
Proposition de Plan d'Actions dans le cadre du Programme EER genevois**Immobilier - Solutions non standard****PA9 – Version 2.1**

La proposition de Projet / de Plan d'Actions se base sur la version 4 du Programme genevois d'efficacité énergétique et des ressources (EER), datée de mars 2021.

A. Organisation du Plan d'Actions**1. Auteur-e de la proposition de Plan d'Actions**

L'auteur-e de la proposition de Plan d'Actions est la personne ou l'organisme qui a la responsabilité et qui gère les procédures liées au Programme EER genevois. Il-Elle peut être le propriétaire du Plan d'Actions.

Nom de l'auteur du Plan d'Actions	<i>VELEBIT, Nicolas</i>
Entreprise	<i>SIG</i>
Contact	Nicolas Velebit M : +41 (0)79 629 41 24 E : nicolas.velebit@sig-ge.ch Chemin Château-Bloch 2 - 1219 Le Lignon

2. Propriétaire du Plan d'Actions

Le-La propriétaire de Plan d'Actions peut être un organisme ou une personne différente de l'auteur de la proposition à qui il-elle a confié la gestion des procédures de valorisation des réductions d'émission de son Plan d'Actions dans le cadre du Programme EER genevois.

Nom du propriétaire du Plan d'Actions	<i>VELEBIT, Nicolas</i>
Entreprise	<i>SIG</i>
Contact	Nicolas Velebit M : +41 (0)79 629 41 24 E : nicolas.velebit@sig-ge.ch Chemin Château-Bloch 2 - 1219 Le Lignon

B. Informations générales sur le Plan d'Actions

1. Description générale

Le Plan éco21-Immobilier offre des réponses aux besoins des acteurs de l'immobilier (régies et propriétaires immobilier) dans le domaine de l'efficacité énergétique. Voilà le genre de services qui incombe au Plan éco21-immobilier :

- Accompagnement pour les acteurs de l'immobilier concernant les solutions techniques standard d'éco21 (éclairage, buanderie, circulateur, ventilation hygroréglable, optimisation chaufferie, équilibrage hydraulique)
- Préqualification des immeubles d'un parc pour des Actions de Performance Energétique (APE) sur l'éclairage, la chaufferie, ou dans les ménages avec les opérations éco-logement
- Rédaction et analyse de Rapport de performance d'un parc immobilier
- Réponse à des demandes spécifiques des régies et propriétaires pour des APE (projet pilotes) ou des possibilités de subventions
- Mise en place de processus pour répondre au mieux aux plaintes des locataires en lien avec le chauffage
- Désignation des lauréats du Trophée SIG de l'immobilier
- Mise en mouvements de tous les acteurs travaillant dans l'immobilier (SIG-éco21, universités, Hautes écoles, ingénieurs, régies, propriétaires, architectes, installateurs etc...)

Le Plan éco21-immobilier s'est étoffé en 2019 en intégrant notamment :

- des solutions non standard dans son processus

Le processus pour des solutions non standard permet d'intégrer les Actions qui ne sont pas aujourd'hui valorisées par une solution technique dans le Plan éco21-immobilier.

Le Plan d'action Solutions non standard ne comptabilisera que les solutions non standard, les solutions standard étant déjà prises en compte dans les Plans d'actions qui les couvrent.

2. Objectifs

Les solutions techniques standard d'éco21 couvrent un large panel des actions d'optimisation qui peuvent être faites sur des installations d'un immeuble d'habitations. Le potentiel dans le parc immobilier genevois a été en grande partie réalisé quand les actions étaient faciles à réaliser (ex. bon retour sur investissement, un seul propriétaire dans le bâtiment, peu d'études préalables à réaliser, etc.).

Aujourd'hui, force est de constater qu'un grand potentiel existe aussi sur des projets qui sortent du schéma des solutions standard d'éco21. Il est important aujourd'hui de pouvoir les valoriser. Ce Plan d'Actions a ainsi pour objectif de valoriser les économies d'électricité et d'émissions de CO₂ des solutions techniques non standard.

3. Lieu du Projet / Périmètre et rayon d'action du Plan d'Actions

Tout le parc immobilier dans le canton de Genève.

4. Type de Plan d'Actions

Nature d'effets	Catégories	Types de Projets ou d'Actions
GES et électricité	Optimisation énergétique (côté demande ou production)	<input checked="" type="checkbox"/> Amélioration de la performance énergétique par une rationalisation du mode d'utilisation des équipements énergétiques
	Projets d'investissement	<input checked="" type="checkbox"/> Amélioration de la performance énergétique par une rationalisation du mode d'utilisation des équipements énergétiques Remplacement et/ou modification importante des installations ayant un impact sur les émissions de GES et/ou la consommation d'électricité <input checked="" type="checkbox"/> Utilisation et/ou évitement des rejets de chaleur <input checked="" type="checkbox"/> Changement de combustibles : substitution de mazout par du gaz (anticipée pour les projets touchant au chauffage des bâtiments), substitution de mazout ou de gaz par des énergies renouvelables <input checked="" type="checkbox"/> Réduction des émissions de GES
	Transport des biens et des personnes (flottes de véhicules)	<input type="checkbox"/> Amélioration de l'efficacité des modes de transport des voyageurs et des marchandises <input type="checkbox"/> Substitution de carburants
Déchets	Tri des déchets	<input type="checkbox"/> Augmentation du taux de tri des déchets chez les producteurs de déchets, <input type="checkbox"/> Optimisation de la collecte sur les marchés alimentaires et les éco-points, <input type="checkbox"/> Nouvelles filières de tri, déchetteries mobiles...
	Réduction à la source	<input type="checkbox"/> Solutions de réduction des déchets à la source : diffusion de contenants réutilisables (consigne), création de lieux la favorisant (recyclerie, bibliothèque d'objets, etc.)
Ressources		<input type="checkbox"/> Eco-conception <input type="checkbox"/> Lutte contre le gaspillage alimentaire <input type="checkbox"/> Réemploi des produits électriques et électroniques, substitution de produits néfastes pour l'environnement (litière minérale, etc.)

Les actions standard sont toutes couvertes par des plans d'actions spécifiques.

Actions standard :

- Optimisation Chaufferie
- Ventilation
- Particuliers
- Equilibrage hydraulique

Le Plan d'Actions ne couvre que les actions non standard. Voici des exemples de solutions non standard (liste non exhaustive) :

- Optimisation des Pompes à chaleur sur l'air extrait des ventilations simple flux
- Installation d'hydroéjecteurs pour remplacer les pompes de circulation
- Régulation à distance de panneaux solaires thermiques
- Récupération de la chaleur de colonne d'eau chaude

Comme l'indiquent les exemples précités, les solutions non standards concernent principalement des économies qui sont faites sur des installations de bâtiments d'habitations.

5. Délimitation par rapport à d'autres instruments (législatif ou autres)

Les processus mis en place pour la sélection des Actions comptabilisées par le Plan d'Actions permettent de distinguer clairement et par des totaux spécifiques les effets comptabilisés par d'autres programmes et ceux pouvant faire l'objet de certificats négociables.

C. Description du Plan d'Actions

1. Description générale

Tout propriétaire ou toute régie en tant que représentante d'un propriétaire peut prétendre à une contribution financière pour la mise en place d'une action non standard si celle-ci permet de générer des économies d'énergie et moyennant un certain nombre de conditions.

Voilà les étapes-clef du processus pour les solutions non standards :

1. La régie ou le propriétaire sollicite éco21 pour lui faire part d'un mandat qu'elle veut confier à un bureau d'étude pour la réalisation d'une action non standard.
2. La régie ou le propriétaire transmet à éco21 une copie de l'offre du bureau d'étude concernant le mandat en question et tout autre document utile.
3. Eco21 demande une Déclaration d'Economie d'Energie (DEE) au bureau d'étude si l'action est valorisable comme action non standard.
4. Eco21 garde une copie de la DEE pour pouvoir faire un suivi par la suite en ce qui concerne l'étape d'implémentation de cette étude.
5. Sur la base de ces documents, un comité de validation décide si le mandat peut recevoir des subventions et quel montant sera alloué à la régie ou au propriétaire.
6. La décision est transmise à la régie ou au propriétaire.

7. Dans les deux mois qui suivent la fin du mandat, la régie ou le propriétaire reçoit un e-mail lui demandant les informations nécessaires au versement de la contribution.

Une fonction de coordinateur pour traiter les solutions non standard dans l'immobilier a été créée à éco21 au deuxième semestre 2019.

Les conditions pour déposer une demande de subvention pour une solution non standard sont les suivantes :

1. Economies minimales attendues : 5 tCO₂/an
2. Additionnalité : Voir point D.
3. Double comptabilité : si l'action fait l'objet d'autres aides financières issues d'autres organismes de soutien, il doit en être fait mention express pour en tenir compte lors de la valorisation des économies
4. Délai : Soumettre la demande de subvention avant la réalisation de l'action

Un comité de validation se réunit sur demande pour :

- discuter de l'éligibilité des actions non standard,
- valider les Déclarations d'économies d'énergie (DEE)

2. Facteurs d'émission

Les facteurs d'émission applicables pour les Projets et les PA sont ceux figurant dans le Document spécifique du Programme EER genevois.

Les agents énergétiques de référence sont ceux utilisés par l'ancienne installation ou l'installation optimisée.

3. Méthodologies appliquées

Les informations figurant dans ce chapitre se basent sur les méthodologies suivantes :

- Méthodologies M05 et ME05 : Déclaration d'économie d'énergie (DEE)

4. Effets attendus

En 2021, on estime à 1000tCO₂ les économies réalisées. Pour l'instant, les économies électriques ne sont pas estimées.

Pour éviter tout problème de double comptabilité, les effets générés par les solutions non standard seront comptabilisés séparément des actions standard.

5. Valorisation des effets

Les effets générés par le Plan d'Action sont comptabilisés distinctement selon leur type de valorisation admis. Les tableaux ci-dessous détaillent les différentes valorisations possibles et précisent quels effets donnent lieu à une comptabilisation, lesquels à des certificats négociables et lesquels à des aides financières de SIG-éco21.

Légende :

C = Comptabilisation

CN = Certificats négociables

F = Aide financière éco21

	Electricité
SIG	C, F
OCEN	C
Autres programmes	C

	Emissions de CO₂
Gaz Vitale	C, CN, F
Contribution environnementale	C, F
OCEN	C
Autres programmes	C

Définitions :

- SIG : Economie d'électricité attribuable entièrement au programme SIG-éco21
- Gaz Vitale : Réduction d'émissions de CO₂ attribuable entièrement au programme SIG-éco21 et pouvant faire l'objet de certificats négociables
- Contribution environnementale : Réduction d'émissions de CO₂ réalisée sur un CAD exempté de la taxe sur le CO₂
- OCEN : Réduction d'émissions de CO₂ ou d'électricité soutenue financièrement par l'OCEN ou issues de Projets ou d'Action permettant d'accélérer significativement le déploiement d'obligations réglementaires en vigueur
- Autres programmes : Réduction d'émissions de CO₂ ou d'électricité réalisée dans le cadre du Plan d'Actions mais comptabilisée également par d'autres programmes et pour lesquelles aucun double financement n'est possible (ex : économies d'électricité soutenues par Prokilowatt, économies de CO₂ réalisées par une entreprise exemptée de la taxe CO₂, etc.)

6. Prise en compte des fuites

Des fuites peuvent exister mais sont négligeables. Si une Action présente des fuites importantes, celles-ci seront identifiées par le Comité et comptabilisées dans le calcul des réductions d'émission.

7. Facteurs d'influence

Les facteurs d'influence pour le Plan d'Actions peuvent être d'ordre financier ou légal. Les tarifs de l'énergie peuvent avoir un impact positif ou négatif sur le Plan d'Actions et l'additionnalité financière des Actions. Au niveau légal, l'évolution de la législation tant au niveau des normes que de la réglementation peut influencer l'éligibilité des Actions.

D. Additionnalité

1. Additionnalité réglementaire et légale

Aucune loi, règlement ou autre acte législatif ne rend obligatoire la réalisation de ce Plan d'Actions.

Au niveau des Actions, le Comité de validation est garant du respect de l'additionnalité réglementaire et légale et veille à ce que les Actions soumises ne soient pas obligatoires selon la réglementation.

2. Analyse des barrières

a. Barrières financières

Les solutions non standards peuvent être onéreuses. De surcroît, il est difficile de voir l'intérêt économique d'une telle mesure sans un document qui permet précisément de chiffrer l'investissement et les économies attendues et in fine le bon retour sur investissement d'une telle mesure.

Propriétaires et régies sont souvent freinés dans des projets d'optimisation du fait des frais d'ingénieur que ces derniers engendrent. Les primes devraient lever ces barrières aisément et amener régies et propriétaires à mener plus de projets de type non standard qui feront appel au service d'un ingénieur.

b. Barrières culturelles et structurelles

Pour beaucoup de propriétaires et de régies, l'efficacité énergétique n'est pas une priorité. Cela est d'autant plus vrai pour les solutions non standard qui sont souvent des solutions peu répandues sur lesquelles peu d'informations existent.

3. Analyse de la pratique courante

Aujourd'hui, il est très difficile d'avoir une vue sur les actions de type non standard à Genève car celles-ci ne sont pas communiquées à éco21 ou à l'autorité compétente, soit l'Office cantonal de l'énergie (OCEN). Elles sont donc pas ou peu valorisées à part par quelques propriétaires qui se veulent exemplaires dans la gestion énergétique de leur parc.

Les aides financières pour des solutions non standards et pour des mandats d'ingénieurs qui les effectueraient sont aujourd'hui quasi inexistantes.

Un processus qui permet le traitement rapide et la valorisation de solutions non standard sur des installations n'a par ailleurs jamais été mis en place.

E. Aides financières

Le Plan d'Actions n'a reçu aucune aide financière extérieure.

Dans le cadre de son processus de suivi des Actions, l'équipe d'éco21 vérifie que les régies et propriétaires ne touchent pas d'aides financière issues d'autres organismes de soutien. Si c'est le cas, les économies font l'objet d'une comptabilité distincte.

F. Echancier

Depuis début décembre 2019, les actions non standard sont passées en revue par un comité de validation. On peut donc considérer que le Plan d'Action débute à ce moment-là. Les premiers effets sont attendus dès la réalisation des premières actions en 2020.

La durée du Plan d'Actions Solutions non standard n'est pas définie à ce jour.

La période de crédit est celle définie pour chaque Action par le Comité. Elle correspond à la durée de vie des Actions.

G. Plan de suivi

1. Description

Les étapes de validation du Comité de validation sont enregistrées dans un fichier excel.

Dès que le Comité a validé les factures liées à l'Action non standard et la valeur finale des économies d'électricité et/ou de CO₂, l'Action est comptabilisée dans le monitoring. C'est également à ce moment-là que l'incitation financière peut être versée à l'entreprise.

Le fichier excel trié sur les Actions comptabilisées l'année monitorée sera joint au Rapport de calcul des effets.

2. Fréquence

Le monitoring sera réalisé chaque année civile.

3. Données monitorées

Les données qui seront monitorées sont listées dans le tableau ci-dessous :

Donnée / Paramètre	Nom de la donnée / du paramètre
Unité	kWh, litres, Nm ³ , tCO ₂ , etc.
Description	Consommations d'énergie, niveau d'émissions
Source	Relevés ou calculs.
Procédure de mesure	Est fonction de l'Action et déterminé par le Comité de validation Immobilier

Fréquence de la mesure	Est fonction de l'Action et déterminé par le Comité de validation Immobilier
Commentaires	-

4. Assurance qualité

Le Comité de validation contrôle les DEE. A chaque Comité, une nouvelle version du fichier excel de suivi est sauvegardée permettant ainsi d'assurer un historique des validations.

H. Aspect financier du Projet / Plan d'Actions

Les propriétaires qui financent une action non standard reçoivent une prime qui est fonction des tCO₂ et/ou des kWh électriques qui ont été économisés. Elle est de CHF 40 pour chaque tonne de CO₂ économisée par an et de 16 ct/kWh électrique. L'aide financière est limitée au 50% de l'investissement.

Le coût de la DEE est pris en charge par éco21 moyennant des économies minimales attendues de 5 tCO₂/an par action. Le montant octroyé par éco21 pour une DEE est plafonné à CHF 2000.

I. Parties prenantes

- SIG-éco21 : conception, pilotage et financement du Plan d'Actions
- Université de Genève : membre du Comité de validation Immobilier
- AMOén : bureaux d'études accompagnant des régies et propriétaire dans le cadre de l'accompagnement
- Les bureaux d'étude rédigeant des DEE dans et hors accompagnement
- L'ensemble des propriétaires et régies ayant signé les Conditions de Participation à l'accompagnement
- L'ensemble des propriétaires et régies bénéficiant du processus des solutions non standard hors accompagnement

J. Communication

J'accepte que

- ☒ Les données relatives au Projet / Plan d'Actions ci-dessus
- ☒ Mes coordonnées

soient publiées sur le site internet du Programme EER genevois

Annexes :

Méthodologies utilisées