

*Date de dépôt : 22 septembre 2009*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M. Alberto Velasco**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

#### **Introduction**

La loi qui est soumise à votre approbation est une avancée en matière économiques d'énergie de par la volonté qu'elle imprime en se voulant contraignante là où jusqu'alors on se bornait à émettre des recommandations. Seulement voilà, cette contrainte, quand elle imprime une injustice matérialisée par l'inégalité quant à l'effort qui est demandé aux différents acteurs, se transforme en régression sociale. Surtout quand elle s'attaque au pouvoir d'achats des plus faibles économiquement parlant.

En l'occurrence, la noble mission inspirée par cette loi a été transformée par la majorité de la commission en alibi pour en découdre avec la loi LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations). Prenant du coup en otage la loi sur l'énergie en faisant un chantage sur la nécessité, injustifiée, de modifier la LDTR en déplaçant la limitation des loyers et provoquant ainsi des augmentations de loyers. Sans forcément justifier un rendement insuffisant des immeubles en question mais faisant appel à un réflexe de cupidité.

La raison qui préside au dépôt d'un tel projet de loi est la prise de conscience de notre irresponsabilité en matière de gestion de notre capital environnement. Enfin, on s'aperçoit que l'exploitation des ressources ne peut se faire sans en subir les conséquences quant au changement climatique et, par là, à notre mode de vie en tant que tel.

Mais il ne suffit pas de clamer cet état de fait et de s'émouvoir, encore faut-il comprendre les causes qui ont présidé à ces changements. En général quand un ménage gère mal son patrimoine il va à la faillite avec ici des conséquences sociales. S'agissant du ménage de la mère nature, car dans le terme « écologie » il y a « éco » (habitat naturel) ayant comme racine le terme grec « oikos » qui signifie maison, il en va de même. Quelles ont été les règles de vie que nous avons établies et avons assumées ou subies et qui nous ont menés à ce stade ? La croyance et la foi que nous pouvions consommer, au-delà de

raison, à l'infini des ressources naturelles sans que cela ait des conséquences sur notre mode de vie ? Je le crois, mais encore, c'est le fait d'avoir élevé le marché comme valeur cardinale censée justifier tous nos comportements et débordements. Il suffit que l'on crée un besoin aux êtres pour que l'on démontre l'existence d'un marché et que l'on justifie une production qui n'est pas forcément censée répondre à un besoin susceptible d'améliorer l'existence harmonieuse et frugale des êtres. Prenez la quantité de jouets électroniques que l'on met à disposition des enfants, sans pour autant les rendre plus heureux, et qui ne correspondent pas à un besoin ! Au contraire, ils aliènent bien souvent leur capacité créative et leur imagination. Est-il normal de fabriquer autant de voitures pour satisfaire le déplacement individuel, alors que c'est les transports publics qu'il nous faut développer de manière impérieuse afin d'économiser non seulement de l'énergie mais surtout les émanations de CO2 ? Est-il normal que l'on puisse effectuer des milliers de km en avion en payant un prix de billet dérisoire et ne pas compenser ni l'énergie dépensée ni la quantité de CO2 émise ? On pourrait relever, ainsi, d'innombrables irresponsabilités que la pratique de la politique devrait avoir le courage de dénoncer et de s'y attaquer. Mais c'est surtout la place cardinale qui a été donnée au marché qui doit être mise en question et donc relayée au rang d'objectif social de moyen d'échange avec ses limites et impératifs.

Vous comprendrez, Mesdames et Messieurs les députés, que l'assainissement énergétique des immeubles n'est qu'une partie de la cause du réchauffement climatique et pas forcément des plus pertinentes si on la catégorise par ce que l'on pourrait appeler les besoins futiles nécessaires à l'existence.

Le deuxième élément qu'il me semble important de relever, c'est le contexte dans lequel ce projet de loi voit le jour : Crise écologique liée à notre mode de consommation et par conséquent à la production de biens gourmands en énergie, eau et matières premières, et Crise financière déclenchée par la cupidité d'une poignée de bandits financiers, mais qui trouve son essence dans une conception libérale de notre économie qui se veut sans régulation et intervention de la puissance publique.

Si j'ai relevé ce deuxième aspect, c'est que toute politique environnementale, au-delà de toute déclaration liminaire souvent liée à une question d'image et d'opportunisme électoraliste, mérite un financement. Et qui dit financement prévoit aussi sa source : taxes ou fonds publics faisant appel à la notion de proportionnalité en fonction des moyens dont on dispose. Cette dernière notion, eu égard à la baisse du pouvoir d'achat dont sont victimes certaines catégories de la population, doit être prise en compte à l'heure de décider qui doit payer quoi... De même, à l'heure de décider du type de financement, il me semble important de définir la mission à laquelle il est censé répondre :

- Mission d'intérêt public ?
- Mission d'intérêt public limitée à un collectif d'intérêt privé ?
- Politique publique devant être assumée par un collectif d'intérêt (par exemple celle de pollueur-payeur) ?

**Objectif poursuivi par cette loi** (voir exposé des motifs du PL 10 258)

Cette loi, qui contient une série de dispositions contenant des définitions, prescriptions potestatives parfois en matière de production et contraignantes s'agissant de celles concernant le domaine bâti en matière de construction et de rénovation, poursuit comme objectif, outre la diminution de la consommation d'électricité, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et la consommation de combustibles fossiles.

Compte tenu de l'expérience des précédentes législatures qui a démontré les limites des politiques incitatives, cette loi se veut plus directive et contraignante notamment en ce qui concerne le domaine bâti et par là les constructions d'habitations.

Du coup, en améliorant l'efficacité des installations de chauffage on diminue par la même occasion la pollution engendrée par celles-ci.

**Mission publique ?**

La question à laquelle il nous faut répondre est : qui sont les bénéficiaires de cette initiative et qui doit assumer les coûts des investissements à consentir ? Soit quelle politique publique ?

Si l'on admet le postulat suivant, à savoir que : « La qualité de l'air étant un bien commun, et notamment pour la survie des espèces et la santé de nos poumons, toute politique ou action ayant comme but de réduire tant les quantités de CO2 émises que les particules fines doit par conséquent être prise en charge par la collectivité publique. », *c'est une mission d'intérêt public dont les coûts, en termes de justice républicaine, doivent être mutualisés.*

**Quel financement**

Partant de ce postulat, on est en droit de se demander au nom de quel principe une fraction de la population doit assumer financièrement l'assainissement écologique des bâtiments pour que l'air, par exemple des habitants de Cologny, de Veyrier ou Russin, soit respirable. Et ce d'autant plus que l'on ne parle pas ici de bâtiments neufs ; la politique d'assainisse-

ment concerne des bâtiments anciens occupés en principe par une catégorie de locataires les moins favorisés économiquement parlant.

Par ailleurs, à l'époque où ces bâtiments furent construits, la loi ne contraignait pas les propriétaires à construire selon le principe de la conservation de l'énergie. Par conséquent les constructeurs, les propriétaires, construisirent selon les critères de l'époque et les locataires habitèrent ce que l'on mettait à disposition.

Enfin, contrairement aux voitures, le logement, notamment social, est un droit et une nécessité de vie ! Là où l'on peut se passer de sa voiture polluante parce que l'on peut se déplacer en vélo, ou en transport public, on ne peut pas se passer de logement. S'agissant des locataires, ceux-ci sont dans des immeubles qui ne leur appartiennent pas ! Ce n'est pas leur actif et ils n'ont de ce fait aucune responsabilité ! Car, n'oublions pas qu'une fois les travaux finis, et l'immeuble assaini, celui-ci aura le label vert, et de ce fait il sera valorisé. Et soyez rassuré : en cas de changement de locataire, le propriétaire aura vite fait d'augmenter le loyer en argumentant la qualité de l'habitation. Non, les locataires ne doivent en aucun cas financer des travaux pour un actif qui ne leur appartient pas ! Posséder c'est aussi assumer des responsabilités.

Alors qui doit assumer les coûts des travaux ? Logiquement c'est au propriétaire de faire en sorte que son actif réponde aux critères de la loi. Mais considérant que ces immeubles, à leur époque, étaient conformes aux prescriptions et que la loi proposée n'incite pas mais contraint, l'amortissement de ces investissements devrait se faire à partir des économies d'énergie obtenues (apports de locataires) et par un fonds d'aide environnementale qui mutualise la part des investissements non amortissable par les gains financiers issus des gains énergétiques. Le propriétaire n'ayant qu'à assumer le risque de financer les travaux. Cette formule, de compromis, permet de ne pas avoir à pratiquer des hausses de loyer, de participer à la relance économique puisque ce sont des travaux qui s'adressent à des petites et moyennes entreprises locales et qui se traduisent par la création de richesses et, enfin, au propriétaire d'avoir un actif valorisé.

#### **Fonds d'aide environnementale**

Pensant que la droite serait ouverte non pas à son acceptation, mais à son opportunité, le parti socialiste a proposé, en toute crédulité, un mécanisme de fonds censé mutualiser la part des investissements non amortissable par les gains financiers issus des gains énergétiques. Voici la teneur de notre proposition balayée au seul argument que les libéraux étaient contre tout fonds public.

*Amendement présenté en cours de travaux en commission**Répercussion du coût des travaux sur les loyers*

Un premier amendement à l'art. 15, al. 13 (nouveau), proposait que l'augmentation des loyers ne s'opère que dans la mesure où elle entraîne une baisse des charges du locataire **au moins équivalente à la répercussion sur les loyers du coût des travaux envisagés.**

Si cette condition ne pouvait être satisfaite alors intervenait la proposition suivante :

*Proposition d'un fonds de solidarité environnementale*

Considérant :

- La condition d'équivalence proposée dans notre amendement ;
- Ces travaux comme étant d'utilité publique vu leur impact sur l'environnement et les économies d'énergie visées ;

Il est constitué un fonds avec le même objectif qui avait prévalu lors de la constitution du fonds d'aide à la rénovation et celui de la conservation du patrimoine.

L'objectif de ce fonds étant de mettre à disposition une somme permettant de combler le différentiel entre l'amortissement du coût des travaux et les baisses de charges conséquentes aux travaux.

Ct = Coût des travaux ;

Ge = Gain énergétique en francs ;

Sa = Somme à amortir annuellement :  $Sa = Ct \times Ka$  ;

Ka = Coefficient d'amortissement (en fonction des années de la durée de vie de l'installation)

La neutralité des coûts est atteinte lorsque la somme à amortir annuellement est égale au gain énergétique en francs, soit :

$$Sa = Ge$$

Si  $Ge \geq Sa$  le fonds n'intervient pas.

Si  $Ge < Sa$  le fonds intervient à hauteur de la différence :  $Ge - Sa$

Quel ne fut pas mon étonnement de voir le groupe radical, pourtant historiquement défenseur de l'Etat républicain, suivre les libéraux pour refuser ce fonds ! Le PDC, qui est au centre et qui n'est pourtant pas preneur dans le projet de fusion radicale-libérale, fit de même ! C'est ce que l'on appelle l'esprit d'ouverture ! La commission aurait pu travailler sur l'idée proposée, faire des simulations de financement pour voir les impacts au

niveau économique, mais rien ! Ce fut d'autant plus désolant que dans d'autres pays où j'ai eu l'occasion de financer et de construire des projets énergétiques ce mécanisme fonctionne depuis 20 ans !

Mais la raison est relativement simple à comprendre. Accepter l'idée d'un fonds c'est permettre au trésor public de participer au financement. Le trésor public étant alimenté par l'impôt républicain, qui est proportionnel au revenu dont dispose chaque citoyen-ne. Les plus nantis participent d'autant plus et cela est contraire à la politique de baisse d'impôt prônée par le parti libéral mais surtout de limitation des politiques publiques. Et c'est aussi la raison pour laquelle les libéraux et les milieux des propriétaires étaient pour que les coûts soient entièrement reportés sur les locataires en pratiquant des hausses de loyer par un déplafonnement de la LDTR. CQFD.

Comme on le verra par la suite et face au refus des milieux locataires d'assumer une telle politique, un sous-groupe de travail de la commission proposa, dans le but de permettre un compromis, de mettre en place un fonds de 50 millions.

50 millions réduits à 20 par un amendement des libéraux au prétexte que vu l'état des finances cantonales, dettes, etc. - la litanie quoi - il ne fallait pas solliciter le trésor public. Bien évidemment, à l'exception des socialistes, tous les autres groupes acceptèrent. C'est l'indépendance d'esprit qui règne au sein de ce Grand Conseil mais surtout la fascination que les libéraux exercent en matière de finances publiques sur la droite et les Verts. Bravo quand même pour cet exploit, pour autant que cela en soit un !

### **Compromis proposé par les milieux locataires ASLOCA**

M. Sommaruga, en représentation, explique la nature de la proposition de l'ASLOCA, qu'il faut appréhender en deux temps : avant tout, la loi doit être appliquée à priori telle qu'on la connaît (traiter les travaux supplémentaires en fonction du régime ordinaire) ; ensuite, il s'agit de définir dans quels cas l'on peut déplafonner la LDTR (en fonction de l'économie de charges). Ainsi, l'on peut dépasser le plafond s'il y a un rendement insuffisant, et la quotité du dépassement correspond à l'économie prouvée sur les charges. Il rappelle à la commission l'avant-projet de la commission de l'énergie à Berne, qui prévoit des aides de financement directes grâce à une taxe sur le CO<sub>2</sub>, ainsi que les discussions en cours sur la possibilité de faire porter sur les locataires la taxe CO<sub>2</sub>, si les travaux sont pris en charge par les propriétaires ; il convient donc d'appréhender l'ensemble du débat en y intégrant le niveau national.

Au sujet des frais engendrés par la réalisation de travaux visant à améliorer les rendements énergétiques et du fait qu'ils soient partagés entre les propriétaires et les locataires, M. Sommaruga rappelle que les locataires n'ont en général pas la responsabilité du bâtiment dans lequel ils habitent, pour lequel ils n'ont pas leur mot à dire en général. A Genève, la crise du logement entraîne des hausses de prix incroyables, sans qu'il ne soit entrepris de travaux importants en matière de rénovation. La proposition de l'ASLOCA parle de rendement abusif, puisqu'en effet le propriétaire peut déjà se servir financièrement, par l'entremise de l'argent perçu sur les loyers, avant les travaux. M. Sommaruga relève également qu'il est difficile de faire porter unilatéralement l'effort sur les locataires, puisque chaque immeuble comporte ses spécificités.

Au sujet de l'affectation des futurs fonds de subventionnement, M. Sommaruga, au nom de l'ASLOCA, rappelle qu'il avait fait partie de la commission s'occupant de la distribution des fonds sur la rénovation, qui a très bien fonctionné puisqu'elle était composée de professionnels compétents d'une part, et de toutes les parties concernées par la problématique du logement d'autre part; ainsi, des consensus ont souvent été trouvés rapidement en ce qui concerne les préavis. Au début, le problème était de trouver un mode de fonctionnement commun, mais une fois celui-ci établi, les projets se sont rapidement concrétisés. Ce modèle pourrait être repris pour les fonds de subventionnement, à condition de trouver des spécialistes indépendants en matière d'économies d'énergie.

#### **Avantages obtenus par les propriétaires**

Lors de nos travaux en commission et contrairement aux locataires, les propriétaires ont obtenu de pouvoir défiscaliser une partie des travaux. Bien que cette défiscalisation devrait, en principe, être déduite de la somme à amortir et avoir comme conséquence une amélioration du rendement économique des travaux entrepris, il est gênant de constater que ceux qui refusent que les travaux soient financés par un fonds public n'hésitent pas à revendiquer une défiscalisation.

La différence est de taille, puisque dans le premier cas il n'est attribué qu'en cas de rendement insuffisant après travaux et dans le deuxième cas il est défiscalisé en tout état de cause dès que les travaux sont entrepris et quel que soit le rendement ! Par conséquent, tel que proposé dans le projet de loi nous nous opposerons à cet avantage unilatéral accordé aux propriétaires.

**Un deuxième avantage accordé** a été de permettre aux nouvelles constructions qui intégreront des standards les plus contraignants de se voir

concéder une augmentation de la surface à bâtir en dérogation des lois d'aménagement ! Ainsi, on améliore un rapport de consommation énergétique, au détriment d'une règle qui tient à la notion de qualité d'habitabilité qui a été conçue indépendamment des moyens de consommation énergétique ! On péjore un espace de vie sans que celui-ci soit forcément amélioré par l'application de la loi qui implique le bénéfice de la dérogation !

L'augmentation de la surface constructible est une attaque à la loi d'aménagement qui n'a aucun lien en tant que tel avec la politique énergétique.

### **Rendement net des immeubles**

Le code des obligations, dans son article 269, stipule que « les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée [...] ». Ainsi, le rendement des fonds propres est admissible lorsqu'il n'excède pas de plus d'un demi-pourcent le taux de l'intérêt hypothécaire relevé par la statistique du département fédéral de l'économie.

La dernière valeur de référence du taux hypothécaire publiée par le DFE pour le calcul du rendement admissible est de 3 %. Ajouté d'un ½ %, cela donne un taux de rendement admissible de 3,5 % !

A cet égard, il est intéressant et démonstratif de voir que les rendements publiés dans le rapport des comptes par les fondations de droit public que sont la CAP et CIA sont respectivement de 5,91 % et 6,13 %. On est en droit de présumer que, s'agissant du parc de logements privés, les rendements atteignent de tels rendements ou les dépassent.

Par ailleurs il sied au rapporteur de relever que les baisses des taux hypothécaires décidées par le département fédéral par deux fois depuis le début de cette année n'ont pas été répercutées sur des baisses de loyer, sans compter celles des années passées. Selon les indications transmises par le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL), se référant aux statistiques fédérales, 80 % des loyers pratiqués seraient abusifs.

Ces considérations m'amènent à relever qu'il doit exister suffisamment de marge sur de nombreux immeubles, de sorte qu'il revient aux propriétaires de démontrer que les rendements des fonds propres, afin de bénéficier d'une aide publique dans un premier temps et d'une augmentation des loyers dans un deuxième temps, sont insuffisants.

### **Compromis non historique et ses conséquences**

Afin de dégager une solution de compromis entre les intérêts des locataires et ceux des propriétaires des immeubles affectés par ces travaux

d'assainissement, deux autres commissions ont participé à la réflexion. L'une externe, appelée commission du standard énergétique intégré par tous les milieux impliqués et l'autre, une sous-commission du Grand Conseil, censée, compte tenu des études des propositions, proposer une solution de compromis.

Le compromis proposé par cette sous-commission de députés est en synthèse le suivant :

- Un **fonds public de 50 millions** est mis à disposition pour financer les travaux d'assainissement énergétique. Les modalités d'application seraient régies par un règlement. Opérant comme le fonds LDTR, finançant les travaux de rénovation, la commission a estimé peu judicieux d'en créer un nouveau et a, de ce fait, décidé d'utiliser le fonds LDTR. Un amendement du groupe libéral l'a amené à 20 millions, justifié par la difficulté financière que connaît notre canton, et ce malgré la baisse d'impôt de 400 millions désirée par ce groupe. Ces 20 millions ont été, en fin de compte, **ramenés à 10 millions** à la suite de l'intervention du chef du département. C'est dire l'ambition qui est affichée et ce alors même que les travaux à effectuer ont été évalués à hauteur de centaines de millions.
- Des **mesures de défiscalisation** des travaux pour les propriétaires et la **possibilité d'augmenter la surface bâtie**. Exonération pour les immeubles affectés par les travaux de hauts standards énergétiques de l'impôt complémentaire.
- **Reporter les coûts des travaux non subventionnés sur les locataires en procédant à une augmentation de loyer équivalente à la diminution des charges escomptée jusqu'au maximum LDTR autorisé et si ce n'est pas suffisant une seconde augmentation, maximale il est vrai !, de 10 frs par pièce et par an.**

A ce stade, on pourrait aisément constater que le **compromis historique fait passer deux des trois acteurs à la caisse, les collectivités publiques et les locataires** ! Les propriétaires, dont on perçoit difficilement la contribution, si ce n'est la mise à disposition de leur immeuble pour la location, se retrouveront en fin de compte avec un actif assaini et revalorisé. Alors que l'ensemble de la population est soumise à des baisses de leurs revenus du travail et une augmentation des prix à la consommation, sans compter les augmentations de loyers subies ces dernières années aux changements de locataires, on trouve cette brillante proposition sociale et écologique de faire contribuer les locataires afin qu'ils prennent conscience de problèmes énergétiques et qu'ils contribuent ainsi à l'effort national !

En quelque sorte, Mesdames et Messieurs les députés, on va dire à ces heureux locataires : « **On va vous augmenter le loyer, afin que vous consommiez moins d'énergie, mais on peut vous garantir le volume des diminutions des charges** ».

Cette opération, pour une famille ayant deux enfants et occupant un cinq pièces, peut se traduire par une augmentation de loyer qui pourrait atteindre 600 frs !

Dans cette proposition il y a aussi un aspect qu'il est important de relever : jusqu'ici les charges étaient provisionnées et en fin d'exercice le locataire recevait un bonus ou malus en fonction de l'énergie consommée. Ici les baisses de charges escomptées sont traduites en augmentation de loyer pour amortir les travaux. Ainsi, quel que soit le régime climatique ou la variation du prix du pétrole, le locataire dans le meilleur des cas ne recevra rien, mais au pire il verra son loyer augmenter.

#### **Raisons du refus de la loi**

Le Conseil d'Etat a présenté une révision de la loi sur l'énergie dont le but est d'améliorer le bilan énergétique du canton de Genève et de contribuer ainsi à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Nous soutenons cet objectif de base qui permettra de faire bénéficier de meilleures conditions de vie à l'ensemble de la population et assurera une dépendance moindre de la société face aux carburants fossiles. Mais ces objectifs doivent se réaliser sans que cela se traduise par une dégradation du pouvoir d'achat d'une partie de la population qui éprouve des grandes difficultés à trouver un logement avec des loyers abordables.

Il n'appartient pas aux locataires qui souffrent déjà de payer les loyers parmi les plus chers de Suisse de devoir supporter les conséquences de normes légales ou de choix architecturaux dont ils ne sont aucunement responsables. Il ne sauraient non plus supporter des majorations de loyer fondées sur des calculs à long terme, alors que l'on sait qu'à chaque changement de locataire les loyers sont fortement augmentés sans respect des calculs de répercussion des majorations de loyer résultant de travaux, dès lors que le contrôle de l'Etat est limité à 3 ou 5 ans alors que les plans d'amortissement le sont sur 18 à 20 ans.

De plus, alors que les taux hypothécaires et l'inflation baissent et que les bailleurs devraient diminuer les loyers de 6% au moins, c'est le contraire qui est constaté. Le niveau général du loyer à Genève est toujours plus élevé. Ce mépris des règles ordinaires de fixation des loyers aboutit à ce que les bailleurs encaissent des millions de francs de manière indue et cela sans

aucune contrepartie en faveur des locataires comme l'amélioration du bilan énergétique des immeubles.

Enfin, la violente crise économique qui touche aussi Genève avec la croissance rapide et importante du chômage, touche les classes populaires et les classes moyennes en priorité. Or, aujourd'hui le budget des ménages est très précaire. Il est donc impensable de modifier des règles légales qui tendraient à grever encore plus le poste du loyer. Cela serait encore plus choquant vu l'encaissement de surprofits par les bailleurs en raison de l'absence de répercussion des baisses de loyer.

Par ailleurs, il est à déplorer que pratiquement la totalité des amendements présentés par les Verts et socialistes aient été balayés par la commission. Il est vrai que certains sont en partie repris, mais à un niveau que nous qualifierons de symbolique.

Alors que cette loi, qualifiée de loi sur l'énergie, s'est intéressée et est intervenue sur des dispositions touchant la protection des locataires, il n'y a aucune indication dans les textes adoptés d'un contrôle à posteriori et préalable à toute majoration de loyer, pourtant essentiel, et de l'impact des travaux sur le bilan énergétique de l'immeuble. Or, il s'avère que les calculs théoriques affichent une certaine imprécision à l'heure de matérialiser leur exécution.

Le supplément de loyer de 10.- frs par pièce et par mois inscrit dans la loi est inadmissible socialement parlant, dans un canton où les niveaux des loyers pratiqués consomment une partie du pouvoir d'achat d'une grande partie de la population. Ainsi, ces nouvelles dispositions, pour une famille ayant deux enfants et occupant un cinq pièces, peuvent se traduire par une augmentation de loyer qui pourrait atteindre 600 Frs ! De quoi mettre en question les petites vacances pour les plus humbles ou devoir reléguer certaines dépenses.

Enfin, le département nous a indiqué l'information suivante :

« une idée des logements potentiellement touchés par ces dispositions de l'alinéa 12 (100'000 logements sont au-dessus du seuil LDTR). L'alinéa 11 concerne les 65'000 autres logements (environ 15'000 logements verraient leur situation changer). Toutefois, les hausses de loyers sont difficilement chiffrables puisque celles-ci sont conditionnées par le type des travaux, de l'état de l'immeuble, etc. »

### **Conclusion**

En fin de compte, on se retrouve avec une proposition de loi censée mettre en place des dispositions permettant de concrétiser une volonté politique, qui s'est donné comme objectif une diminution de la consommation énergétique et production de CO<sub>2</sub>, mais dont les débats se sont surtout focalisés sur les modifications des dispositions concernant la LDTR ! Par moment on se serait cru à la commission du logement.

Comment est-ce possible que l'on s'attaque au démantèlement de la LDTR en utilisant comme alibi la noble mission qui est celle des économies d'énergie et diminution des gaz à effet de serre ? En l'état, la révision de la loi sur l'énergie doit se faire sans aucune modification de la LDTR. En effet, une modification de la LDTR n'est ni nécessaire pour atteindre les objectifs d'économies d'énergie, ni équitable envers les locataires. Les propriétaires bénéficient de fait avec la décrue des taux hypothécaires d'une importante hausse de rendement qui leur permet de financer les travaux d'amélioration énergétique sans majoration de loyer. Sans compter les dispositions fiscales et d'aménagements, acceptées par la majorité de la commission, et qui représentent des aides publiques au détriment d'autres lois et missions.

Je me dois de relever que cette majorité, qui trouve normal que l'on fasse contribuer les locataires à l'effort de la politique consistant à améliorer notre environnement, n'a pas eu le même comportement ou réflexe quand il s'est agi de faire contribuer les utilisateurs des 4x4 et grosses cylindrées à la politique d'amélioration de la qualité de l'air. En effet, un projet de loi déposé par les Verts et les socialistes et traité à la commission fiscale fut réduit à son expression la plus minimaliste, la droite de la commission exigeant la neutralité fiscale en matière de taxe de CO<sub>2</sub>. C'est justement ce que nous proposons pour les locataires, la neutralité des coûts reportés. De plus, ce projet, qui s'adressait à des détenteurs de véhicules dont le prix défiait toute concurrence sociale, (Lamborghini, Ferrari, etc.), devait rapporter une soixantaine de millions qu'il était prévu d'affecter justement à des politiques telles que l'assainissement des immeubles ! Deux poids deux mesures !

Nous vous invitons donc, Mesdames et Messieurs les députés, afin d'éviter un affrontement politique sur cette loi et de permettre à la nouvelle politique énergétique du canton de voir le jour, à éviter toute modification de la LDTR du projet de révision de la loi sur l'énergie, et à accepter les amendements qui vous sont présentés.

## AMENDEMENTS PRESENTES PAR LE RAPPORTEUR DE MINORITE

**Amendement général à la loi sur l'énergie PL 10258**

Cet amendement doit être opposé aux articles de la commission de l'énergie sur la LDTR. Il s'agit d'avoir un vote sur deux concepts différents.

Exposé des motifs

*Cet amendement définit les conditions auxquelles on peut déroger à la LDTR. Il conditionne celle-ci au fait que la dérogation ne doit pas dépasser la baisse des charges et si c'était le cas alors on doit démontrer que le rendement locatif après travaux est insuffisant. Il conditionne l'amendement dans le temps de telle sorte que le supplément de loyer dérogatoire est appliqué au plus tôt deux ans après la fin des travaux et dès la connaissance des résultats du bilan énergétique de l'immeuble après la fin des travaux. Par ailleurs, afin d'avoir une base de temps objective, la durée de contrôle du loyer est fixée à 4 ans au minimum ; enfin, il est déduit du calcul de rendement toute subvention publique ou privée.*

**Art. 15, al. 10 à 13 (abrogés)**

Pas d'alinéa 10 à 13

**LDTR****Article 6, al 3, par 4 (abrogé)**

Abrogation des tirets 3 et 4

**Art. 9, al. 5, let. b et c (abrogées)**

Abrogées

**Article 11, al. 1a et 3a (nouveaux)**

<sup>1a</sup>Le calcul du loyer de l'alinéa précédent intègre, aux conditions prévues par l'article 14 de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, du 9 mai 1990, les coûts supplémentaires des mesures suivantes:

- les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
- les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
- les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;

- les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
- le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

<sup>3a</sup> Il peut être dérogé aux alinéas 3 et 4 aux conditions suivantes :

- il s'agit de travaux de transformation ou de rénovation ;
- le rendement net de l'immeuble au sens de l'article 270 CO est après travaux insuffisant ;
- les coûts supplémentaires au sens de l'alinéa 1a aboutissent à un dépassement de la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population ;
- la dérogation ne dépasse pas la baisse de charges résultant de la baisse effective des charges énergétiques ;
- la baisse des charges résultant directement des travaux énergétiques est dûment vérifiée après la fin des travaux ;
- le supplément de loyer dérogatoire est appliqué au plus tôt deux ans après la fin des travaux, dès la connaissance des résultats du bilan énergétique de l'immeuble après la fin des travaux ;
- la durée de contrôle du loyer est fixée à 4 ans au minimum ;
- toute subvention publique ou privée est prise en considération dans le calcul.

#### **Article 14, al. 1a (nouveau)**

<sup>1a</sup> Afin de permettre l'application du supplément dérogatoire à la limite supérieure de la fourchette des loyers répondant aux besoins prépondérants de la population au sens de l'article 11 alinéa 3a, les loyers autorisés sont, si nécessaire, majorés, après évaluation concrète du bilan énergétique de l'immeuble rénové, transformé ou reconstruit, mais au plus tôt après deux exercices annuels complets d'exploitation des améliorations énergétiques.

#### **DEUXIEME AMENDEMENT**

Amendement proposé par le groupe des Verts et repris par le rapporteur de minorité

##### Exposé des motifs

*Cet amendement, selon le concept du développement durable, est fondamental. En effet, il postule que dans le cadre de tout projet industriel aucune autorisation de consommation supplémentaire n'est accordée avant d'avoir exploité le potentiel d'économie de l'installation, par exemple en la dimensionnant de manière adéquate.*

*Ce principe a été mis en pratique dans notre république au début des années 2000, notamment sur une installation de prestations informatiques à Meyrin et consistant en la mise à disposition des serveurs comme capacité de stockage. Après opposition de la coordination énergie et médiation des services de l'Etat, il s'est avéré que cette entreprise avait surdimensionné l'installation de telle sorte qu'elle consommait 50 % d'énergie en trop ! Après un redimensionnement de l'installation, cette dernière a non seulement économisé de l'énergie, mais elle a réduit ses dépenses ! Cet amendement est pertinent non seulement du point de vue écologique, mais économique, donc il s'inscrit dans ce que l'on appelle le développement.*

**Art 15C, al. 2**

L'autorisation relative aux installations alimentées en combustibles fossiles n'est accordée que si la preuve est apportée par le requérant :

- a. Le potentiel d'économie est réalisé**
- b. Le besoin d'énergies ne peut être raisonnablement couvert au moyen d'énergies renouvelables**
- c. L'installation présente un haut degré d'efficacité électrique
- d. Les rejets de chaleur sont valorisés

TROISIEME AMENDEMENT

Exposé des motifs

*Eu égard au potentiel des travaux visés et à l'ampleur de la tâche pour atteindre les objectifs, il est souhaitable de mettre à disposition un crédit qui soit à la hauteur de l'ambition affichée.*

**Article 15A, alinéa 1**

Un crédit de 50 millions est ouvert.....

## QUATRIEME AMENDEMENT

**Art. 59, al. 1 et al. 4, lettre a et lettre b** (nouvelle teneur)

Abrogé

Exposé des motifs

Il s'agit de la modification de cette disposition pour revenir au texte initial qui contient déjà l'idée d'une plus grande densification. En effet, nous n'estimons pas judicieux d'augmenter les valeurs de surface. Nous refusons cette volonté consistant à densifier toujours plus les terrains. En l'occurrence, les milieux immobiliers prendront prétexte de cette loi pour construire davantage de parkings (les bâtiments seront aux normes, mais ces progrès seront péjorés par les nuisances automobiles et d'autres nuisances). Il faudrait entamer une autre réflexion en matière de densification, sans la lier au critère de haute performance énergétique.