énergie (LEn) prévoit que pour éviter le gaspillage d'énergie lors de la production de chaleur, l'Etat encourage les systèmes cha-

leur-force lorsque les conditions techniques et économiques sont réunies. Dans ce but, la loi stipule expressément que la mise en place, le renouvellement ou la transformation d'une installation productrice de chaleur alimentée en combustibles fossiles ou d'origine non renouvelable est soumise à autorisation.

Cette autorisation n'est accordée que si:

- La demande d'énergie ne peut pas être raisonnablement couverte au moyen d'énergies renouvelables ou, respectivement, de rejets de chaleur;
- l'installation intègre la meilleure technologie disponible et présente un haut degré d'efficacité énergétique.



Café dessiné

Venez découvrir notre restaurant et nos plats emblématiques comme le Burger au poulet croustillant accompagné de ses frites roesti.

A très bientôt au Café Dessiné!



+41 22 544 86 00 Route de Saint-Julien 3 - 1227 Carouge

Objectifs du nouveau Règlement sur l'énergie

Dans le cadre de la modification du Règlement d'application de la loi sur l'énergie (REn), le Conseil d'Etat a fixé comme objectif principal que les installations productrices de chaleur dans les bâtiments soient alimentées prioritairement par des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur, étant précisé que l'énergie issue d'une pompe à chaleur est assimilée à une énergie renouvelable.

L'objectif visé par le Conseil d'Etat concerne non seulement les installations nouvelles, mais également celles déjà existantes qui doivent être remplacées ou même seulement transformées.

Selon le nouveau Règlement, le simple changement d'un brûleur, ou même de tout autre composant annexe, d'une installation datant de plus de 20 ans doit être considéré comme équivalent à une transformation de l'installation concernée.

Concernant spécifiquement les installations productrices de chaleur alimentées en combustibles fossiles, le nouveau Règlement prévoit que leur mise en place, mais également leur remplacement ou même seulement leur transformation, soient soumis à une autorisation énergétique à partir d'une puissance thermique nominale globale de 5 kW.

Par ailleurs, le Conseil d'Etat a encore modifié le Règlement en ce qui concerne l'indice



ADOBE STOCK

L'énergie issue d'une pompe à chaleur est assimilée à une énergie renouvelable.

de dépense de chaleur (IDC) et les mesures à prendre en cas de dépassement de ce seuil.

En cas de dépassement du seuil, le Règlement prévoit que le Département peut ordonner la réalisation, dans un délai de 12 mois, d'un audit énergétique, ainsi que l'exécution, dans un délai de 36 mois, de mesures d'amélioration, le tout aux frais du propriétaire du bâtiment concerné.

Recours contre le nouveau Règlement sur l'énergie

Comme cela était prévisible, plusieurs propriétaires privés, ainsi d'ailleurs que des Communes, dont les bâtiments sont chauffés au mazout ou au gaz, ont recouru auprès de la Cour de Justice du canton de Genève, puis, après le rejet de leurs recours, auprès du Tribunal fédéral, contre ce nouveau Règlement. ►



ELECTROMENAGER — CUISINE — CHAUFFAGE

FORS **ASKO**

Vente – Service après-vente – Toutes marques

PHILIPPE MARECHAL
ELECTROMENAGER — CUISINE — CHAUFFAGE

Rue Eugène-Marziano 23 A – 1227 Les Acacias/Genève
Tél. +41 22 300 58 58 – info@philippemarechal.ch

www.philippemarechal.ch

Les recourants concluaient à l'annulation des nouvelles dispositions rappelées ci-dessus, en invoquant que ces dispositions ne respectaient pas, entre autres, le principe constitutionnel de proportionnalité.

Or le Tribunal fédéral, dans ses deux arrêts du 12 février 2024 (ATF 1C_91/2023 et 1C_92/2023), s'est montré sourd aux arguments juridiques développés par les recourants et a rejeté les recours de ces derniers.

Nouvelles mesures: contraire au principe constitutionnel de la proportionnalité?

Entre autres arguments, les recourants ont soutenu que les nouvelles mesures prises par le Conseil d'Etat imposaient aux propriétaires de nouvelles charges importantes et largement disproportionnées.

A ce propos, le Tribunal fédéral rappelle que le principe constitutionnel de la proportionnalité est respecté par l'autorité lorsque les conditions suivantes sont réalisées:

- la mesure restrictive concernée est de nature à atteindre les objectifs envisagés (règle de l'aptitude);

- ces objectifs ne peuvent pas être atteints par une mesure moins restrictive (règle de la nécessité);

- la mesure restrictive concernée ne va pas au-delà de l'objectif à atteindre;

- il existe un rapport raisonnable entre l'objectif à atteindre et les intérêts publics et privés qui sont compromis par l'application de la mesure restrictive concernée (règle de la pesée des intérêts).

Dans ce cadre, le Tribunal fédéral rappelle que, dans un arrêt récent (ATF 149 I 49), il avait jugé que l'obligation d'enlever des chauffages électriques était conforme au principe de la proportionnalité, au motif qu'une telle interdiction n'était pas imprévisible, puisqu'elle était dans l'air du temps depuis une quarantaine d'années déjà.

Dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral souligne que les nouvelles dispositions du Règlement sur l'énergie visent, notam-

ment, à garantir que la durée de vie des installations productrices de chaleur ne soit pas prolongée outre mesure par un simple changement de leurs composants. Il convient ainsi d'éviter que les anciennes installations, particulièrement énergivores au regard de celles utilisant les nouvelles technologies, soient utilisées indéfiniment hors de toute autorisation.

Demande d'autorisation nécessaire

Le fait de soumettre à autorisation une telle transformation s'inscrit dans l'objectif de favoriser et promouvoir les sources énergétiques les plus économes et les moins émettrices de gaz à effet de serre.

Dans ce cadre, le Tribunal fédéral souligne toutefois que ce n'est pas le changement de n'importe quel composant qui doit être soumis à autorisation, mais seulement celui concernant les composants substantiels de l'installation, à l'exclusion de composants secondaires.



Abaimmo ●

Le logiciel pour la régie immobilière

Plus d'informations sur : abacus.ch/fr/abaimmo



Toujours dans le cas d'espèce, le Tribunal fédéral s'est ensuite penché sur la question de savoir si l'exigence réglementaire soumettant à autorisation toute mise en place, remplacement ou transformation d'une installation productrice de chaleur alimentée en combustibles fossiles, ou en bivalence, à partir du moment où son seuil de puissance thermique nominale globale était supérieur à 5 kW, respectait le principe de la proportionnalité.

A ce propos, le Tribunal fédéral admet que le seuil de 5 kW est particulièrement bas et que cette exigence conduit de fait à soumettre à autorisation la plupart des installations fonctionnant avec des combustibles fossiles.

Cela étant, le Tribunal fédéral a jugé que la fixation d'un tel seuil à 5 kW permettait d'atteindre le but d'intérêt public visé, à savoir favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie, ainsi que le recours en priorité aux énergies renouvelables et aux rejets de chaleur. Et cela en atteignant un haut degré d'efficacité énergétique, tout en intégrant la meilleure technologie possible.

Dans ce cadre, le Tribunal fédéral estime que le régime d'autorisation ainsi instauré permettra d'atteindre l'objectif d'intérêt public visé, soit assurer une transition plus efficace en faveur d'installations alimentées en énergie non fossile.

Envisager un seuil plus élevé que celui de 5 kW aurait pour effet de soustraire de l'autorisation énergétique une majorité des installations concernées, notamment celles des villas.

Certes, le Tribunal fédéral admet que l'exigence d'une telle procédure d'autorisation, en lieu et place d'une simple déclaration de conformité, constitue une exigence administrative supplémentaire à la charge du propriétaire.

Cela étant, le Tribunal fédéral considère que cette atteinte à l'intérêt privé des propriétaires est tolérable par rapport à l'intérêt public de promouvoir des installations alimentées par des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur.

Coûts disproportionnés?

Enfin, toujours sous l'angle de l'examen du respect du principe de la proportionnalité, le Tribunal fédéral s'est penché sur la question liée aux coûts que vont entraîner pour les propriétaires les mesures préconisées par la nouvelle réglementation.

Dans ce cadre, le Tribunal fédéral rappelle d'abord que, s'agissant d'immeubles loués, les propriétaires peuvent intégrer dans les frais à la charge des locataires les coûts liés à un contrat de performance énergétique.

Sur un plan plus large, le Tribunal fédéral relève que le Conseil d'Etat s'est engagé à accorder des dérogations aux propriétaires justifiant:

- d'une infaisabilité technique;
- d'une incapacité de financer les mesures prescrites;
- de la disproportion économique.

S'agissant du dépassement des seuils de l'IDC (indice de dépense de chaleur), les dispositions distinguent :

- le dépassement ordinaire du seuil;
- le dépassement significatif de ce seuil.

Dans le premier cas, seules la réalisation d'un audit énergétique et l'exécution de mesures d'amélioration pourront être ordonnées. Ce n'est que dans le second cas que des travaux énergétiques pourront être exigés.

Si les délais pour exécuter les mesures ordonnées sont relativement courts (res-

pectivement de douze à trente-six mois), ils permettent toutefois d'économiser plus rapidement des KW/h, étant précisé que le Conseil d'Etat s'est engagé à accorder des délais supplémentaires en cas de besoin.

Enfin, le fait que les dérogations ne soient formellement envisageables que pour les bâtiments classés, inscrits à l'inventaire ou situés dans les zones protégées de la Vieille Ville ou du Vieux-Carouge, et non pour la zone 4B protégée, ne déroge pas au principe de la proportionnalité, ce d'autant moins que d'autres cas de figure que ceux mentionnés expressément pourraient entrer en considération.

Il résulte de ce qui précède que le Tribunal fédéral a finalement jugé que toutes les modifications du Règlement sur l'énergie, contestées par les recourants, respectaient bien le principe constitutionnel de la proportionnalité.

Le nouveau Règlement sur l'énergie du 13 avril 2022 est par conséquent avalisé dans son ensemble.

Cela étant, le Tribunal fédéral rappelle expressément que chaque propriétaire, directement et concrètement concerné par une décision prise par l'autorité administrative en application du Règlement sur l'énergie, conserve toujours son droit à pouvoir contester en justice toute décision le concernant individuellement et d'obtenir des Tribunaux l'annulation de la décision contestée, dans la mesure où celle-ci ne respecterait pas, dans son cas d'espèce, le principe constitutionnel de la proportionnalité. ■

PATRICK BLASER

AVOCAT ASSOCIÉ DE L'ETUDE BOREL & BARBEY, GENÈVE

JUGE ASSESSEUR AU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

DE PREMIÈRE INSTANCE

PATRICK.BLASER@BOREL-BARBHEY.CH

- Nettoyage intégral | fin de chantier
- Façades
- Nettoyage des vitres
- Parquet neuf ou rénovation
- Traitement des sols
- Entretien de bureaux
- Service conciergerie
- Désamiantage
- Désinfection | dépeignage
- Sinistres | dégat d'eau | incendie
- Nettoyage professionnel de modules solaires

LA PROPRETÉ SUR MESURE



ORGAPROPRE

Route de Verbois 17 | 1288 Aire-la-Ville ● 022 738 84 85 ● info@orgapropre.ch ● www.orgapropre.ch