

## **Introduction de Laure Brolliet**

Le développement durable c'est créer de la valeur à long terme.

Je suis persuadée que la rentabilité et le développement durable ne sont pas en contradiction. Il permet de créer des avantages compétitifs pour une entreprise tant en interne qu'auprès de ses clients et partenaires.

Nos collaborateurs sont motivés par nos valeurs, notre positionnement et notre prise de responsabilité en faveur de l'avenir de la société et vont ainsi être les porte-parole de notre philosophie.

Certaines entreprises de la construction s'engagent également dans le développement durable et deviennent des partenaires actifs de notre action, en nous apportant de nouvelles solutions techniques respectueuses de l'environnement.

Enfin, nous voulons soutenir ou convaincre nos clients propriétaires de l'avantage qu'ils peuvent retirer à développer une politique développement durable dans leur immeuble. Dans un avenir proche, les locataires choisiront de louer un bien favorablement étiqueté comme il achète ses biens de consommation bio, vert ou à consommation réduite. Au delà de ses convictions personnelles, sa facture de charges étant diminuée, il en saisit les avantages immédiatement.

Nous sommes conscients néanmoins que certains investissements peuvent être importants et que la législation actuelle ne permet pas de les répercuter sur les loyers de façon satisfaisante. Raison pour laquelle, nous œuvrons aussi au sein des associations immobilières et partis politiques pour tenter d'alléger ses contraintes.

A long terme, un immeuble qui a amélioré sa performance énergétique, verra sa valeur augmenter.

BROLLIET SA a anticipé l'entrée en vigueur de la Loi sur l'Energie, qui sera votée au Grand Conseil courant 2009 et qui prévoit le renforcement de l'application de la loi actuelle dans les nouvelles constructions et le domaine bâti.

Conscients de l'importance des enjeux et du rôle qu'une régie peut jouer, puisqu'elle se situe au centre des intervenants : immeuble - clients - prestataires - société, nous avons constitué un partenariat avec la start-up Signa-Terre pour réaliser un document contenant les étiquettes énergétiques conformes aux normes EU et de la SIA. C'est un des points essentiels de cette nouvelle loi qui rendra obligatoire l'audit énergétique des immeubles en cas de dépassement des normes admises de consommation.

Ce travail a pris une année et tous nos clients recevront, à la fin de chaque année, annexée à leurs comptes, un rapport synthétique résumant le bilan énergétique de leur immeuble. Ce document nous permettra d'analyser les bâtiments énergivores et conseiller aux propriétaires un train de mesure à court et moyen terme. Certaines mesures peuvent être assez simples et peu onéreuses.

Notre position s'inscrit dans un positionnement plus large de Brolliet SA dans le développement durable.

Nous développons également une importante activité en tant que promoteurs-constructeurs à Genève et dans le canton de Vaud. Nous construisons des bâtiments labellisés Minergie et nous efforçons de rechercher des solutions innovantes respectueuses de l'environnement.

Ce nouveau projet s'inscrit dans un train de mesures que nous avons déjà entreprises en terme d'économies d'énergie et de recyclage tant dans nos bureaux que dans les immeubles, telles que :

- éteindre les ordinateurs en quittant les bureaux,
- installer des détecteurs de présence
- utiliser du papier et des enveloppes recyclables FSC, également utilisé pour les documents que vous avez en main
- utilisation de produits verts
- recycler les déchets : papier, aluminium, pet, etc.
- favoriser l'utilisation des 2 roues et des transports publics

Dans ce cadre nous avons adhéré au Label Vert créé par la Société des Régisseurs de Genève (SR). Pour obtenir ce label, auquel deux tiers des régies membres ont adhéré, il est nécessaire de prendre des mesures d'économie d'énergie et de recyclage au sein de nos maisons et dans les bâtiments que nous gérons.

D'autre part, nous sommes en train de mettre sur pied un programme de formation des concierges et de sensibilisation des locataires.

Nous sommes convaincus qu'agir sur le domaine bâti est important puisque, à titre d'exemple, 50% des énergies fossiles consommées à Genève servent au chauffage.

Près de 8 millions de litres de mazout sont utilisés chaque année pour chauffer les 600 immeubles que nous gérons. Leur consommation varie selon leur âge, les plus gourmands étant ceux construits dans les années 60-80, ce qui représente 28% du parc immobilier genevois.

Le but de ce séminaire est de vous informer sur l'évolution de la loi en matière d'énergie, ses contraintes mais aussi les opportunités que l'on peut en tirer, ainsi que le rôle que Brolliet a décidé de jouer avec ses partenaires, et les actions concrètes que nous vous proposons.

## Projet de loi modifiant la Loi sur l'énergie

Résumé de la présentation d'Andreas Fabjan – Société des Régisseurs de Genève :

**Les domaines des principales modifications du projet de loi sur l'énergie sont :**

- La construction et la rénovation de bâtiments;
- L'exploitation de bâtiments;
- Les installations soumises à autorisation;
- La planification énergétique territoriale;
- L'exemplarité de l'Etat et des collectivités publiques.

**La construction et la rénovation de bâtiments concernent trois axes principaux :**

1. Pour tous les **bâtiments neufs**, l'installation de **panneaux solaires thermiques est obligatoire**. Il s'agit aussi de couvrir **20% des besoins admissibles de chaleur** (chauffage et eau chaude sanitaire) en utilisant des énergies renouvelables ou en les réduisant par des isolations supplémentaires. La loi actuelle concerne uniquement les bâtiments d'importance.

2. Tous les **bâtiments neufs d'importance**, soit les surfaces de plus de 3000 m<sup>2</sup> de logements, de 2000 m<sup>2</sup> administratifs ou industriels et 1000 m<sup>2</sup> commerces ou hôtels doivent être conformes à un standard de haute performance énergétique (p. ex. Minergie). La loi actuelle exige un concept énergétique et interdit de couvrir plus de 80% des besoins admissibles de chaleur par des énergies fossiles.

3. Les **rénovations** sont concernées par des **exigences renforcées**, notamment pour les bâtiments d'importance. De nouveaux secteurs sont visés par la loi comme l'éclairage et l'indice de dépense d'énergie. La loi actuelle prévoit des prescriptions moins strictes uniquement pour l'isolation thermique, le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, l'aération et la climatisation. Les rénovations de toiture doivent aussi prendre en compte l'installation de panneaux solaires thermiques. La loi actuelle ne prévoit pas d'obligation à cet égard.

**L'exploitation de bâtiments concerne l'ensemble du parc**

L'indice de dépense de chaleur et d'électricité de l'ensemble du parc immobilier est tenu à un suivi systématique. La loi en vigueur requiert un suivi de la consommation de chaleur uniquement pour les bâtiments comprenant plus de 5 preneurs de chaleur et pour les immeubles construits après 1993. En cas de dépassement des prescriptions applicables au cas d'espèce, **la nouvelle loi oblige de réaliser un audit et de prendre des mesures raisonnables d'optimisation de la consommation. En cas de dépassement significatif, elle oblige de procéder à l'exécution de travaux.**

**La problématique OBLF – LDTR**

OBLF - Art. 14 al. 2 - entrée en vigueur le 1er janvier 2008.

L'OBLF prévoit expressément que les mesures d'amélioration énergétique doivent être considérées comme des prestations supplémentaires du bailleur. Les intérêts, l'amortissement et l'entretien résultant de l'investissement peuvent être répercutés sur le loyer.

LDTR : En cas de rénovation ou de transformation, le loyer est plafonné à CHF 3'363.--/pièce/an (soit CHF 1'121.-- par mois pour un 4 pièces).

Un dépassement est possible en cas de mesures d'économie énergétique au-dessus des exigences légales ou réglementaires, mesures qui génèrent des coûts supplémentaires et entraînent une baisse des charges du locataire.

**La prise de position de la Société des Régisseurs**

Le projet de loi vise les propriétaires au premier plan. La prise de position écrite et détaillée de la SR comporte plus de 25 propositions d'amendements.

Le projet ne doit pas être considéré comme une contrainte mais comme **une opportunité de valoriser le parc immobilier en tant qu'investissement.**

**Les principales remarques et propositions :**

Le coût des travaux d'amélioration énergétique doit pouvoir être répercuté sur les loyers. **L'effort principal doit porter sur le parc d'immeubles existants donc sur les rénovations.**

Les rénovations entreprises doivent viser un standard de haute (Minergie), voire de très haute (Minergie P) performance énergétique.

Il est nécessaire de prévoir de très fortes incitations d'ordre **constructif** comme une augmentation du CUS de 10% pour HPE et 20% pour THPE, une absence de prise en considération de l'isolation supplémentaire dans le calcul du CUS et des distances aux limites.

D'autre part, d'ordre **fiscal** avec la suppression de l'IIC, et par la prise en considération des investissements destinés à économiser de l'énergie pour le calcul de l'IBGI.

**En conclusion, l'amélioration énergétique du parc d'immeubles est inéluctable. Les efforts, notamment financiers, doivent être répartis de manière équitable. L'efficacité énergétique permet de valoriser un immeuble.**

## Résumé de la présentation de Christian Freudiger – SCANE :

Des énergies non-renouvelables couvrent actuellement près de 80% de nos besoins énergétiques et 95% de nos besoins de chaleur.

Lorsque, comme c'est le cas aujourd'hui, non-renouvelable rime avec non-durable, tant du point de vue de l'approvisionnement que du point de vue de l'environnement, il est urgent de réagir.

La récente augmentation du prix de l'énergie doit être vue comme les prémices de la future récession dans le domaine de l'approvisionnement et considérée comme un signal pour les propriétaires immobiliers comme pour toute la collectivité. Le virage qui a ainsi été amorcé représente une opportunité extraordinaire de réagir avant que la situation ne devienne vraiment grave.

Un développement durable de notre société et de notre patrimoine immobilier passe nécessairement par une réduction des besoins énergétiques. Par exemple, l'utilisation rationnelle de l'électricité dans les communs d'immeubles et une plus grande part d'énergies renouvelables dans la couverture des besoins, le solaire thermique pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire et la production de chaleur.

Face aux perspectives d'approvisionnement énergétique, qui nous annoncent une explosion des prix dans moins de 10 ans et une pénurie dans les 30 ans, il est extrêmement risqué pour toute la collectivité que le parc immobilier reste d'une aussi mauvaise qualité énergétique. Il y a certes encore de nombreux freins à la rénovation sur lesquels il n'est pas nécessaire de s'étendre tant ils sont présents dans les esprits et le rythme des rénovations, situé à environ 1.5%, est deux fois plus lent à Genève que la moyenne Suisse.

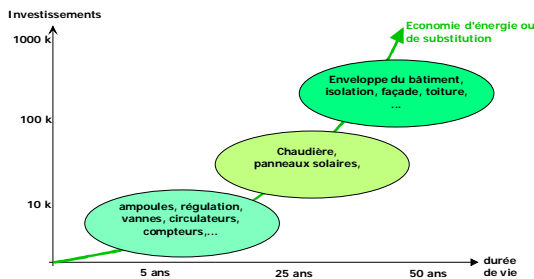
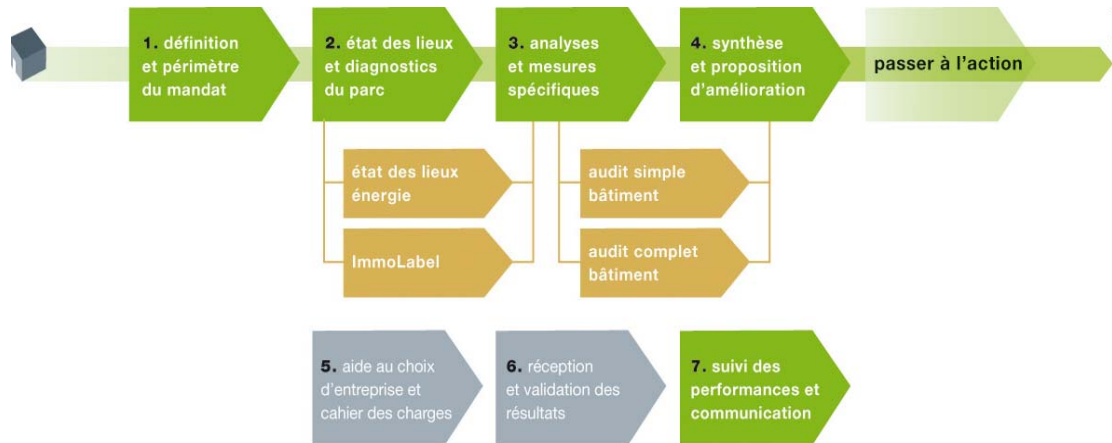
Encore une fois, il est urgent de d'agir.

En revanche il y a aujourd'hui un grand nombre d'opportunités que les propriétaires pourraient déjà saisir avant que le marché de la rénovation soit totalement saturé :

- l'obligation de remplacer les simples vitrages avant avril 2009;
- la dérogation à l'obligation d'installer le décompte individuel des frais de chauffage si l'indice est inférieur à 600 MJ/m2. Les propriétaires de parcs immobilier doivent "négocier" avec le ScanE une dérogation au délai de 2 ans pour l'installation du DIFC s'ils démontrent une réelle volonté d'assainissement énergétique et s'engagent à ramener leur parc en-dessous des 600 MJ/m2 dans un délai à convenir;
- la bonification de l'indice d'utilisation du sol pour les constructions et rénovations de hautes performances énergétiques (HPE). La rénovation performante de bâtiments existants peut par exemple permettre d'agrandir la surface habitable (art. 59 LCI et Art. 3 al. 5 LGZD);
- la dérogation à l'obligation de fournir la preuve du besoin de froid pour les bâtiments construits ou rénovés selon les standards Minergie®, Minergie-P® (art. 13H al. 5 let. d RALEn)
- les hypothèques à taux bonifiés (Raiffeisen ou banques alternative) financements des surcoûts (BCGe) pour les constructions et rénovations de hautes performances énergétiques;
- le dé plafonnement du loyer maximum pour les rénovations dépassant les exigences légales tels que les projets Minergie (LDTR art. 9 al. 5);
- une nouvelle teneur de l'art. 14 de l'OBLF (dès le 1er janvier 2008) qui permet désormais aux propriétaires de reporter sur les loyers la totalité des investissements énergétiques;
- la nouvelle teneur de l'art. 131 RALCI qui donne aux propriétaires la liberté d'éclairer les communs d'immeubles de manière rationnelle (sources lumineuses économiques, détecteurs de présence etc.);
- des mesures fiscales permettant aux propriétaires immobiliers de déduire les montants des travaux de leur revenu. De plus, un projet de loi visant à la suppression temporaire de l'impôt immobilier complémentaire est à l'étude en commission fiscale;
- l'abrogation de la pratique Dumont (votée début octobre 2008 au Parlement et appliquée dans un délai de 2 ans dans les cantons), qui ne permettait pas de déduire fiscalement les frais de remise en état d'immeubles acquis récemment;
- des aides financières dans le cadre du programme éco21 de SIG, notamment pour soutenir les propriétaires immobiliers dans leurs démarches pour réduire la consommation d'électricité des communs d'immeubles (éclairage, aération etc.);
- des aides financières pour les travaux de rénovation (Programme bâtiment de la Fondation Centime climatique, Minergie-rénovation);
- des aides financières pour les énergies renouvelables (solaire thermique, bois-énergie, substitution des chauffages électriques);

Renseignements  
Centre Info Pro  
Tél. 022 327 23 23 (le matin + RV)  
[www.geneve.ch/scane](http://www.geneve.ch/scane)  
[www.geneve.ch/legislation](http://www.geneve.ch/legislation)  
[www.eco21.ch](http://www.eco21.ch)  
[www.centimeclimatique.ch](http://www.centimeclimatique.ch)

Signa-Terre est une start-up genevoise, créée en 2008 construite autour de 3 pôles de compétences dans le domaine bâti : **énergie et développement durable, gérances immobilières, technologies et systèmes d'information.**



Cette jeune entreprise apporte une réponse complète aux problématiques de développement durable par des prestations de conseils tout au long de la démarche d'assainissement d'un patrimoine. (bâtiment ou parc immobilier)

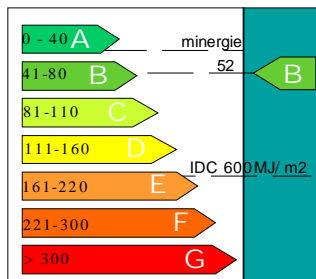
Une approche par palier est alors proposée :

- 1) Pré diagnostic
- 2) Diagnostic – audit léger
- 3) Diagnostic – audit complet

Au cours de cette approche, les possibilités d'améliorations énergétiques et de rénovation seront définies en tenant compte des enjeux, des potentiels et des économies.

Avec un résultat très visuel, SignaTerre produit des étiquettes énergétiques (conformes aux normes EU et SIA) qui facilitent la communication tant avec les spécialistes qu'avec le grand public.

Ce **rapport énergétique** permet une lecture quantitative et qualitative sur le même support !



### Un outil stratégique pour l'exploitation et la rénovation

Pour répondre au défi de Brolliet SA et ses 600 bâtiments, Signa-Terre SA a créé une solution informatisée baptisée "IMMOLABEL" :

- Indicateurs de performance énergétique
- Solution visuelle et automatisée
- Basé sur les relevés de consommation existants dans la régie
- Base de benchmark
- Evaluation des enjeux et des potentiels économies (énergie + financier)
- Priorité des interventions
- Synthèse de multiples sources de données (OCSTAT, SIG, Régies, OCP, Signa-Terre, etc)

Un exemplaire « spécimen » reprenant le rapport qui sera produit pour la régie Brolliet SA à la fin de l'année est joint à cette documentation.

### Signa-Terre en 2009



Résumé de la présentation de Michel Turin

# Les contraintes d'aujourd'hui

La consommation effrénée d'énergie des dernières décennies nous met aujourd'hui face à une double contrainte :

A savoir l'accélération dramatique du réchauffement climatique et la raréfaction inéluctable des énergies fossiles.

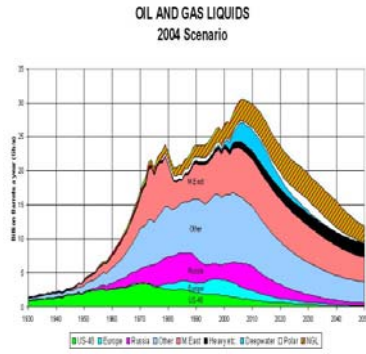
On sait que la demande mondiale s'accroîtra pendant les deux ou trois prochaines décennies, la part du pétrole restera donc prépondérante.

Dans ce contexte et face à cette situation, des solutions existent.

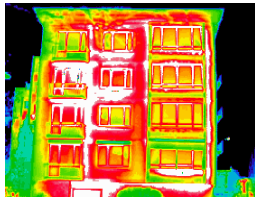
La Société à 2000 Watts, projet de l'Ecole Polytechnique de Zürich qui consiste à réduire la consommation d'énergie moyenne par habitant en Suisse à 2000 W, d'ici l'horizon 2050. La consommation actuelle d'énergie dans le monde par habitant est de 2000 Watts, en Suisse de 5000 W, en Europe de 6000 W et au Etats-Unis de 12000 W.

C'est un programme retenu par la Confédération et mis en œuvre par plusieurs cantons dont Genève.

Avec la technologie et le savoir-faire d'aujourd'hui, il est possible d'assurer le confort, le bien-être actuel et la croissance de demain avec trois fois moins d'énergie et 4 fois moins d'émission de CO2. Le chemin pour y parvenir passe par la maîtrise de la consommation des énergies, par un meilleur rendement des installations et par la substitution des énergies fossiles par des énergies renouvelables. Quatre axes pour agir :



Transport



Bâtiments



Energies de substitution



Déchets

Constitutionnellement, les questions relatives à l'énergie relèvent de la compétence de la confédération.

Le partenariat entre la confédération, les cantons et les communes passe par un programme commun en faveur de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables.

Au niveau international le protocole de Kyoto a été ratifié par la Suisse en 1997. Pour atteindre les objectifs fixés dans ce protocole, la confédération a lancé un programme appelé suisse énergie qui se substitue au programme énergie 2000.

Dans le cadre du plan d'action du Conseil fédéral (février 2008) il ressort 5 points essentiels à savoir :

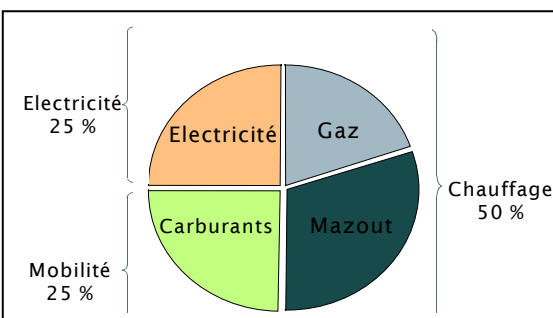
- Réaliser un programme national de promotion de la rénovation énergétique des bâtiments (programme d'assainissement 2010-2020)
- Soutenir la révision et la mise en œuvre du MoPEC (Modèle de Prescription Energétiques des Cantons)
- Créer un certificat de performance énergétique pour toute la Suisse
- Introduire des conventions avec les cantons pour les mesures d'efficacité
- Réduire les obstacles juridiques et inciter fiscalement l'assainissement des bâtiments

Au niveau cantonal les objectifs en matière de maîtrise de la demande d'énergie sont fondés sur deux grands axes :

Le premier axe concerne les exigences formulées au moment de la construction du bâtiment. (isolation thermique, récupération de chaleur, performance de production)

Le deuxième axe est basé sur l'incitation continue à améliorer la gestion du parc immobilier, avec le suivi des indices de dépense d'énergie.

**Avec la nouvelle loi genevoise on va passer de l'incitation à l'obligation de réaliser un audit si la performance n'est pas satisfaisante et l'obligation de réaliser des travaux si le dépassement des consommations est significatif.**



Notre consommation en énergie finale se répartit en une moitié pour le chauffage, un quart pour le transport et un dernier quart pour l'électricité dont une grande partie est consommée dans les immeubles au niveau des appartements, des communes et des installations techniques.

Notre consommation globale en fuel domestique et en gaz est stable malgré l'accroissement du nombre de nouvelles constructions.

Toutefois, nous continuons à utiliser majoritairement l'énergie fossile.

Le parc immobilier est ancien à Genève, 73% des bâtiments ont été construits avant 1980 dont 32% avant 1945. Quant au rythme des rénovations, il s'effectue à un taux relativement faible de 1% à 2% par année !

A ce rythme en 2050, 40% des immeubles n'auront pas encore été rénovés.

Si nous gardons cette cadence de rénovation nous aurons atteint l'épuisement de nos ressources pétrolières avant d'avoir assaini notre parc immobilier. Il faut accélérer le rythme de rénovation et utiliser dans les bâtiments des énergies dites renouvelables.

Nous gérons plus de 600 bâtiments sans compter les villas. Nous avons un rôle essentiel à jouer et nous entendons prendre nos responsabilités et nous donner les moyens pour diminuer la consommation énergétique des bâtiments que nous gérons. Par son action menée dans le développement durable. Brolliet SA se positionne au centre du processus d'amélioration énergétique des bâtiments. Elle devient le moteur du changement, l'acteur de la dynamique entre propriétaires, locataires et la société.



Notre rôle est d'analyser la législation actuelle et d'anticiper la législation future afin d'apporter nos conseils ciblés à votre immeuble. Nous avons décidé d'agir avant l'application de la loi sur l'énergie. Pour cela nous avons jugé utile, au préalable, de connaître l'état de consommation de chaque bâtiment et donc de réaliser son étiquetage.

En temps que propriétaire, votre souci est de bien comprendre la législation et son évolution et les actions qui peuvent être entreprises.

Les locataires nous questionnent déjà sur ce qui est envisagé comme actions dans leur bâtiment et quel rôle ils peuvent jouer.

Les mesures d'assainissement qui vous seront proposées permettront de diminuer les coûts d'exploitation de l'immeuble et la facture chauffage et eau chaude du locataire.

D'importants gains peuvent être réalisés. L'étiquetage va nous permettre de sérier les pistes offrant le meilleur gain d'économie financière et énergétique au niveau du chauffage, de l'eau chaude, de la consommation d'eau et d'électricité. La recherche d'économies d'énergie financièrement acceptables doit s'orienter vers des actions simples.

Par exemple d'observer les consommations de la chaufferie afin de détecter les pics anormaux et ainsi réagir rapidement en effectuant des réglages appropriés.

Développer les contrats de surveillance et élaborer un contrat-cadre avec des chauffagistes spécialisés. En introduisant cette notion qui nécessite des contrôles de performance on peut aisément optimiser la température moyenne de chauffage.

Autre exemple, adapter la ventilation au strict besoin, notamment par le contrôle des puissances et des horaires d'extractions. La diminution des pertes passe par une isolation de la chaudière et des circuits primaires de distribution. Un bon contrôle du fonctionnement des circulateurs d'eau chaude permet rapidement d'obtenir des résultats à moindre coût.

La décision d'économie de l'eau est une décision sans contrainte légale, le seul frein que l'on peut avoir quant à la quantité consommée c'est bien le coût.

En suisse romande les charges courantes telles que l'eau froide, l'électricité sont à charge du propriétaire, ces coûts sont implicitement compris dans le loyer.

Le propriétaire a donc tout intérêt à diminuer les dépenses liées aux services généraux de l'immeuble. La rentabilité financière de l'exploitation du bâtiment en sera améliorée.

La consommation en eau est d'environ 180 litres par jour et par personne. Plus de 90 % de cette eau est consommée chez le particulier, rien que l'eau utilisée dans la salle de bain et les WC représente plus de 70% de cette consommation journalière.

L'eau correspond à 5 et 7,5 % des charges d'exploitation d'un immeuble. En fonction de l'étiquetage eau nous pourrons savoir précisément si la consommation est normale.

L'étiquetage électrique permet de diagnostiquer également si la consommation est normale.

Nous utiliserons le programme SIG Eco 21, proposant des solutions pour améliorer l'efficacité des installations techniques existantes.

Les projets de rénovation où il y a une volonté d'assainir énergétiquement le bâtiment peuvent selon les cas bénéficier d'aides financières sous forme de mesures fiscales, et de subventions.

Toutefois la LDTR dont les dispositions sont uniques en Suisse, constitue encore aujourd'hui un frein à la réalisation des travaux d'économies d'énergie.

