

GLOSSAIRE

Séminaire « Gestion d'Immeubles et Développement Durable »

A

Audit énergétique : l'audit énergétique est une approche méthodologique, qui permet de déterminer et de mettre en œuvre des solutions techniques ou comportementales qui concourent à réduire tant les besoins des utilisateurs que les consommations énergétiques de l'objet analysé.

C

Cadiom : chauffage à distance par l'incinération des ordures ménagères depuis l'usine d'incinération des Cheneviers. D'une puissance thermique de 68MW, le réseau de 15 km alimente progressivement depuis 2002 près de 30'000 personnes dans les communes d'Onex, Petit-Lancy, Cessy, Bernex et Confignon.

Centime climatique : le protocole de Kyoto est entré en vigueur le 6 février 2005. La Suisse s'y est aussi engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre, notamment celles de CO₂. Le Conseil fédéral a décidé le 23 mars 2005 d'atteindre ces objectifs en prenant plusieurs mesures. La loi sur le CO₂ oblige la Suisse à réduire ses émissions de CO₂ de 10 % par rapport à 1990.

En 2009, le programme Bâtiments de la Fondation Centime Climatique met à disposition 182 millions de francs pour la rénovation énergétique de bâtiments résidentiels et commerciaux chauffés au mazout et au gaz. Le programme Bâtiments se concentre sur les mesures visant l'enveloppe de bâtiments résidentiels ou commerciaux existants. Les demandeurs peuvent compter sur une contribution financière d'encouragement de près de 20 % de l'investissement total dans des mesures énergétiques. La coordination et les ajustements par rapport aux programmes d'encouragement cantonaux sont assurés grâce à une collaboration étroite avec les services cantonaux de l'énergie.

Nouvelles subventions :

Les mesures faisant l'objet d'un encouragement sont l'isolation thermique des murs, du toit ou de la dalle de grenier, des murs ou des sols donnant sur des zones non chauffées ainsi que les mesures visant les éléments de construction contre terre et la rénovation des fenêtres. Désormais, l'investissement minimal n'est plus que de 20'000 francs (contre 40'000 francs jusqu'alors). De plus, la fondation a élargi son modèle en soutenant également les grands projets et les propriétaires qui ont déjà partiellement entrepris des travaux de modernisation.

Autre nouveauté, des subventions peuvent être sollicitées lorsque seul un élément de construction (murs extérieurs, fenêtres ou toit) est rénové. Condition préalable : au moins un autre élément de l'enveloppe extérieure du bâtiment doit déjà avoir été assaini auparavant ; cet élément doit remplir les normes de construction en vigueur.

Les autres critères pour solliciter une contribution sont les suivants :

- Le bâtiment doit avoir été construit avant 1990.
- Au moment du dépôt de la demande, le bâtiment est chauffé au mazout, au charbon ou au gaz.

Certificat énergétique : Evaluation de la performance énergétique de tout ou partie d'un bâtiment ou d'un projet de bâtiment qui le classe dans une catégorie parmi sept échelonnées de A à G selon une méthode de calcul prédéfinie. Ce certificat est en cours d'élaboration par la SIA et la CRDE.

CGE : conception générale de l'énergie.

CMNS : commission des monuments, de la nature et des sites. La CMNS est consultée sur les questions touchant aux immeubles et objets dignes d'être protégés dans le canton de Genève et peut faire des propositions dans le but d'améliorer la conservation.

CRDE : la Conférence romande des délégués à l'énergie (CRDE) regroupe les 7 cantons francophones de Suisse. Cet organisme permet une mise en commun de moyens et une harmonisation des diverses actions en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie, des énergies renouvelables ainsi que de politique énergétique.

D

DIFC : décompte individuel des frais de chauffage (Loi L 2 30, art 22D et suivants). Dans les bâtiments comprenant au moins 5 logements, des dispositifs doivent être mis en place afin de déterminer la consommation individuelle d'énergie pour le chauffage et sa répartition entre les utilisateurs.

E

Eco 21 : Eco21 est un programme initié par les SIG pour Genève. C'est un programme participatif dont le succès dépend de la mobilisation de chacun, de l'addition d'actions individuelles (particuliers, entreprises) et collectives (groupes d'intérêts, institutions). Eco21 est un ensemble d'actions visant à mieux consommer les énergies et à réduire les émissions de CO₂, sans sacrifier ni confort, ni compétitivité. Le 1er objectif concret est de ramener d'ici 2011, la consommation d'électricité par habitant à Genève au niveau de 1990. Les SIG allouent 21 millions de francs sur 5 ans au programme Eco21.

Energie finale : par énergie finale, on entend l'énergie destinée à la consommation finale après transformation, telle que l'essence à la pompe, l'électricité, le mazout et les pellets de bois.

Energie primaire : par énergie primaire, on entend une forme d'énergie disponible dans la nature avant toute transformation, telle que le pétrole brut, le gaz naturel, les combustibles, les minéraux solides, la biomasse, le rayonnement solaire, l'énergie hydraulique, l'énergie éolienne, la géothermie et les matières premières destinées aux filières nucléaires.

Energies renouvelables : sont considérées comme des énergies renouvelables, l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, l'énergie géothermique, la chaleur ambiante, l'énergie éolienne ainsi que l'énergie tirée de la biomasse et des déchets de biomasse.

Energie secondaire : c'est une énergie obtenue par la transformation d'une énergie primaire au moyen d'un système de conversion : par exemple, une centrale thermique produit de l'électricité (énergie secondaire) à partir de charbon (énergie primaire).

I

IDC : indice de dépense de chaleur

ImmoLabel : ImmoLabel est une solution automatisée permettant la production en série d'étiquettes énergétiques des bâtiments.

Indicateur électrique : rapport de la consommation électrique des locaux communs (éclairage, buanderie, etc.) divisé par la surface de référence. En l'absence de norme nous avons appliqué la méthode SIA2031.

Indicateur eau : ratio de consommation d'eau du bâtiment divisé par la surface de référence énergétique. Cette consommation comprend aussi bien celle des occupants que celle nécessaire aux communs d'immeuble. En l'absence de norme il a été appliqué la méthode SIA2031.

Indice CO₂ : la production, le transport et la consommation de toutes les unités qui utilisent de l'énergie fossile sont prises en compte. L'unité usuelle qui caractérise la quantité de gaz à effet de serre émise est le « kg d'équivalents CO₂ » ramenée ici à la surface de référence énergétique.

L

Label vert SR : le programme « Label Vert SR » a pour objectif de proposer aux membres de la Société des Régisseurs de Genève des mesures permettant de réaliser des économies d'énergie et de ressources naturelles dans le cadre de la gestion des immeubles de leurs clients. Pour 2008-2009 le programme a pour objectif d'améliorer l'éclairage des communs d'immeuble en collaboration avec le programme Eco 21 des SIG. Les régies participant à ce projet s'engagent à prendre différentes mesures au sein de leur entreprise, notamment en matière de tri de déchets, de gestion de l'éclairage des bureaux et d'incitation en faveur de la mobilité douce à l'attention de leurs collaborateurs.

LaLAT : loi genevoise d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

LAT : loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

LDTR : loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi).

LEaux : loi fédérale sur la protection des eaux.

LEn : loi sur l'énergie.

LFo : loi sur les forêts.

LGZD : loi générale sur les zones de développement.

LPCo : loi sur les produits de constructions.

LPE : loi fédérale sur la protection de l'environnement.

LPMNS : loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites.

LTox : loi sur les toxiques.

M

Mesures d'encouragement : la Confédération octroie aux cantons une contribution globale destinée à subventionner les installations ayant recours aux énergies renouvelables et aux mesures d'utilisation rationnelle de l'énergie. La part de la contribution fédérale ne peut pas dépasser 60% des surcoûts non amortissables.

La loi sur l'énergie prévoit que la Confédération peut allouer des contributions globales annuelles aux cantons qui, dans le cadre de leurs programmes d'encouragement, prennent des mesures de nature à favoriser l'utilisation économe et rationnelle de l'énergie, le recours aux énergies renouvelables et la récupération des rejets de chaleur, pour autant que les cantons disposent des conditions légales requises et qu'ils aient leur propre programme d'encouragement.

Les contributions globales peuvent être utilisées pour des mesures directes, générant directement une production d'énergies renouvelables ou une réduction de consommation (labels Minergie, enveloppe du bâtiment, substitution de chauffages électriques, énergies renouvelables) ou pour des mesures indirectes (informations, relations publiques, manifestations, formations initiales et continues, conseils, études de faisabilité).

Pour en savoir plus : http://etat.geneve.ch/dt/energie/aides_financieres-69-3201.html

Minergie : label privé de qualité de bâtiments de haute efficacité énergétique. C'est un label de construction, attribué par les services cantonaux de l'énergie, aux bâtiments neufs ou rénovés qui offrent un confort au-dessus de la moyenne tout en ayant une très faible consommation d'énergie.

Un bâtiment neuf porteur du label Minergie consomme 4 à 5 fois moins d'énergie que la moyenne des bâtiments existants; et par rapport aux bâtiments les plus récents qui respectent les normes de construction légales, il consomme moitié moins.

Le label Minergie existe depuis 1998. Il est promu par une association soutenue par les cantons suisses et la Confédération, ainsi que par l'économie privée. Les propriétaires sont libres de le demander et il comporte plusieurs degrés car on n'exige pas la même performance d'une nouvelle construction que d'un immeuble rénové.

Le bâtiment Minergie est caractérisé par une épaisse isolation extérieure (qui conserve très bien la chaleur). Elle concerne non seulement les murs mais aussi le toit, les fenêtres, les plafonds, les sols et le sous-sol. De plus, comme le demande la norme de construction SIA, l'enveloppe extérieure du bâtiment est d'une grande étanchéité (elle ne laisse pas passer l'air). Un système d'aération automatique, souvent avec récupération de chaleur, renouvelle l'air en permanence (ça n'a rien à voir avec la climatisation). Les habitants n'ont donc pas besoin d'ouvrir les fenêtres pour respirer de l'air frais - on évite ainsi d'importantes pertes de chaleur. L'aération automatique a aussi l'avantage de préserver le logement du bruit de la rue et de la pollution extérieure (poussières, moisissures, pollens).

Un bâtiment Minergie se contente d'une installation de chauffage modeste, étant donné la qualité de son isolation. De plus, ses occupants enclenchent le chauffage plus tard en automne et le coupent plus tôt au printemps, réduisant de beaucoup la période de chauffage par rapport à un bâtiment ordinaire.

Plus d'infos sur www.minergie.ch

Minergie Eco : label de qualité de bâtiments de haute efficacité énergétique dont les composants respectent des critères de qualité environnementale.

Minergie P : label de qualité de bâtiments de très haute efficacité énergétique.

Minergie Rénovation : rénovation au standard de rénovation du label privé de qualité de bâtiments de haute efficacité énergétique (pour les détails voir ci-dessus).

MOPEC : modèle de prescription énergétique des cantons.

O

OAT : ordonnance sur l'aménagement du territoire.

OBLF : ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux.

OCSTAT : office cantonal de la statistique.

OEaux : ordonnance sur la protection des eaux.

OEIE : ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement.

OEn : ordonnance sur l'énergie.

OFEN : office fédéral de l'énergie.

OFo : ordonnance sur les forêts.

OITOX : ordonnance sur l'interdiction des substances toxiques.

OPair : ordonnance sur la protection de l'air.

OPB : ordonnance sur la protection contre le bruit.

OPCo : ordonnance sur les produits de constructions.

ORNI : ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant.

OSites : ordonnance sur l'assainissement des sites pollués.

P

PDE : plan directeur de l'énergie.

PL10154 : projet de loi modifiant la loi générale sur les contributions publiques (promotion des énergie renouvelables). En cas d'investissements dans les énergies renouvelables, le montant des travaux ne serait pas ajouté à la valeur imposable du bâtiment et ceci pendant 5 ans. Les travaux effectués ne seraient pas soumis à l'impôt immobilier supplémentaire sur la valeur du bien que perçoit l'Etat de Genève.

PL10258 : projet de loi modifiant la loi sur l'énergie. Projet déposé le 7 mai 2008 par le Conseil d'Etat genevois.

Pratique Dumont : déductibilité des charges et frais d'entretien des immeubles. Pratique déduite d'un arrêt du Tribunal fédéral qui prévoit l'interdiction de déduire les frais d'entretien dans les 5 ans suivant l'acquisition d'un immeuble, lorsque l'entretien avait été négligé et que ces travaux constituent des travaux d'entretien différés.

S

ScanE : Service cantonal de l'Energie.

Signature énergétique : méthode de suivi d'une installation identifiant des dérives par rapport à une consommation "normale" en fonction de variables climatiques.

Société à 2000 watts : le concept de la société à 2000 watts a été développé par des chercheurs des écoles polytechniques fédérales (EPF), en collaboration avec différents instituts de recherche regroupés dans le cadre du projet Novatlantis. Il a été repris par le Conseil fédéral dans sa stratégie pour le développement durable, ainsi que par les cantons de Bâle, Zurich Berne et adopté comme objectif notamment par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil du canton de Genève dans le cadre de la Conception générale de l'énergie (CGE). 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. La consommation actuelle d'énergie dans le monde par habitant est de 2000 watts ; en Suisse elle est de 5000 watts, en Europe de 6000 watts et aux Etats-Unis de 12000 watts.

T

Taxe CO₂ : la taxe CO₂ sur les combustibles fossiles est une taxe d'incitation complétant d'autres mesures – en partie librement consenties – agissant sur les émissions de CO₂. Elle a pour objectif la réduction de la consommation d'agents énergétiques fossiles et par conséquent des émissions de CO₂. Le renchérissement des carburants constitue un signal susceptible d'inciter le public à réduire sa consommation et à donner la préférence à des agents énergétiques émettant moins de CO₂ ou ayant un bilan neutre à cet égard. Depuis le premier janvier la taxe CO₂ est de 3cts par litre d'huile de chauffage, elle va passer à 6cts en 2009 et à 9cts en 2010. Ces montants dépendent des objectifs planifiés en terme de réduction des émissions et différents agents énergétiques.