

## Le nouveau Règlement genevois sur l'énergie (REn) : quel impact pour les propriétaires Domus ?

### De quoi s'agit-il?

Le Conseil d'Etat genevois a adopté le 13 avril 2022 une modification du Règlement d'application de la Loi cantonale sur l'énergie. Cette modification fait suite à l'adoption du Plan directeur de l'énergie 2020-2030 et du Plan climat cantonal 2030, qui visent à accélérer la transition énergétique du parc bâti et la sortie des énergies fossiles. La récente modification du Règlement sur l'énergie (REn) a ainsi pour principal but l'optimisation et la rénovation énergétiques de la majorité du parc bâti genevois et doit permettre d'atteindre une baisse des émissions de CO<sub>2</sub> de l'ordre de 33% d'ici à 2030.

### Quelles sont les principales nouveautés ?

Les dernières modifications apportées au REn portent essentiellement sur les deux points suivants :

- l'abaissement du seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC) à 450 MJ/m<sup>2</sup>/an ;
- la substitution des énergies fossiles en faveur des énergies renouvelables lors du changement des installations de production de chaleur (chaudières).

L'on mentionnera également l'obligation, pour des bâtiments dits "d'importance" (surface énergétique de référence de plus de 3'000 m<sup>2</sup> pour les bâtiments destinés au logement et de plus de 2'000 m<sup>2</sup> pour les bâtiments destinés à d'autres affectations), de réaliser un concept énergétique de bâtiment dans le cadre de la construction ou de la rénovation, à moins que celle-ci ne respecte un standard de très haute performance énergétique (art. 13 REn).

#### *1. Abaissement du seuil de l'IDC (articles 14 et 14A REn)*

Le concept d'indice de dépense de chaleur (IDC) a été introduit en 2010 dans la Loi genevoise sur l'énergie (LEn), respectivement dans le REn. Une application progressive était prévue jusqu'en 2018 pour les bâtiments comprenant moins de cinq preneurs de chaleur (dont font partie notamment les villas), en fonction de leur époque de construction. Le calcul de l'IDC se fait selon les termes de la Directive relative au calcul de l'indice de dépense de chaleur admissible publiée par le Département du territoire<sup>i</sup>. La méthode de calcul dépend du type de bâtiment (neuf, rénové ou extension).

Selon l'art. 14 REn, le propriétaire a la possibilité de mandater un concessionnaire désigné par le Département<sup>ii</sup> pour calculer l'IDC de son bâtiment, en lui communiquant toutes les données nécessaires au calcul, ou de remettre celles-ci directement au Département. Dans les deux cas, le calcul de l'IDC est communiqué au propriétaire et conservé dans la base de données (publique!) de l'Etat<sup>iii</sup>.

Or, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2022, le seuil de l'indice de dépense de chaleur (IDC) passera de 800 MJ/m<sup>2</sup>/an à **450 MJ/m<sup>2</sup>/an**.

Un dépassement de ce seuil déclenche pour le propriétaire l'obligation d'entreprendre des mesures d'amélioration énergétique de son ou ses bâtiment(s), à ses frais.

Ainsi lorsque l'IDC moyen des trois dernières années est supérieur à 450 MJ/m<sup>2</sup>/an, l'Etat procèdera à un audit énergétique pour déterminer les mesures d'amélioration énergétiques minimum à effectuer.

# Domus Antiqua Helvetica Genève

Par mesures d'amélioration, on entend toutes mesures d'optimisation énergétique définies par le cahier technique SIA 2048 et toute mesures permettant une réduction de la consommation énergétique du bâtiment. On peut notamment penser à l'isolation des conduites, installation de pompes à chaleur (PAC) ou de vannes thermostatiques. Il va de soi que le propriétaire peut procéder à des travaux de rénovation énergétique plus importants.

Le délai pour effectuer l'audit et les travaux est d'un an à compter de l'entrée en vigueur de la décision d'assainissement rendue par le département.

En revanche, lorsque l'IDC moyen des trois dernières dépasse le seuil de **800 MJ/m<sup>2</sup>/an** (dépassement significatif), le propriétaire a l'obligation de procéder à des travaux de rénovation énergétique de son ou ses bâtiment(s) en vue d'atteindre la valeur cible de 450 MJ/m<sup>2</sup>/an. Par travaux de rénovation énergétique, il faut notamment entendre tous travaux d'isolation de l'enveloppe thermique du bâtiment, le changement d'agent énergétique, la pose de capteurs solaires et/ou la mise en place d'un système de récupération des rejets de chaleur.

Le délai pour effectuer ces travaux est dans ce cas fixé à trois ans.

En cas de non-respect des délais précités, le propriétaire concerné s'expose à une amende administrative couplée à l'obligation d'effectuer les travaux énergétiques requis.

Afin de donner une certaine visibilité aux propriétaires immobiliers dans la planification de leurs opérations de rénovation, un abaissement progressif du seuil de dépassement significatif a en outre été programmé sur une période de dix ans :

- 2022 : IDC > 800 MJ/m<sup>2</sup>/an (selon les statistiques de l'OCEN, environ 1000 bâtiments sont concernés)
- 2027 : IDC > 650 MJ/m<sup>2</sup>/an (env. 3'700 bâtiments sur le canton)
- 2031 : IDC > 550 MJ/m<sup>2</sup>/an (env. 8'600 bâtiments sur le canton)

## 2. *Changement des chaudières (articles 13M à 13O REn)*

Lors de la mise en place, du remplacement ou de la transformation d'une installation productrice de chaleur, celle-ci doit être alimentée prioritairement et dans toute la mesure du possible par des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur. Le propriétaire sera ainsi contraint de remplacer sa chaudière en fin de vie par une installation alimentée à 100% en énergies renouvelables

Des exceptions à cette obligation sont cependant prévues en cas d'impossibilité technique ou de disproportion économique avérée, dûment démontrées par le propriétaire. Dans ce cas, une installation productrice de chaleur à condensation peut être installée pour autant qu'au moins 30% de renouvelable soit intégré ou que le bâtiment soit correctement isolé (CECB classe D).

## A partir de quand les nouvelles règles sont-elles applicables?

La nouvelle version du REn est entrée en vigueur le 22 avril 2022. Toutefois, la majeure partie des nouvelles dispositions prévues ne s'appliquent qu'aux requêtes en autorisation de construire et en autorisation de rénovation énergétique déposées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2022 (article 30 REn). Les dossiers déposés avant le 1<sup>er</sup> septembre 2022 restent quant à eux soumis à l'ancienne réglementation.

Après cette date, il y a lieu de distinguer les étapes de la mise en œuvre du nouveau règlement selon s'il s'agit d'un bâtiment comprenant moins de cinq preneurs de chaleur (p. ex: villas ou petit immeuble) ou plus de cinq preneurs de chaleur.

Ainsi, les propriétaires de villas ou de petits immeubles comprenant moins de cinq preneurs de chaleurs devront communiquer à l'OCEN l'IDC de leur(s) bâtiment(s) dès le 1<sup>er</sup> septembre 2022 et jusqu'en 2024. Dès 2025, les premières décisions d'assainissement seront rendues sur la base de l'IDC moyen calculé sur cette période de trois années. Les propriétaires auront la possibilité de contester le calcul ainsi opéré, pour autant qu'ils parviennent à justifier un éventuel calcul divergent.

Pour les propriétaires déjà assujettis au régime de l'IDC (bâtiments comprenant plus de cinq preneurs de chaleur), les premières décisions d'assainissement seront quant à elle rendues déjà en 2023, puisque les propriétaires concernés renseignent d'ores et déjà le département sur l'IDC de leurs bâtiments depuis 2010.

## Les particularités des demeures "Domus" seront-elles prises en compte ?

Dans le but d'une application raisonnable des nouvelles dispositions et en coordination avec l'Office du patrimoine et des sites, le REn prévoit des dérogations et exceptions à l'application des mesures exposées au point 2 ci-dessus.

S'agissant des mesures en lien avec un éventuel dépassement du seuil de l'IDC, le Département peut octroyer des dérogations dans les cas suivants (14 al. 10 REn):

- Les bâtiments ne disposant pas d'installation de chauffage (cf. catégories définies par la norme SIA 380/1, édition 2016) ;
- Les bâtiments classés, inscrits à l'inventaire ou situés dans les zones protégées de la Vieille-Ville ou du vieux Carouge ;
- En raison d'une non-faisabilité technique démontrée par le propriétaire ;
- Aux propriétaires qui apportent la preuve d'être dans l'incapacité de financer les mesures d'amélioration et d'assainissement énergétiques.

En fin de compte, s'agissant des demeures Domus, il conviendra essentiellement de distinguer selon si le bâtiment fait l'objet d'une mesure de protection patrimoniale ou non. Les bâtiments protégés pourront en effet se prévaloir des dérogations et exceptions évoquées ci-dessous. S'agissant de l'obligation de changer une chaudière en fin de vie, les propriétaires de bâtiments mis sous protection ne pourront y échapper que pour autant qu'ils démontrent que la mise en place d'une installation de production de chaleur non-fossile est techniquement impossible.

Dans les autres cas, respectivement si le bâtiment ne bénéficie pas d'une mesure de protection au sens de la Loi genevoise sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS) ou de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), eu égard à la zone dans lequel il se situe, les propriétaires ne pourront faire valoir que les motifs de dérogation résultant de la non-faisabilité technique ou financière des mesures exigées.

## Quelles sont les mesures financières d'accompagnement prévues à ce stade ?

Afin d'encourager cette transition énergétique, les pouvoirs publics ont mis en place des mesures incitatives, qui s'inscrivent au niveau fédéral dans le cadre du Programme Bâtiments<sup>iv</sup>. A Genève, une palette de subventions est prévue dans le cadre du programme GEnergie instauré en collaboration entre l'Etat et les SIG<sup>v</sup>. Pour 2022, le montant alloué au canton de Genève grâce ces programmes de subvention atteint 34 millions de francs<sup>vi</sup>.

Ces subventions peuvent être demandées par l'ensemble des propriétaires genevois. Les autres mesures mises en place par le Département incluent également des prêts sans intérêts et des

incitations fiscales<sup>vii</sup>. En particulier, un changement de pratique a été annoncé début 2022 par l'AFC, prévoyant que certaines dépenses visant à économiser l'énergie ne seront plus qualifiées d'investissements, mais de frais d'entretien, avec pour conséquence qu'il n'y aura pas d'augmentation de l'impôt sur la fortune<sup>viii</sup>.

Les propriétaires de bâtiments au bénéfice d'une mesure de protection ou présentant un intérêt patrimonial peuvent quant à eux obtenir des aides financières supplémentaires prévues par la LPMNS<sup>ix</sup>.

---

<sup>i</sup> <https://www.ge.ch/document/directive-relative-au-calcul-indice-depense-chaleur-admissible>.

<sup>ii</sup> Liste disponible sur <https://www.ge.ch/document/liste-concessionnaires-agrees-calcul-indice-depense-chaleur-idc>.

<sup>iii</sup> Accessible sous forme cartographique sur <https://ge.ch/sitg/>.

<sup>iv</sup> <https://www.leprogrammebatiments.ch/fr/>.

<sup>v</sup> <https://www.genergie2050.ch/>.

<sup>vi</sup> <https://www.ge.ch/document/34-millions-francs-alloues-ameliorer-efficacite-energetique-batiments>.

<sup>vii</sup> <https://www.ge.ch/aides-financieres-amelioration-energetique-energies-renouvelables-subsventions>.

<sup>viii</sup> <https://www.ge.ch/document/fiscalite-plus-favorable-aux-proprietaires-depenses-caractere-ecologique>.

<sup>ix</sup> <https://www.ge.ch/demander-subsvention-batiment-protège/demande-subsvention>.