

Les nouvelles obligations découlant de la loi sur l'énergie dans le cadre de la gestion des immeubles

Andreas FABJAN

Secrétaire général de l'USPI Genève

Titulaire du brevet d'avocat



Plan

- 1) Introduction
- 2) Calcul de l'IDC et mesures
- 3) Certificat énergétique
- 4) Contrôle de la performance des bâtiments en exploitation

1) Introduction

- Nouvelle loi sur l'énergie entrée en vigueur le 5 août 2010.
- S'inscrit dans la Conception générale de l'énergie du Canton (CGE).
- Une des mesures du Plan directeur cantonal de l'énergie (PDE).
- Priorité: les bâtiments qui absorbent 50% de l'énergie totale consommée en Suisse.

Les principaux domaines

- La construction et la rénovation de bâtiments (augmentation des exigences tant pour le neuf que pour les rénovations).
- L'exploitation de bâtiments.
- Les installations soumises à autorisation.
- La planification énergétique territoriale (prise en compte des questions énergétiques dans le cadre de l'élaboration des plans d'aménagement).
- L'exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques.

2) Indice de dépense de chaleur

- Calcul annuel de l'IDC obligatoire pour tous les bâtiments chauffés.
- Dispense à la fréquence annuelle pour les bâtiments de moins de 5 preneurs de chaleur :
 - dispense pendant 3 années suivant l'entrée en vigueur de la loi;
 - dispense après le calcul pendant 3 années consécutives.

Indice de dépense de chaleur (suite)

- Calcul à nouveau obligatoire pendant 3 années consécutives:
 - après des travaux d'amélioration énergétique;
 - tous les 10 ans à compter de l'année du dernier calcul.

Audit

- Audit énergétique thermique (chauffage et eau chaude) obligatoire pour les bâtiments dont l'IDC dépasse 800 MJ/m²/an.
- Dépassement = moyenne des 3 dernières années > 800 MJ/m²/an
- Dépassement significatif lorsque l'IDC dépasse 900 MJ/m²/an.

Evaluation

- Evaluation de la conformité du bâtiment et de ses installations aux prescriptions énergétiques.
- Détermination des mesures d'optimisation des consommations d'énergie pouvant être mis en œuvre.
- Calcul de la rentabilité de chacune des mesures et de leur rentabilité conjointe.

Mesures

- Dépassement du seuil de 800 MJ/m²/an:
 - mise en œuvre de toutes les mesures qui sont rentables individuellement ou collectivement en 3 ans.
 - réalisation dans un délai de 2 ans.
- Rentable si le coût d'investissement est compensé par les économies d'énergies.

Mesures (suite)

- Dépassement du seuil de 900 MJ/m²/an:
 - mise en œuvre des mesures nécessaires pour que l'IDC descende en-dessous de 900 MJ/m²/an.
 - réalisation dans un délai de 5 ans.

Indice de dépense d'électricité

- La loi prévoit la mise en place d'un concept de détermination d'un IDE.
- En l'état, le Conseil d'Etat n'a pas fait usage de cette faculté.
- Utilité toutefois de veiller à la consommation électrique des bâtiments.

3) Certificats énergétiques

- Pour toute construction, rénovation ou extension d'un bâtiment conforme à un standard HPE (certificat énergétique calculé).
- Pour tout bâtiment contrôlé selon l'article 14 al. 3 de la loi (certificat énergétique mesuré).

4) Contrôle de la performance des bâtiments en exploitation

- L'autorité peut contrôler la consommation d'énergie de tout bâtiment.
- En cas de dépassement des prescriptions applicables (isolation thermique, aération, éclairage, chauffage, climatisation, IDC, ...):
 - audit énergétique;
 - mesures raisonnables d'optimisation de la gestion énergétique du bâtiment.

Contrôle des consommations

Bâtiments neufs et extension:

- Si dépassement $> 50\%$ de l'IDC admissible \rightarrow audit et prise de mesures d'optimisation rentables en 3 ans dans un délai de 2 ans.
- Si dépassement $> 100\%$ de l'IDC admissible \rightarrow audit et prise de mesures d'optimisation rentables en 5 ans dans un délai de 2 ans.

Contrôle des consommations

Rénovation:

- Si la baisse de la consommation après la rénovation $< 40\%$ de la baisse prévisible \rightarrow audit et prise de mesures d'optimisation rentables en 3 ans dans un délai de 2 ans.
- Si la baisse de la consommation après la rénovation $< 20\%$ de la baisse prévisible \rightarrow audit et prise de mesures d'optimisation rentables en 5 ans dans un délai de 2 ans.

Merci de votre attention!

Questions?

