

11 mai 2017

Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 1^{er} février 2017 en vue de l'ouverture d'un crédit de 3918 000 francs destiné à la mise en conformité de 20 bâtiments à simple vitrage du patrimoine financier (1^{re} étape).

Rapport de M^{me} Patricia Richard.

Cette proposition a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions le 7 mars 2017. Elle a été traitée, sous la présidence de M^{me} Natacha Buf-fet-Desfayes, le 29 mars 2017. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Nour Zumofen que la rapporteuse remercie pour la qualité de ses notes.

Séance du 29 mars 2017

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice, de MM. Philippe Meylan, directeur du Patrimoine bâti, Sébastien Schmidt, adjoint de direction (DPBA), et de M^{me} Valérie Cerda, cheffe du Service de l'énergie

M. Pagani informe que la Ville de Genève, de même que l'ensemble des propriétaires de ses bâtiments, a reçu l'obligation de mettre aux normes l'ensemble de ses bâtiments d'ici à 2018, ce qui a suscité un important débat politique au sein du Grand Conseil dans la mesure où la grande majorité des propriétaires concernés ne sont pas parvenus à se conformer à cette obligation annoncée une vingtaine d'années plus tôt. En effet, il note que l'ampleur du travail à effectuer a nécessité que la Ville définisse une stratégie, composée de différentes étapes. La Ville de Genève est parvenue à négocier l'adaptation de cette stratégie sur les bâtiments patrimoniaux avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN).

M. Meylan rappelle d'abord qu'un montant de près de 4 millions de francs est demandé pour cette première étape de mise en conformité de 20 bâtiments à vitrage simple du patrimoine financier, ce dernier étant le plus simple à traiter d'un point de vue technique.

Dans la liste des bâtiments à mettre en conformité dans cette première étape, aucune rénovation lourde n'est prévue pour ces derniers, ce qui implique qu'ils ne seront pas concernés par une demande de crédit prochainement. Comme mentionné dans la proposition, il rappelle également que le parc immobilier genevois produit deux tiers des émissions de CO₂ du canton et informe que l'assainissement des vitrages engendrera des économies certaines se situant entre 10 et 25%.

L'échéance pour la mise en conformité des bâtiments à simple vitrage a initialement été fixée au 31 janvier 2016, et il informe que la Ville de Genève a obtenu un délai supplémentaire de dix ans, soit fixé au 31 janvier 2026, suite à ses négociations avec l'OCEN.

La Ville de Genève est propriétaire de 812 bâtiments, dont plus des trois quarts sont déjà conformes compte tenu de leur année de construction, mais aussi du fait que des verres isolants ont déjà été placés dans des bâtiments équipés de verres simples de manière étalée en fonction de la dégradation des fenêtres, à partir du budget d'entretien. Dès lors, demeurent encore 81 bâtiments à mettre en conformité au niveau du patrimoine financier, après quoi il s'agira d'étudier l'intervention sur le patrimoine administratif (103 bâtiments), qui s'avère plus complexe et délicate.

Il annonce que l'opération globale sera divisée en sept étapes, comprenant trois étapes pour le patrimoine financier et quatre étapes pour le patrimoine administratif, ce qui implique qu'année après année la DPBA reviendra auprès du Conseil municipal avec des demandes similaires afin que ce dernier puisse délibérer et voter la suite de l'opération de mise en conformité du vitrage.

La planification intentionnelle telle qu'elle se présente aujourd'hui: il s'agit donc d'initier la première des trois étapes pour le patrimoine financier, qui est planifiée avec une mise en œuvre entre 2018 et 2019, et qui a été chiffrée sur la base des statistiques internes du département. Il y aura une 2^e étape pour laquelle il s'agira également de déposer une demande de crédit d'étude pour le reste du complexe immobilier et notamment pour le patrimoine administratif qui nécessite de pouvoir mandater des spécialistes.

Ainsi, 628 bâtiments sont conformes, à l'exception des arcades, et le patrimoine financier a été décomposé en plusieurs catégories: 23 immeubles sont déjà prévus au plan financier d'investissement (PFI), 45 immeubles sont prévus pour l'assainissement des fenêtres, et 3 bâtiments présentent des valeurs historiques élevées qui posent des difficultés particulières (ex. fenêtre à guillottes), et pour lesquels il s'agira de négocier des dérogations. En outre, parmi les bâtiments du patrimoine publico-administratif, 6 immeubles sont déjà planifiés au PFI, 35 sont planifiés pour l'assainissement des fenêtres, et il s'agira de négocier des allègements pour 62 immeubles car ils présentent des difficultés ou des caractéristiques particulières (ex. Maison Tavel, Grand Théâtre).

Il présente ensuite un exemple de thermographie permise par le biais de caméras spéciales dont dispose le Service de l'énergie, qui permettent de localiser les trous énergétiques dans les bâtiments: plus la couleur est chaude, plus la déperdition est forte. Se référant au document de présentation, il commente ensuite une image qui présente deux situations dans un même immeuble, avant et après l'isolation, et relève que dès lors que les vitrages ont été changés, les

couleurs indiquent une performance améliorée et une moindre perméabilité aux pertes énergétiques.

Il se réfère par ailleurs au graphique présentant le coefficient d'isolation des vitrages sur la diapositive suivante, et souligne que sur les 90% (cf. changement des vitres), un coefficient de 1,7 est généralement obtenu. Il ajoute que ce coefficient a d'ailleurs encore tendance à s'améliorer car au fur et à mesure des années, le gaz qui est introduit dans les deux verres améliore les performances (apparition des premiers vitrages avec des cryptons et non plus de l'argon), et note que la valeur requise par la norme en vigueur représente un coefficient de 1,3.

Il explique ensuite que l'adaptation des fenêtres existantes implique l'apport de relativement peu de nouvelle matière, que le principal de la menuiserie est conservé, qu'il n'est pas nécessaire d'intervenir sur les systèmes d'ouverture des fenêtres existants, et que l'efficacité du verre est effective. De plus, il évoque les conséquences de la ventilation qu'impliquerait un changement total des fenêtres. En effet, il explique que l'installation de nouvelles fenêtres implique qu'elles doivent répondre aux nouvelles normes SIA et qu'elles sont par conséquent parfaitement étanches à l'air, ce qui impliquerait de revoir entièrement les systèmes de ventilation, démarche que dispense la conservation des anciennes fenêtres.

M^{me} Cerda explique que la réalisation des objectifs énergétiques liés à la mise en conformité des doubles vitrages n'est pas évidente dans la mesure où l'équilibrage sur le plan économique n'est pas optimal. Elle ajoute qu'il n'est pas non plus aisé d'identifier les économies tangibles et automatiques qu'il est possible d'avoir, ce qui explique la largeur de la fourchette de 10 à 25% évoquée plus tôt. Dès lors, cette première étape de mise en conformité permettra de mesurer les véritables économies d'énergie qu'il est possible d'obtenir, de manière à calibrer l'intervention afin de ne pas être trop invasif d'un point de vue financier.

Un changement de vitrage se rentabilise généralement en plusieurs dizaines d'années, et elle note que de nombreuses précautions doivent être prises afin de réaliser des économies d'énergie. En effet, elle informe que l'ensemble des immeubles sélectionnés est équipé d'une chaufferie centrale, et relève que dès lors que des vitrages plus isolants seront installés, les besoins en énergie dans les différents appartements seront variablement réduits en fonction de la hauteur et de l'ensoleillement de chacun. Dès lors, afin de pouvoir profiter de l'amélioration de la qualité des vitrages tout en tenant compte des différences en termes de besoins, il s'agira d'accompagner ces interventions avec des vannes thermostatiques, qui constituent des éléments de régulation terminale. En effet, si les vitrages sont remplacés mais que des vannes thermostatiques n'ont pas été mises place, il ne sera alors pas possible, dans le réglage de l'installation, de répercu-

ter les économies qui auront été constatées dans les appartements. De la même manière, elle explique qu'il s'agira également de travailler et prendre en compte cette nouvelle situation sur l'équilibrage hydraulique en chaufferie.

Ce travail sur les réglages d'installation est prévu d'être réalisé dans le cadre de cette proposition, qui une fois mise en place permettra de chiffrer plus précisément la marge d'économie possible, bien qu'elle soit également variable selon l'architecture de l'immeuble et selon la proportion de la part de vitrages dans les immeubles concernés.

M. Meylan aborde désormais la question financière et explique qu'entre la version qui consiste à remplacer des verres par des verres isolants seulement et celle qui consiste à remplacer la fenêtre, on constate une plus-value à compter de 50 à 100% de cas en cas, ce qui ne représente de loin pas des montants anecdotiques entre ces deux types d'intervention. De plus, bien que l'énergie grise soit plus difficile à chiffrer, un raisonnement intuitif permet de comprendre que la réparation ou l'amélioration d'une installation existante est plus intéressante que le remplacement des fenêtres, qui implique de remplir des bennes entières de fenêtres pourtant encore fonctionnelles. A l'exception des bâtiments historiques, la DPBA n'a pas besoin d'obtenir des autorisations de construire afin de procéder au remplacement des vitrages, et le département prévoit deux années de travaux pour ces bâtiments qui seront traités de façon simultanée, sous la supervision des architectes du département.

Un montant d'honoraires pour permettre un pilotage opérationnel a été prévu, et il fait remarquer que la DPBA travaille conjointement avec la Gérance immobilière municipale (GIM). Enfin, il note que ce travail nécessite tout de même passablement de temps dans la mesure où il s'agit de prendre rendez-vous avec chacun des locataires informés au préalable de cette mesure, et précise qu'elle n'aura aucune répercussion sur les loyers.

Questions-réponses

Il est parfois possible de trouver de l'amiante dans le mastic des anciens vitrages, d'où le poste désamiantage.

La Ville mandate un architecte externe qui s'occupe des prises de rendez-vous avec les locataires, appels d'offres des entreprises, etc.

Cette proposition fera appel à des entreprises locales uniquement.

Les vitrages seront préservés dans la mesure du possible comme d'origine.

L'ensemble du processus se fera avec la collaboration de la GIM.

Les vannes thermostatiques permettent de réguler les températures entre les différents locataires, soit ceux qui sont en plein soleil et qui ne nécessitent pas de

chauffage trop lourd et ceux qui en ont plus besoin en fonction des températures des différents appartements.

Le Service des monuments et des sites est très sensible aux interventions et au changement d'image sur ses arcades, et par conséquent le département s'est parfois retrouvé à devoir prendre des mesures particulièrement lourdes afin de répondre aux différentes exigences des uns et des autres.

La stratégie adoptée s'explique par la volonté de pouvoir énumérer les immeubles sur lesquels il s'agissait d'intervenir dans un premier temps, mais aussi de pouvoir réaliser une première intervention-test. La possibilité d'opter pour une autre stratégie de demande de crédits en plusieurs blocs, permettant ainsi davantage de souplesse, pourrait tout à fait être envisagée par la suite.

Vote

La présidente passe au vote de la proposition PR-1217, qui est acceptée à l'unanimité des commissaires, soit par 12 oui (1 UDC, 1 MCG, 3 LR, 1 DC, 1 EàG, 4 S, 1 Ve).

PROJET DE DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 3 918 000 francs destiné à la mise en conformité de 20 bâtiments à simple vitrage du patrimoine financier (1^{re} étape).

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme, à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 3 918 000 francs.

Art. 3. – La dépense prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier.

Annexe à consulter sur le site internet: présentation Powerpoint «Bâtiments à simple vitrage»