Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la motion du 28 octobre 2020 de M^{mes} et MM. Philippe de Rougemont, Laurence Corpataux, Anna Barseghian, Alain de Kalbermatten, Joëlle Bertossa, Pierre-Yves Bosshard et Rémy Burri: «Genève rénove: programme pour inciter les propriétaires à isoler leurs bâtiments».

Rapport de M. Timothée Fontolliet.

Cette motion a été renvoyée à la commission des travaux et des constructions lors de la séance plénière du 18 mai 2021 après avoir été reportée six fois. La commission s'est réunie le 27 octobre, le 24 novembre et les 8 et 15 décembre 2021, sous la présidence de M. Daniel-Dany Pastore, ainsi que le 19 janvier 2022, sous la présidence de M. Alain de Kalbermatten. Les notes des séances ont été prises par M^{mes} Laura Kiraly et Alicia Nguyen que le rapporteur remercie chaleureusement.

PROJET DE MOTION

Considérant:

- l'objectif de la Ville de Genève de réduire de 60% les émissions de CO₂ de la ville d'ici 2030;
- la première place du logement (chauffages) parmi les secteurs émetteurs de CO₂;
- le plan de rénovation des bâtiments et de sortie du mazout pour les bâtiments appartenant à la Ville;
- la nécessité de voir les mêmes objectifs climat atteints sur les bâtiments appartenant à des privés;
- l'exemple du programme Onex rénove mis sur pied par la municipalité d'Onex dès 2016 pour démarcher les propriétaires privés et déclencher des rénovations thermiques;
- l'exemplarité de ce programme qui met à la disposition des décideurs et décideuses de l'immobilier un panel de prestataires de services pour les aider à mettre en œuvre un projet de rénovation;
- la conclusion du rapport «Onex rénove – retour d'expérience» (2018) qui constate une multiplication par dix du taux de rénovations des bâtiments situés sur la commune et appartenant à des privés;
- l'exemplarité de ce programme, désormais répliqué par Lancy,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif de:

- mettre sur pied un programme inspiré par Onex rénove poursuivant le même objectif;
- présenter au Conseil municipal le programme Genève rénove dans les meilleurs délais dans le but de pouvoir atteindre les objectifs climat pour 2030.

Séance du 27 octobre 2021

Audition de M. Philippe de Rougemont, motionnaire

M. de Rougemont explique que le projet Genève rénove répond à l'objectif de politique climatique de la Ville de Genève, des communes, du Canton et de la Confédération. En termes d'empreinte carbone à Genève, la consommation de biens importés et la consommation des bâtiments notamment pendant les mois d'hiver sont les domaines les plus polluants. Il existe deux types de propriétaires de bâtiments en Ville de Genève: la Ville, soit la Gérance immobilière municipale (GIM) et la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social (FVGLS) (entre 5 et 10% des bâtiments), et les propriétaires immobiliers privés. Afin d'être exemplaire et de motiver les propriétaires privés, la Ville a comme objectif d'ici la fin de la législature en 2025 de ne plus chauffer ses bâtiments au mazout et/ou de passer au gaz en attendant le raccordement aux réseaux de chaleur. Moins de 1% du domaine bâti fait l'objet d'une rénovation de structure ou d'une rénovation thermique chaque année par les propriétaires privés. Ces derniers ne s'engagent pas dans des rénovations à cause des nombreuses et complexes procédures administratives, des besoins de parfois faire déménager des locataires et de la non-visibilité des démarches à entreprendre.

L'idée de cette motion est de prendre exemple sur le projet Onex rénove et de demander au Conseil administratif de répliquer ce programme en Ville de Genève. En 2014, la Ville d'Onex, avec le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, a lancé ce programme avec l'aide de l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et des Services industriels de Genève (SIG). Le programme a partagé les bâtiments sur le territoire d'Onex en sept blocs/catégories d'immeubles. Pour chaque catégorie, un immeuble type a été choisi et ont été estimés son coût de rénovation et les aides cantonales et fédérales existantes. Cela a permis de créer des cartes d'identité des coûts, des démarches, des subventions et du retour sur investissement des avantages. Ensuite, des ateliers ont été mis en place pour les propriétaires afin qu'ils rencontrent les représentants des services de l'Etat qui délivrent les autorisations. En bref, l'objectif du projet est de faciliter le travail en amont qui est exigé des propriétaires pour faire des rénovations. Il s'agit de fournir un pré-audit, des conseils et un suivi pour les encourager.

Concernant les résultats du programme, les propriétaires de 50 allées de bâtiments (831 logements) sur les allées du périmètre du projet ont déclenché un processus de rénovation énergétique globale. Cela correspond à un taux annuel de 13%. Par comparaison, le taux de rénovation moyen estimé des bâtiments à Genève est inférieur à 1%. Ainsi, Onex rénove a permis d'engager sept fois plus de rénovations. Pour les propriétaires, le projet permet de réduire la peur de l'inconnu des rénovations et de donner des réponses, de réduire le temps de démarchage auprès de l'Etat et de profiter d'une période d'incitation avant une future période d'obligation. Il souligne que les propriétaires ont donné une note de 8,3/10 à l'ensemble de la démarche.

Quant aux avantages pour la commune, M. de Rougemont rappelle que la commune a un objectif de réduction de 60% de CO₂ en 2030 et de 0% d'émission de CO₂ en 2050, ce qui ne sera pas atteint sans la participation des privés. De plus, étant donné que les réseaux de chaleur apporteront de la chaleur aux bâtiments, il est important de ne pas alimenter des passoires énergétiques. Enfin, le projet permettra de dynamiser l'activité économique locale. Grâce à la prise en compte des résultats du projet Onex rénove, la proportion des mesures réalisées par la commune a été dépassée de 75% et Onex a pu facilement recevoir le label Gold de «Cité de l'énergie». Il cite les noms de propriétaire immobilier privé qui ont participé au projet Onex rénove. Il ajoute qu'il s'est entretenu personnellement avec M. Pierre Olivier qui a chapeauté le projet et qui a créé son propre bureau de conseil. Il souligne que Lancy, le Grand-Saconnex, Morges et Vevey ont décidé de répliquer le projet et que la Ville de Genève pourrait rejoindre trois autres villes d'ici l'automne 2022 pour déployer Genève rénove en 2023, ce qui permettrait de bénéficier d'économies d'échelle.

Questions des commissaires

Un commissaire a l'impression que l'obstacle principal aux rénovations est la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR). Il serait préférable de l'abroger pour inciter les rénovations. Il demande comment la Ville pourrait financer un tel projet. Il questionne la participation des propriétaires au projet qui ne semble pas importante.

Concernant la LDTR, M. de Rougemont confirme que le plus grand obstacle en termes de rénovation est la communication du rendement locatif à l'Etat par le propriétaire alors que les loyers perçus sont supérieurs à ce qu'ils devraient être en raison de la baisse des taux hypothécaires. Un autre obstacle est que le propriétaire ne peut pas répercuter l'ensemble du coût des rénovations sur les locataires. Malgré tout, le programme d'Onex a déclenché beaucoup de rénovations. Enfin, il est certain que la politique climatique aura un coût, cependant l'idée n'est pas de payer à la place des propriétaires ou de les subventionner

mais de mettre en place un travail en amont pour déclencher des rénovations. En l'occurrence, de nombreuses communes soutiennent que ce projet est bénéfique. Il répond également que le peu de propriétaires engagés représente néanmoins beaucoup d'allées. La Fondation Emile Dupont (FED) représente 72 logements, soit 12 allées, Parloca, 4 allées soit 144 logements et Marconi Investissement, 16 allées, soit 360 logements.

Une commissaire souligne que la LDTR est régulièrement attaquée par les partis de droite et les milieux des promoteurs. Elle précise qu'historiquement la LDTR a été remise en question car il y avait énormément d'abus. En effet, beaucoup ont été victimes de loyers et de résiliations abusifs. Cependant, elle remarque que jamais la LDTR n'a imposé des travaux à perte. Tout promoteur ou propriétaire qui rénove son bâtiment avec l'application de la LDTR récupère l'investissement avec un pourcentage qui n'est pas aussi élevé qu'il le souhaiterait mais qui reste plus important qu'un placement dans une banque. Elle insiste sur le fait que les propriétaires ne s'engagent pas dans des travaux à perte avec l'application de la LDTR. De plus, les rénovations activent l'économie locale, plus particulièrement le métier de la construction.

Cette même commissaire demande l'audition de la commune d'Onex pour questionner les empêchements de rénovation.

M. de Rougemont ajoute que la loi sur l'énergie (LEn) permet au propriétaire de répercuter une partie des coûts de rénovation thermique sur les loyers.

M. de Rougemont propose d'auditionner M^{me} Claudia Bogenmann de l'Unité de développement durable de Lancy et M. Christian Freudiger de l'OCEN, ainsi que M. Pierre Olivier et M^{me} Caroline Cacheiro de SIG-éco21.

Un commissaire souligne que la motion demande à la Ville d'effectuer une évaluation de travaux de rénovation à la place des privés, alors que la Ville a elle-même des difficultés à gérer son propre patrimoine et sa rénovation. Il rappelle qu'il a été demandé à la Ville de présenter un plan de rénovation. Il s'interroge sur le financement de cette étude étant donné le manque d'effectifs dans le département de M^{me} Perler. Il questionne également la pertinence de cette proposition étant donné que les privés ont déjà bien avancé leur rénovation et sont davantage contraints.

M. de Rougemont soutient que cela vaut énormément la peine d'inciter davantage les privés à passer à l'acte de rénovation. Il souligne que cela pourrait être mis en place seulement en 2023. Il évoque le retard effrayant et la situation catastrophique par rapport au changement climatique. Le coût de ce programme vaut la peine. Il ajoute qu'il est difficile d'agir sur la consommation des biens et que la Ville peut avoir un levier sur le deuxième domaine d'émissions de CO₂, soit sur l'immobilier. Le projet Genève rénove permet l'accompagnement des

propriétaires et a été pensé à la suite de l'échec d'un programme de la Confédération offrant seulement une évaluation de l'enveloppe thermique sans accompagnement. Il ajoute que la commune d'Onex a arrêté le projet lorsque M. Pierre Olivier a quitté car il n'y avait pas de relève. Il évoque l'audition de M^{me} Yunus Ebener, conseillère administrative d'Onex, qui doit être organisée. (*Note du SCM: cette audition a été mise au vote et acceptée en séance de commission du 20 octobre 2021.*) Il rappelle que la Ville est capable de rénover en citant les Minoteries et qu'il faut être attentif au résultat des rénovations, soit la réduction véridique de la consommation.

Un commissaire répond qu'un montant d'environ 10 millions de francs est alloué pour la rénovation du patrimoine, alors que le besoin est de l'ordre de 40 millions de francs. Il s'interroge sur l'allocation des ressources dans des rapports et des audits ou bien dans la rénovation.

M. de Rougemont précise que le projet serait financé dans le budget 2023 et que le programme, s'il se réalise en 2023, bénéficiera d'économies d'échelle.

Un commissaire propose d'auditionner la Chambre genevoise immobilière (CGI) et M^{me} Perler.

Un commissaire s'interroge sur la stratégie financière de rénovation, alors qu'il manque 30 millions de francs pour la rénovation des bâtiments de la Ville. Du reste, il souscrit à l'idée d'inciter les privés à rénover.

M. de Rougemont relève le quiproquo concernant la notion de rénovation. En effet, au sein de la commission des travaux et des constructions, la rénovation est interprétée pour l'état général du bâtiment. Il souligne que la motion traite précisément de la performance énergétique des bâtiments. La Ville peut se débarrasser des importations de mazout pour chauffer les bâtiments de la GIM tout en étant mauvaise propriétaire pour l'état général des bâtiments. Il ajoute que le montant de 30 millions de francs concerne de gros œuvres et des entreprises mandatées. Dans le cadre de Genève rénove, il s'agit de communication, soit de prendre un bâtiment type et de faire l'étude des coûts. De plus, il y a un effet levier très intéressant avec ce programme qui permet de déclencher beaucoup de rénovations avec beaucoup moins d'argent.

Un commissaire demande de répéter les chiffres mentionnés lors de la présentation. M. de Rougemont répond que dans le rapport de 2018 sont mêlées les demandes d'autorisation et les autorisations données. Cela correspond à 15%-18% de bâtiments rénovés. Sinon, il s'agit d'une augmentation de rénovation de 7%.

Une commissaire souligne que la subvention de l'OCEN couvre quasi la moitié des coûts. La Ville devra déboursier un certain montant pour ce projet mais sera aidée par l'OCEN. Il serait intéressant de profiter de cette subvention.

M. de Rougemont ajoute que SIG-éco21, aidant les collectivités, les petites et moyennes entreprises (PME) et les ménages à consommer moins d'énergie, a développé le programme Commune rénove. Il existe donc des relais depuis la mise en place de Genève rénove.

Concernant les aides fédérales, un commissaire évoque la question de l'espace-temps de l'aide. Il rend attentif sur le moment d'arrivée de la subvention dans le processus de rénovation pour les privés.

M. de Rougemont répond qu'il s'agit davantage de propriétaires institutionnels et de fondations qui n'ont pas de problème d'accès au capital. Il ne s'agit pas de propriétaires de maisons. Il ajoute que les aides fédérales ne sont pas assez importantes pour déclencher un fort mouvement de rénovation. Il souligne que le commentaire de ce commissaire explicite à juste titre le dilemme de certains propriétaires et l'intérêt du projet Genève rénove pour pallier ce manque d'accompagnement.

Le président propose de voter les auditions.

Votes

L'audition de M^{me} Claudia Bogenmann de l'Unité de développement durable de Lancy est acceptée à l'unanimité.

L'audition de M. Pierre Olivier et de M^{me} Caroline Cacheiro de SIG-éco21 est acceptée à l'unanimité.

L'audition de M. Christophe Aumeunier, président de la CGI, est acceptée à l'unanimité.

L'audition de M^{me} Perler, conseillère administrative en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité, et de M^{me} Vasiljevic Menoud, cheffe du Service de l'énergie (ENE), est acceptée à l'unanimité.

Séance du 24 novembre 2021

Audition de M^{me} Caroline Cacheiro, responsable Solution rénovation efficacité énergétique, de M. Pierre Olivier, consultant énergie et développement durable – assistant en maîtrise d'usage – éco21, et de M. Matthias Ruetschi, responsable de l'Unité immobilier SIG-éco21

M. Olivier commence par expliquer que le projet pilote Onex rénove s'est développé sur quatre années dont deux années d'interaction avec les propriétaires et les régies. Ce pilote a débouché sur la multiplication par sept (1 à 7%) du taux

de rénovation en termes de dépôts de demandes de projets de rénovation. Puis, le projet Lancy rénove a été lancé avec une stratégie et une méthodologie un peu différente et qui a largement bénéficié des apports d'Onex rénove. Malgré la pandémie du Covid, le projet Lancy rénove s'est poursuivi à distance de mars 2020 à juin 2021. Un premier workshop présentiel s'est tenu avec succès, au début de ce mois de novembre. Aujourd'hui, ils élaborent un concept de démarches mutualisées des communes. Il précise qu'ils travaillent toujours avec les leviers communaux tout en mutualisant les démarches auprès des propriétaires et des régies. Ce concept permettra de rationaliser la démarche, de trouver des synergies entre les communes et de diminuer le coût.

M^{me} Cacheiro précise que la démarche reste portée par les communes partenaires mais qu'elle s'ouvrira à tous les bâtiments du Canton. A ce titre, elle présente deux approches différentes: un accompagnement soutenu et personnalisé sur les bâtiments des communes partenaires qui cofinanceront une partie de prestations supplémentaires afin de préparer les démarches en amont avec les propriétaires des bâtiments sur les territoires des partenaires privilégiés d'un côté, et un accompagnement plus général au niveau du Canton, de l'autre. Elle évoque un événement de lancement qui aura lieu le 7 mars prochain pour les communes partenaires de Carouge et du Grand-Saconnex. Il s'agit d'un événement politique où ces communes présenteront leurs démarches et leurs politiques publiques. Elle ajoute que deux à trois webinaires seront organisés par année. Il s'agit de conférences qui traiteront de différentes thématiques liées aux rénovations énergétiques pour sensibiliser les propriétaires et faire des retours d'expériences. Le cœur de la démarche sont les workshops (deux à trois par année également). L'idée est d'avoir une table par projet ou par propriétaire où un bâtiment et des variantes de rénovations seront traités avec différents experts pour conseiller, accompagner et orienter les propriétaires. Les deux objectifs en lien avec le plan directeur de l'énergie (PDE) sont d'une part d'augmenter la qualité des projets de rénovations notamment l'efficacité, d'autre part d'augmenter le taux de rénovation du Canton et des communes partenaires.

M. Ruetschi souligne que la démarche consiste en une mise en mouvement des propriétaires. S'il est décidé à entreprendre des travaux, alors l'idée est qu'ils soient de plus grande envergure et ambitieux. Ensuite, la démarche débouche sur des prestations. Il cite l'assistance maîtrise d'ouvrage (AMO) qui consiste en un accompagnement organisé pour que la performance soit atteinte. En l'occurrence, un ingénieur thermicien ou spécialisé dans l'efficacité énergétique suivra le projet depuis les toutes premières discussions jusqu'à l'exploitation du bâtiment. Enfin, il évoque l'implication des locataires dans le processus.

Questions des commissaires

Un commissaire demande si l'on a suffisamment de recul sur la démarche pour tirer un bilan des accompagnements AMO, notamment sur les performances de consommation.

M. Ruetschi répond que des expériences pilotes ont constaté des écarts mesurés positifs. Cependant, le projet n'a pas assez de maturité, soit deux années d'exploitation après la fin des travaux. Ils ont une trentaine de projets en cours et n'ont malheureusement pas encore suffisamment de recul.

M^{me} Cacheiro précise que seulement deux projets ont terminé leur phase d'exploitation. Pour un projet, les objectifs ont été dépassés, pour l'autre l'écart de performance persiste. En l'occurrence, les facteurs explicatifs ont pu être identifiés. Cela permettra d'ajuster le tir. Du reste, les premiers projets en exploitation ont des résultats très encourageants.

Le même commissaire demande pourquoi la Ville de Genève n'est pas déjà partenaire.

M. Olivier répond que les bâtiments visés sont ceux construits après guerre. Or, ces derniers sont surtout localisés dans la couronne suburbaine. Certaines communes sont plus concernées que d'autres, notamment les communes d'Onex ou de Lancy. Ce projet n'était pas dimensionné pour la Ville de Genève au départ. Il évoque quelques échanges d'intérêt et d'informations avec l'ENE.

M^{me} Cacheiro mentionne les fiches d'orientation typologique. Il s'agit de différentes typologies de bâtiments avec des variantes de rénovation proposées selon les architectures. Elle évoque un mandat qui est en train d'être réalisé par la Haute école du paysage, d'ingénierie et d'architecture (HEPIA) pour que ces typologies soient rattachées à tout le canton. Ce sont des informations supplémentaires qui alimenteront la démarche.

Un commissaire questionne la collaboration avec les communes. Puis il demande des détails sur le financement.

M. Olivier commence par préciser que la démarche s'adresse au patrimoine privé, en particulier aux propriétaires de bâtiments locatifs d'une surface de référence énergétique de plus de 500 m². Cependant, cela n'empêche pas les communes de s'y intéresser pour leurs propres fondations immobilières qui sont propriétaires d'immeubles locatifs. Ensuite, il mentionne deux particularités du projet pilote Onex rénove. Il explique que le projet était porté par l'administration et qu'il y avait donc un investissement important en termes de ressources humaines pour le développer. Lorsque le projet a été transmis à d'autres communes, il a été nécessaire d'évaluer le degré d'implication de l'administration et de réadapter. Aujourd'hui, ils peuvent proposer d'externaliser les ressources

communales. Les prestations consistent à démarcher les propriétaires et les régies, c'est-à-dire à les rencontrer et à les inciter à adhérer à la démarche, à organiser des événements comme la conférence de lancement ou les workshops qui sont des guichets uniques avec tous les offices réviseurs du Canton et les services réviseurs de la commune. Les propriétaires arrivent avec leur projet et un audit approfondi qui permet d'avoir des informations objectives et concrètes sur le bâtiment. En une matinée, les propriétaires peuvent acquérir un maximum d'informations, ce qui facilite et dynamise la démarche.

Concernant la répartition entre la démarche Canton rénove qui est ouverte à tous et qui répond aux enjeux du PDE et la démarche Commune rénove plus personnalisée, M^{me} Cacheiro explique que tout ce qui est mutualisé est ouvert au Canton car cela est financé par Canton rénove. Les briques qui apportent une valeur ajoutée, notamment l'événementiel, sont financées par les communes partenaires. La partie de workshops et de webinaires est mutualisée. Elle ajoute que la partie de démarchage et de préparation des projets est financée par la commune partenaire et représente un tiers du mandat de pilotage. Lors de Lancy rénove, il a été constaté qu'il s'agissait d'un des éléments clés et moteurs pour engager les propriétaires.

Le commissaire conclut que l'implication financière de la commune est pour le démarchage et l'événementiel. L'audit approfondi est cependant à la charge des propriétaires.

Concernant les coûts, M. Ruetschi précise que les bâtiments considérés sont des bâtiments des années 1950, 1960, 1970 et 1980 qui ne représentent peut-être pas la typologie des bâtiments en Ville de Genève.

M^{me} Cacheiro confirme l'accent mis sur les bâtiments d'après-guerre qui ont un grand potentiel énergétique mais que des bâtiments protégés sont également traités comme à Carouge. Elle évoque l'organisation d'un webinaire sur les enjeux spécifiques de ce patrimoine.

M^{me} Cacheiro rappelle que le coût est calculé sur trois communes partenaires, sur les retours du cahier des charges de Lancy et que les objectifs sont de traiter 30 à 40 bâtiments sur toute la durée de la démarche, soit 10 à 15 bâtiments par commune. Elle rappelle que 15 projets ont été traités pour 100 000 m² à Lancy lors du dernier workshop.

M. Olivier relève que la mutualisation permet de partager les coûts sur plusieurs années avec un rythme de deux *workshops* par année de niveau 1 (tous venants, sans audit approfondi) et de niveau 2 (pour des projets plus élaborés). L'idée est que si une grande commune comme la Ville de Genève rejoint le projet, le coût ne soit pas proportionnel. Le budget à Lancy est de 65 000 francs sur deux ans. Avec la mutualisation des trois communes (Lancy, Carouge et Grand-Saconnex), le coût est de l'ordre de 120 000 francs pour 2022.

M^{me} Cacheiro précise que la mutualisation bénéficie de 45 000 francs de subventions pour 2022. Le reste est à la charge des communes, soit entre 20 000 et 30 000 francs pour chacune des communes.

Toujours le même commissaire questionne des exemples de manque d'ambition de rénovations énergétiques.

M^{me} Cacheiro mentionne une étude récente qui a analysé l'évolution de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) par rapport aux demandes de rénovation des bâtiments. Il est constaté qu'il y a eu mieux une évolution d'une classe supérieure mais que beaucoup de bâtiments n'ont aucune évolution en IDC. Dans les faits, l'évolution réelle des bâtiments n'est pas en adéquation avec ce qui serait souhaité en termes d'objectifs environnementaux.

M. Ruetschi ajoute qu'ils considèrent qu'une rénovation en dessous de trois classes n'est pas une rénovation énergétique satisfaisante.

Concernant l'ambition énergétique, M^{me} Cacheiro ajoute que plusieurs variantes de rénovations présentées lors d'un workshop n'étaient en réalité pas ambitieuses. Pour cette raison, ils ajouteront un niveau de premiers workshops pour cadrer la pré-étude.

M. Olivier ajoute que des analyses économiques prouvent qu'une rénovation complète est plus rentable à terme.

M^{me} Cacheiro cite un exemple de projet de rénovations d'une fondation immobilière qui n'était pas éligible car le saut de classe sur l'enveloppe n'était pas satisfaisant passant de G à F. Les excuses étaient l'investissement et que les vitrages avaient été rénovés il y a quinze ans. Cet exemple illustre la nécessité d'avoir une réflexion globale et d'éviter les rénovations partielles, qui sont rarement optimales sur le plan économique et énergétique.

M. Ruetschi ajoute que la rénovation n'est pas motivée par l'énergie mais est motivée par l'effondrement du bâtiment dans la rue et le débordement des colonnes d'eaux qui n'est plus remboursé par l'assurance. Il rappelle que l'objectif est de convaincre d'augmenter la rénovation pour obtenir une rénovation énergétique globale qui peut économiser 80% des besoins en énergie à l'avenir.

M. Olivier précise que plus de budget signifie plus de subventions. Il s'interroge également sur les futures pénalités des exigences légales en la matière. Il ajoute que l'idée est de travailler sur le long terme et de manière cohérente pour atteindre les objectifs climatiques.

Un commissaire demande si le coût de 120 000 à 130 000 francs par année pour l'accompagnement des trois communes représente le coût pour la totalité du projet. Il demande si ce coût est pris en charge en partie par les communes et par le Canton via les SIG.

M^{me} Cacheiro explique que le mandat de pilotage sera coordonné par M. Olivier et deux autres prestataires. Quelques dizaines de milliers de francs sont dédiés à la partie logistique. Elle mentionne un financement des SIG sur la partie expertise AMO énergie.

M. Ruetschi précise que les heures d'éco-21 ne sont pas comprises dans le budget.

M. Olivier souligne qu'il est difficile de calculer le coût pour la Ville de Genève et ajoute qu'il s'agira d'un engagement sur trois ans, qu'il sera partagé avec d'autres communes et qu'il y a un apport du Canton. Il relève que le chauffage et l'eau chaude des bâtiments représentent 50% du bilan global du canton de Genève. Si cela est déjà réduit d'un quart, cela représente une diminution de 12,5% de l'énergie consommée.

M^{me} Cacheiro ajoute que l'offre de 2023 dépendra de l'objectif visé de la Ville de Genève. Il s'agit en effet d'une variable d'ajustement.

Ce même commissaire demande comment encourager les propriétaires.

M^{me} Olivier répond qu'ils encouragent les propriétaires via l'accompagnement. Il mentionne que les propriétaires institutionnels, les caisses de pension publiques qui ont un devoir d'exemplarité, les fonds d'investissement qui ont un intérêt à valoriser le patrimoine sont plus enclins à s'engager dans le projet Commune rénove, a contrario des catégories de propriétaires de type PPE qui nécessitent une unanimité des propriétaires ou des propriétaires physiques privés qui sont difficiles à approcher.

M. Ruetschi souligne qu'ils ont une relation permanente avec les propriétaires car dans le cadre du programme éco-21, il y a déjà eu plus de 5000 actions qui ont été destinées au milieu immobilier.

M^{me} Cacheiro explique que des conventions de collaboration sont signées avec les propriétaires et les régies. En l'occurrence, 60% des bâtiments du parc immobilier du Canton est sous convention. Il y a donc des contacts privilégiés auprès de ces propriétaires et régies.

Toujours le même commissaire questionne les éventuelles adaptations avec l'intégration d'une commune comme la Ville de Genève.

M. Olivier répond qu'ils auront une collaboration accrue avec le département qui a la responsabilité de l'énergie et pas forcément le département qui s'occupe des constructions car ce dernier gère surtout le patrimoine immobilier qui appartient à la Ville. Il ajoute que la première fondation qui devrait bénéficier de cette démarche est la fondation immobilière de la commune pour donner l'exemple.

M. Cacheiro ajoute que cela dépendra également des objectifs de la Ville, notamment du nombre de bâtiments traités. En effet, le processus serait le même mais le nombre de workshops organisés serait peut-être plus important. De plus, le démarchage prendrait plus de temps. Elle conclut que la différence pourra être au niveau des ressources humaines.

En lisant le rapport d'Onex rénove, un commissaire a été frappé par les moyens financiers et de ressources humaines que la commune a dû mettre à disposition. Il a eu l'impression qu'Onex a été dérangée par cela.

M. Olivier rappelle que le projet à Onex était un pilote. Dans le pilote, la partie engineering était bien plus importante que la partie interpersonnelle. Ce pilote a permis de poser les bases et d'élaborer des outils qui ne sont pas forcément réutilisés dans Commune rénove mutualisé. Aujourd'hui, ils travaillent différemment et avec beaucoup plus de synergie. Il s'agit d'un processus de rationalisation. Il rappelle que les ressources humaines seront externalisées.

M^{me} Cacheiro ajoute que Lancy rénove a permis de développer encore plus les prestations, les outils et les processus pour être plus efficient.

Un commissaire constate qu'à Onex très peu de propriétaires se sont intéressés. Il questionne l'efficacité du démarchage.

M. Olivier répond que seulement une partie des propriétaires a été couverte à Onex car le projet n'a pas été au bout. Il a lui-même fait les démarchages. En l'occurrence, le taux de rénovation a été multiplié par sept en un temps court. Il constate que les projets de ce type doivent se développer sur un temps long.

Ce commissaire demande si la LDTR a joué un rôle dans le refus des propriétaires de participer.

M. Ruetschi répond que la LDTR contraint les rendements pour les propriétaires sur trois ou cinq ans. Il y a donc un plan financier LDTR et un plan financier post-LDTR. Selon lui, la LDTR peut amener des entraves mais ce ne sont pas des entraves à long terme. Il s'agit d'une limitation dans le temps des rendements.

Le président relève que les loyers sont bas à Onex, que certains bâtiments demandent beaucoup d'investissements et que certains propriétaires pensent que cela ne vaut pas la peine de rénover.

M. Olivier rappelle qu'à Onex le taux de rénovation a été multiplié par sept en une année et demie d'interactions. Le travail accompli paie. A l'époque, à Onex, malgré des réserves, il y avait une ouverture d'esprit des propriétaires pour considérer la question. Ils savent qu'il est plus difficile de travailler avec les propriétaires physiques.

Un commissaire demande quand la commune décide de l'objectif du nombre de bâtiments étant donné que ce sont des privés qui vont réaliser les rénovations.

M^{me} Cacheiro répond qu'il a été proposé aux communes dans cette mouture de fixer des objectifs atteignables (10 à 15 bâtiments par année). Si l'objectif est plus important, alors ils mettront plus de ressources sur le démarchage.

Le président demande s'ils ont traité les villas privées sur le chemin des Maisonnettes au Petit-Lancy.

M. Olivier répond qu'ils visent une combinaison entre une surface de référence énergétique importante et un IDC élevé. Les enjeux sur un bâtiment locatif de 10 000 m² sont beaucoup plus importants en termes de CO₂ que sur une villa. Les SIG ont une offre pour les villas mais qui n'est pas comprise dans Genève rénove.

M. Ruetschi ajoute qu'il existe beaucoup de subventions fédérales pour le programme de rénovations des villas.

Le président questionne la rénovation/destruction d'un bâtiment.

M. Olivier répond qu'ils ne sont pas dans le spécial mais dans le plus général possible pour couvrir le plus de rénovations à grande échelle. Il cite le cas des barres d'immeubles.

Une commissaire demande s'il y a un pourcentage de recyclage ou de réadaptation dans le projet de rénovation.

M^{me} Cacheiro répond que l'ambition énergétique et la baisse de la consommation sont privilégiées dans la démarche. Les SIG ont développé dans le cadre du projet ECO-21 un nouvel accompagnement C-BAT sur la thématique de l'économie circulaire dans le domaine du bâtiment pour développer des plans d'actions pour réutiliser des matériaux de construction. Il s'agit d'effectuer des inventaires sur des bâtiments existants pour diminuer les déchets et mettre en place un processus de circularité pour que tous ces matériaux puissent être remis sur le marché. Elle ajoute qu'il existe également deux autres thématiques complémentaires: une thématique sur le bas carbone afin d'intégrer dans la phase de conception les bilans carbone des différents matériaux et une thématique sur l'utilisation des sols. En effet, il y a beaucoup de déchets à la suite des excavations qui ne sont pas valorisés.

Une commissaire demande comment les déchets sont évacués.

M. Ruetschi répond que des inventaires des déchets sont faits pour identifier ce qui peut être réutilisé. Il précise qu'ils développent seulement maintenant l'opérationnel.

M^{me} Cacheiro cite un exemple de cinq villas en destruction dont l'inventaire est en cours pour reconstruire deux petits bâtiments pour des coopératives.

Le président remercie les auditionnés.

Séance du 8 décembre 2021

Audition de M. Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière (CGI)

M. Aumeunier commence par présenter la CGI qui est une association d'importance cantonale et représente la propriété à Genève. La CGI est très active sur la problématique de la transition énergétique. En 2010, la CGI a proposé des amendements sur la LEn pour que tous les nouveaux bâtiments construits à Genève le soient en haute performance énergétique. La vision de la CGI est à long terme. Il mentionne l'existence d'une permanence tenue par un spécialiste ingénieur au sein de la CGI qui est ouverte gratuitement à tous les membres pour les informer.

A ce stade, M. Aumeunier a le sentiment que les politiques passent complètement à côté de la transition énergétique. Il manque une réelle cohérence politique sur la révolution énergétique. Cette dernière demande par exemple une isolation de la périphérie de l'immeuble, ce qui est très coûteux. Il souligne qu'il n'est pas encore possible de chauffer correctement un immeuble rénové de plus de 15 appartements uniquement avec de l'énergie renouvelable. Il faut agir en bivalence, c'est-à-dire avec des énergies fossiles en appoint des énergies renouvelables. Les investissements nécessaires pour atteindre ces buts sont colossaux. La diminution des indices de dépenses de chaleur à 450 mégajoules par mètre carré correspond à un investissement de 800 à 1000 francs par mètre carré de surface chauffée. Cela correspond à 100 000 francs pour un appartement de 100 m² ou encore à 2 millions de francs pour un immeuble de 20 appartements. Il précise que la LDTR ne permet pas aux propriétaires genevois de répercuter le coût sur les loyers de manière raisonnable. De plus, il n'y a pas de garantie de subventions pour ces travaux. La CGI travaille sur un projet de loi des Vert-e-s pour obtenir ces subventions.

Concernant la motion, le programme Genève rénove a un intérêt moindre pour les propriétaires quant à l'information. L'intérêt est davantage la table ronde des entités qui préavisent comme l'OCEN, les services des monuments et sites ou encore les offices des autorisations de construire, et ce pour autant que les propriétaires aient un projet à présenter. Il s'interroge sur le fait qu'une commune doive inviter des autorités cantonales pour effectuer des préavis. Il se demande pourquoi l'Etat n'est pas organisé pour éviter les conflits d'intérêts. Il s'interroge également sur le taux de rénovation à la suite du programme.

En effet, il questionne le lien de causalité. Il évoque une expérience négative à Lancy sur un bâtiment qui n'a pas pu être assaini énergétiquement.

Il poursuit en mentionnant un projet de loi en traitement au Grand Conseil demandant un recensement des immeubles genevois pour élargir la mise à l'inventaire. Si un immeuble est à l'inventaire, alors il ne sera pas énergétiquement assaini. Puis il souligne l'incohérence totale de la suppression de la valeur locative. Le plénum du Conseil des Etats a décidé que tous les travaux relatifs aux économies d'énergie ne seront plus déductibles fiscalement, et ce malgré une politique fédérale affirmée pour une transition énergétique. Il conclut sur le manque de leadership politique sur la transition énergétique.

Concernant la motion, la CGI n'a rien contre mais elle s'interroge sur une approche plus efficace. Il souligne également que les bâtiments de la Ville de Genève, en l'occurrence le Palais Eynard, ont encore des simples vitrages et ne sont pas encore assainis. Il conclut en soulignant que la transition énergétique doit se faire avec des financements pour les privés qui ont la volonté de s'engager dans de tels travaux d'économies d'énergie.

Questions

Un commissaire demande si la permanence de la CGI a beaucoup de succès auprès des membres.

M. Aumeunier répond qu'il y a une demande très importante des membres pour la transition énergétique. Le responsable de la permanence n'est pas un collaborateur interne à la CGI. Ce dernier est extrêmement sollicité. Le drame est que le politique ne réussit pas à canaliser cette bonne volonté.

Ce même commissaire questionne les échanges entre la CGI et les SIG sur la transition énergétique.

M. Aumeunier répond que la CGI collabore de manière étroite avec les SIG. La CGI a créé des cours pointus, notamment sur la stratégie et la planification, pour former les professionnels de l'immobilier. Ce cours correspond à soixante heures. Il a été préparé en collaboration avec les SIG et l'OCEN. Il mentionne un deuxième cours de quarante heures plus technique destiné aux gérants techniques avec différents modules sur l'aération, la production de chaleur ou encore l'isolation périphérique.

Toujours le même commissaire demande si la CGI regrette le manque de centralisation au niveau du Canton.

M. Aumeunier est sidéré que le Conseil des Etats ait décidé de ne plus rendre les travaux d'économies d'énergie déductibles fiscalement alors que l'Assemblée

fédérale a des objectifs ambitieux. Il y a une incapacité du politique à se saisir de cette transition énergétique. Selon lui, elle se fera au niveau de la technique et de la technologie. Il fait confiance à l'intelligence humaine pour que d'autres solutions soient trouvées pour baisser le coût. Il constate le manque de coordination générale mais également de vision stratégique. Il regrette également que la Confédération n'ait pas mis en place de programme de recherche appliquée.

Un commissaire questionne des pistes en Ville de Genève pour travailler de manière plus incisive.

M. Aumeunier propose de dégager des priorités et des consensus avec un leadership. Il souligne qu'en l'état technologique il s'agit principalement d'une question de moyens financiers, notamment de subventions.

Ce même commissaire questionne l'avis de M. Aumeunier sur la multiplication par sept du taux de rénovations à Onex.

M. Aumeunier répond qu'il n'arrive pas à faire une corrélation entre les chiffres et le programme. Il souligne que l'organisation de ce programme en Ville de Genève pourra préciser les chiffres et son succès. Il souligne qu'il n'a pas les chiffres de Lancy. Il ajoute que les services de l'Etat qui préavisent devraient s'organiser pour que les communes ne doivent pas organiser de telles tables rondes.

Un commissaire questionne les attentes de la CGI par rapport au programme Genève rénove. Il retient du programme que des représentants de toutes les commissions de l'Etat qui doivent donner leur préavis se retrouvent dans une même salle sous forme de guichet unique. Ainsi, les propriétaires peuvent rencontrer chacun des acteurs pour se renseigner sur un potentiel préavis positif. Puis des typologies de bâtiments sont présentées avec des estimations de coûts, de durée de travaux ou encore de subventions disponibles.

M. Aumeunier répond qu'il serait intéressant que la Ville entreprenne ce projet car il y a beaucoup d'immeubles protégés. A ce titre, il soutient qu'il faudrait effectuer une pesée des intérêts entre les mesures pour la protection du patrimoine et les mesures de rénovation énergétique. Puis il souligne que la Ville a des bâtiments de plus grande taille sur son territoire. L'HEPIA estime d'ailleurs le coût à environ 2 500 000 francs pour la transition énergétique. S'il n'y a pas de subventions cantonales, ces travaux ne seront pas faits. De plus, ce coût doit pouvoir permettre un rendement, ce qui n'est pas permis par la LDTR.

Un commissaire questionne la rénovation de l'enveloppe pour les immeubles construits dans l'après-guerre (années 1960-1970) dans un amortissement de trente-cinq à quarante années.

M. Aumeunier répond qu'il est bien de viser la durabilité ou de réutiliser des matériaux. Cependant, un immeuble qui a une déperdition de 1000 mégajoules

par mètre carré doit être démoli. La LDTR ne permet pas une telle opération de démolition-reconstruction.

Ce même commissaire souligne que lorsqu'un propriétaire veut bénéficier de subventions fédérales pour une rénovation, il est obligé de communiquer le rendement locatif du bâtiment et ça risque de révéler une non-répercussion des baisses de taux hypothécaire. Il demande si cela peut être un frein pour la demande de subventions.

M. Aumeunier répond que le frein n'est pas à ce niveau-là mais qu'il est au niveau de la LDTR qui vise des loyers plafonds interdisant de répercuter les travaux de rénovation.

Le commissaire retient que la CGI n'a rien contre la motion et que la CGI attend davantage de résultats chiffrés.

M. Aumeunier ajoute que la CGI est très proactive et dynamique sur la question de la transition énergétique, qu'elle informe ses membres, qu'elle forme les professionnels de l'immobilier et qu'elle soutient un projet de loi des Verts pour obtenir des subventions pour les propriétaires privés. Il ajoute que l'exercice Ville de Genève mettra en lumière ces contradictions avec la protection du patrimoine et la LDTR. Cela permettra de se rendre compte des blocages.

Un autre commissaire questionne l'abolition de la LDTR pour que les immeubles soient mieux entretenus. Il évoque la problématique des congés de masse des seniors en Suisse allemande qui ont plus de mal à retrouver un appartement. Il questionne M. Aumeunier sur la réponse de la LDTR face à cette problématique à Genève.

M. Aumeunier répond que la protection contre les congés est régie par le Code des obligations. La LDTR n'intervient pas dans la protection des congés. A sa connaissance, il n'y a pas de problématique de résiliation des baux des seniors.

Il critique la rigidité de la LDTR pour permettre des travaux énergétiques. De plus, il est injuste que des investissements colossaux qui bénéficient aux locataires grâce à une diminution de charges soient seulement portés par les propriétaires. Une transition énergétique doit se faire de manière paritaire et concertée.

Une commissaire demande s'il existe une table ronde réunissant l'Association des communes genevoises (ACG), l'Etat et la Commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) et la protection du patrimoine.

M. Aumeunier répond qu'à sa connaissance il n'existe pas de concertation élargie.

Cette même commissaire demande si, selon la CGI, les budgets sont trop insuffisants pour entamer des rénovations ou si c'est la LDTR qui bloque les rénovations.

M. Aumeunier propose de distinguer dans le budget de la Ville la question de la GIM de la question des immeubles administratifs. Les immeubles de la Ville comme les écoles ou les bureaux doivent être rénovés. En l'occurrence, la LDTR s'occupe de la question des locataires de logements. Concernant la GIM, la LDTR représente certainement un blocage.

Séance du 15 décembre 2021

Audition de M^{me} Maryam Yunus Ebener, conseillère administrative de la Ville d'Onex, ainsi que de M. Frédéric Pittala, responsable du Service de l'aménagement

M. Pittala commence par expliquer que le projet Onex rénove a débuté en 2014 et a été géré par le Service du développement durable. Le responsable étant parti à la retraite en 2017, il y a eu une fusion des services et M. Pittala a repris ce service. A présent, il est chargé de l'aménagement qui comprend l'urbanisme et le génie civil. Il précise qu'il n'a pas directement participé au projet mais qu'il a tous les éléments en main pour répondre aux questions des commissaires.

Il explique que le projet a répondu à une commande politique de la magistrate en charge de l'urbanisme et du développement durable. Il s'agissait d'aller rencontrer les propriétaires des bâtiments d'Onex dont les états de rénovation sont peu avancés, la plus grande difficulté étant de les approcher et de les inciter à rénover. Un contact a été pris avec le Canton de Genève, notamment l'OCEN, pour élaborer une stratégie. L'enjeu a donc été partagé entre Onex et le Canton.

Questions des commissaires

Le président questionne le grade des personnes ayant démarché les propriétaires.

M. Pittala répond que le chef du Service de développement durable a pris en charge le démarchage auprès des propriétaires et des régies. Il était le chef de projet pour Onex et était accompagné de deux collaboratrices pour le travail important de démarchage. En tant qu'urbaniste à cette époque, il apportait une expertise. En effet, la rénovation pouvait ouvrir la discussion sur une surélévation. Cependant, aucune n'a été accordée.

Le président questionne le succès du projet.

M. Pittala répond que le taux de rénovation des bâtiments privés se monte à 9,4%.

Le président questionne la participation d'Onex aux frais.

M. Pittala répond que le Canton et Onex n'ont pas participé aux travaux de rénovation. Cependant, la sollicitation des mandataires a été rémunérée à hauteur de 250 000 francs. Il précise que le projet Onex rénove était un projet pilote. Il explique qu'il y a eu beaucoup d'engagements d'Onex en termes de ressources humaines. Le Canton a davantage participé au coût notamment avec l'idée de reproduire le projet.

Un commissaire questionne le coût, le bilan et les difficultés rencontrées.

M. Pittala précise que le coût financier est à reconsidérer avec la dimension reproductible du projet. Une grande partie du travail est fait. Il est ainsi facilement transposable d'une commune à l'autre. Le coût sera fortement réduit car il n'aura pas la démarche de recherche.

M. Pittala mentionne le rapport d'Onex rénove qui détaille la démarche et le retour d'expériences. Il est disponible sur le site internet. Il insiste sur le fait que ce qui a pris du temps était d'aller au-devant des propriétaires, de les rencontrer et de les intéresser à la thématique et au projet. Après le premier workshop, tout le processus a été plus simple. La difficulté majeure est de lancer la mécanique. Il ajoute qu'une autre difficulté est d'intéresser l'exécutif.

M. Pittala ajoute que la société mandataire qui a mis en place cet outil de transposition a été en face d'un grand défi, notamment en termes informatiques. Cet outil fonctionne à présent et il s'agira seulement d'implémenter de nouvelles typologies de bâtiments, l'idée phare d'Onex rénove étant d'identifier des familles de bâtiments selon leurs caractéristiques constructibles.

Le même commissaire demande si ce programme serait pertinent en Ville de Genève.

M. Pittala répond favorablement. L'idée est de pouvoir transposer ce modèle dans d'autres communes.

Un commissaire demande qui a fait une présentation à Lancy.

M. Pittala répond que son prédécesseur, M. Pierre Olivier, chef du développement durable, est parti à la retraite et a repris à sa charge le démarchage d'autres communes pour transposer la méthode. La présentation a eu lieu en 2018.

Cette même commissaire questionne l'accueil des propriétaires.

M. Pittala répond que l'ensemble du projet a été noté à 8,3/10. Les pages 18 et suivantes du rapport précisent la notation des différentes composantes. Les workshops ont obtenu une note de 8,4 et leur utilité de 8,9. Quant à l'échange avec les offices préavisateurs sous forme de guichet unique, il a reçu une note de 8,7.

La commissaire demande si Onex a donné un appui pour la préparation des dossiers de demandes d'autorisations.

M. Pittala répond négativement. Onex n'avait pas les moyens. De plus, les requérants des demandes d'autorisation ont les capacités de le faire.

La commissaire demande des précisions sur le guichet unique.

M. Pittala explique qu'un dossier de rénovation à Onex qui est présenté aux offices du Canton sera reconnu et ne sera pas étudié comme les autres dossiers. En l'occurrence, il y a déjà une vision globale du projet. Si le projet correspond à ce qui a été dit dans les workshops, alors le processus est plus rapide.

La commissaire demande s'ils ont rencontré des problèmes d'amiante.

M. Pittala répond que la commune n'a pas accompagné le chantier de rénovation.

La commissaire demande si tous les travaux ayant obtenu les autorisations ont été finalisés.

M. Pittala répond positivement.

Toujours la même commissaire questionne le temps moyen entre la prise de contact du propriétaire et la fin du processus.

M. Pittala répond qu'en deux ans (de mars 2016 à fin 2017) les propriétaires de 31 allées de bâtiments construits avant 1981 ont déposé une demande d'autorisation.

La commissaire questionne le nombre de travaux effectués.

M. Pittala n'est pas en mesure de répondre exactement.

La commissaire demande s'ils ont reçu un accueil différent entre les propriétaires privés et les institutions (par exemple une assurance ou une banque).

M. Pittala répond que le plus gros frein dans ce type de démarche est la planification des travaux. Si ces derniers ont un plan d'investissement défini et qui ne peut pas être modifié, alors il sera difficile de les inciter à engager des travaux plus rapidement. Il est peut-être plus simple pour les privés de modifier leur agenda.

Dernière question de la commissaire qui demande si les propriétaires ont les fonds suffisants au moment d'envisager de faire les travaux ou s'ils ont dû attendre quelques années pour constituer des réserves.

M. Pittala répond que le plus gros problème n'est pas l'argent, à l'exception peut-être des propriétaires individuels. Il confirme que les fonds sont en général à disposition.

Un commissaire rebondit sur le propos de M. Pittala qui soulignait que l'aspect financier n'est pas le plus important pour entreprendre des rénovations. Il demande des précisions.

M. Pittala rappelle qu'en deux ans le taux de rénovation est passé de 1% à quasiment 10%. Il convient donc de constater que l'argent n'est pas le frein. Le frein est le manque d'accompagnement dans le processus de rénovation. Cela a été clairement identifié. En général, les propriétaires ont des réserves. De plus, ces derniers savent qu'ils doivent investir car le coût augmente si la rénovation tarde. Concernant les barrières à la rénovation (page 20 du rapport), il mentionne la complexité et la longueur des processus administratifs, les avis divergents entre les offices préavisateurs, le manque de flexibilité pour prendre en compte les spécificités de chaque projet, la relation aux locataires, les ressources humaines et les compétences, le manque de ressources du propriétaire pour suivre les projets, la rentabilité des projets. Concernant les moteurs à la rénovation, il cite la pérennité du patrimoine bâti, le confort des usagers du bâtiment, l'exemplarité du propriétaire, la mise en conformité des exigences légales, notamment du double vitrage.

Un commissaire demande si Onex organisera à nouveau un événement de speed dating pour les propriétaires qui ne sont pas mis en action.

M. Pittala répond que cela n'est pas prévu. De plus, il s'agit d'une question politique. Il était davantage question d'effectuer un accompagnement des locataires. Cependant, Onex n'a pas trouvé les moyens notamment financiers de le faire. Il évoque le manque d'engagement de l'OCCN pour suivre le projet après 2017-2018. Il mentionne également un effet de la loi de Pareto. Enfin, il a été estimé que l'effort de la collectivité publique a été suffisant pour l'enjeu.

Une commissaire questionne les répercussions sur les loyers des locataires.

M. Pittala n'est pas en mesure de répondre. Il est possible qu'il y ait eu des répercussions selon la situation des bâtiments. Il souligne également qu'il s'agit d'un enjeu pour certains types de population.

Cette même commissaire souligne les oppositions des locataires des hausses des loyers (page 21 du rapport). Elle demande s'il y a une aide au logement pour les locataires précarisés de la part d'Onex.

M. Pittala répond qu'Onex n'a pas la capacité d'offrir une telle aide. Il évoque une modification de zones avec le besoin de rénovation et la possibilité de surélévation avec le même type de questions pour les locataires. L'arbitrage politique semble se faire davantage pour la rénovation. Quant aux propriétaires, la question des hausses de loyers est une opération blanche. Il ne pense pas que ce soit une barrière pour les propriétaires.

Le président demande s'il y aura une surélévation de la Tour 27 à Onex.

M. Pittala répond négativement. La Cité d'Onex est construite avec un plan masse très clair. Il y a cinq tours qui jalonnent le paysage et il n'est pas question de les modifier.

Le président demande si les projets de constructions modernes donneraient la possibilité de reloger des personnes dans les bâtiments rénovés.

M. Pittala répond que la relocation des personnes est une contrainte. Pour autant, tout projet de rénovation rencontre ce type de problème. En l'occurrence, le projet de construction localisé à l'extrême nord d'Onex ne prévoit pas des relocations pour des travaux de rénovation car il s'agit d'un projet privé.

Audition de M^{me} Claudia Bogenmann, responsable de l'Unité de développement durable de la Ville de Lancy

M^{me} Bogenmann présente les constats dressés dans le cadre du plan directeur des énergies communales. Elle commence par souligner que trop de chaleur produite par des énergies fossiles est consommé sur le territoire de Lancy. De plus, le parc immobilier de Lancy date principalement des années d'après-guerre (1950-1990). Ce sont des bâtiments très énergivores. La rénovation thermique est un moyen important pour économiser de l'énergie. Elle mentionne les réseaux de chaleur à distance de Lancy: le CADIOM et le CAD-Palettes. Ces derniers se trouvent dans des quartiers avec de grands besoins d'énergie. Le raccordement des bâtiments à ces réseaux est un moyen relativement simple d'apporter du renouvelable dans les bâtiments de logements. Elle précise que les défis sont de diminuer les besoins énergétiques des bâtiments, de passer au renouvelable et d'augmenter le taux de rénovation et d'amélioration de la qualité des rénovations. Elle mentionne le constat du frein administratif et de compétences mais également le manque de suivi dans la chaîne de responsabilités.

La Ville de Lancy a décidé sur la base de l'exemple d'Onex rénove de mener le projet Lancy rénove et de proposer un accompagnement auprès des propriétaires et des régisseurs vers des projets de rénovation énergétique en proposant un guichet unique sous forme de workshops, un accompagnement personnalisé, un soutien technique et des prestations assistance à maîtrise d'ouvrage énergie (AMOen) et assistance à maîtrise d'usage (AMU).

Elle présente les étapes. Le projet a démarré en 2019 avec une cartographie et une étude typologique des bâtiments locatifs de moins de 500 m² et construits entre 1946 et 1990 effectuée par l'HEPIA ainsi qu'une identification des acteurs immobiliers concernés. Cela correspond à 350 bâtiments, 820 000 m² de surface de référence énergétique (SRE) et 60% du parc immobilier. L'HEPIA a ensuite classé ces bâtiments par type architectural. Pour chaque type, elle propose une stratégie de rénovation qui permet d'avoir de premières pistes sur la rénovation.

En novembre 2019 a été organisée la réunion de lancement avec les acteurs de l’immobilier et de l’énergie, SIG-éco21 et le Département du territoire. En hiver 2019, le démarchage des propriétaires et régisseurs (en partenariat avec SIG-éco21) a été lancé. En printemps 2020, les workshops Lancy rénove ont débuté. En automne 2020, un cycle de conférences a été organisé par webinaire pour améliorer les compétences des personnes. Le workshop consiste en une sorte de speed dating d’une demi-journée entre les propriétaires ou les régisseurs qui apportent un projet de rénovation et les différents représentant-e-s des offices pré-aviseurs, de la Ville de Lancy, des SIG et des expert-e-s en énergie. Cette matinée permet de recevoir des réponses très concrètes sur son bâtiment et de s’épargner une année de rendez-vous avec chacun des services. De plus, cette matinée est une formation pour les propriétaires. Pour Lancy, le workshop permet de sensibiliser les propriétaires à travailler sur des projets plus ambitieux. En hiver 2020-2021, plusieurs workshops ont été organisés par visioconférence. Douze projets ont été abordés dont la moitié se trouvent sur le territoire de Lancy. En novembre 2021, un workshop a pu être organisé en présentiel et 15 projets représentant 100 000 m² SRE ont été traités.

Concernant le retour d’expérience, il a été constaté que de nombreux propriétaires (institutionnels) gèrent des bâtiments sur plusieurs communes. Ainsi, des bâtiments qui ne se trouvaient pas sur le territoire de Lancy ont également été traités. Elle évoque les spécificités communales notamment des bâtiments multipropriétaires ou du patrimoine. Elle ajoute que la commune est réellement vue comme un acteur neutre dans le processus. Ensuite, elle souligne que la rénovation énergétique fait face à des freins multiples. En effet, les situations sont complexes (bâtiments multipropriétaires, PPE). Elle évoque également les manques de compétences et de ressources ou encore l’enjeu des questions patrimoniales. Lancy mise sur l’accompagnement, les partenariats (Lancy avec SIG et OCEN) et l’exemplarité.

Concernant 2022, elle annonce la mutualisation de la démarche avec la Ville de Carouge et du Grand-Saconnex, l’affinement de la méthodologie, le renforcement du partenariat SIG-éco21 et OCEN et enfin le maintien du Canton comme pôle de compétence avec Canton rénove.

Questions des commissaires

Un commissaire demande si certains propriétaires sont très réfractaires et questionne les raisons.

M^{me} Bogenmann répond que les propriétaires réfractaires sont tous ceux qu’ils n’ont pas pu démarcher. Elle explique qu’ils ont commencé par une communication auprès des propriétaires, puis par une invitation. Il s’agit notamment du travail des mandataires et de Lancy de les contacter plusieurs fois et de les

inciter à participer. Une fois que les propriétaires sont d'accord de travailler sur un objet, ils sont poussés à commencer un premier audit énergétique de rénovation (CECD+). Ils sont ensuite invités au workshop où des discussions sont menées sur l'intérêt de rénover et d'être ambitieux.

Ce même commissaire questionne la facturation du premier audit.

M^{me} Bogenmann répond que le premier audit est un coût du propriétaire. Il existe des subventions pour cet audit qui sont proposées par le Canton.

Toujours le même commissaire questionne les coûts engagés par le Ville de Lancy.

M^{me} Bogenmann répond que Lancy a dépensé 60 000 francs: 10 000 francs en 2019, 20 000 francs en 2020 et 30 000 francs en 2021. La mutualisation permettra de diminuer ce coût. Le coût se montera certainement à environ 20 000 francs pour l'année prochaine (2022).

Le commissaire demande encore si la rénovation des façades aux Palettes a été faite dans le cadre de Lancy rénove.

M^{me} Bogenmann répond négativement. Elle souligne qu'en 2020 12 projets de rénovation ont été traités mais les travaux n'ont pas encore été lancés. Un suivi est actuellement fait.

Le commissaire questionne le temps écoulé entre le workshop et le début des travaux.

M^{me} Bogenmann répond qu'environ trois années peuvent s'écouler selon les propriétaires. Elle mentionne le cas d'un bâtiment de cinq allées avec cinq propriétaires dont l'avancement prend du temps pour trouver des accords.

Un commissaire questionne l'évolution du taux de rénovation à Lancy.

M^{me} Bogenmann n'est pas en mesure de répondre. Le bilan intermédiaire est en cours. Le point doit également être fait sur le nombre de demandes d'autorisation.

Ce même commissaire évoque l'enjeu du conflit entre la protection du patrimoine bâti et la rénovation thermique. Il questionne M^{me} Bogenmann sur résolution de ce dilemme en faveur de l'énergie.

M^{me} Bogenmann répond que ce conflit est géré au niveau du Canton par un processus interne entre l'Office du patrimoine et des sites (OPS) et l'OCEN. Dans les cas où il y a un véritable conflit qui ne peut pas être résolu pour un projet, il y a un organe de décisions qui se réunit et qui prend une décision sur l'objet. Le workshop a l'avantage d'avoir ces différents offices dans un même espace-temps pour questionner cette pesée d'intérêts.

Le commissaire demande encore s'il y a eu un débat politique avant de lancer le projet de Lancy rénove.

M^{me} Bogenmann répond que le projet a été très facilement accepté. Une proposition a été faite dans ce sens en lien avec le plan directeur des énergies communales. La question actuellement est davantage d'avoir une certaine équité de traitement entre les grands et les petits propriétaires.

Un commissaire demande si Lancy a donné un avantage fiscal aux propriétaires sur les montants investis.

M^{me} Bogenmann répond que dans le cadre de Lancy rénove il n'a jamais été question d'un avantage financier quelconque. L'approche du projet est de l'accompagnement et du conseil.

Le président ajoute qu'un propriétaire qui s'engage dans des rénovations a automatiquement un avantage fiscal.

Vote

Le président propose d'auditionner le Canton.

Par 9 oui (2 PDC, 1 UDC, 3 PLR, 1 S, 1 Ve, 1 MCG) contre 2 non (S, Ve) et 4 abstentions (2 S, 1 EàG, 1 Ve), l'audition est acceptée.

Séance du 19 janvier 2022

Audition de M^{me} Frédérique Perler, maire, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M^{me} Bojana Vasiljevic Menoud, cheffe du Service d'urbanisme (URB)

M^{me} Perler présente M^{me} Vasiljevic Menoud, qui l'accompagne. Elle explique que la motion M-1572 s'inscrit dans des mesures phares (mesure 19) de leur plan d'urgence climatique qui sera dévoilé le 20 février prochain. Premièrement, comme mentionné, il y a un partenariat entre les SIG et l'HEPIA qui construisent ce programme avec les communes. Il y a aussi un groupe de travail composé de l'Agenda 21 et des Services d'urbanisme et de l'énergie concernant ces questions. Deuxièmement, les SIG et l'OCEN sont en train d'élaborer un concept énergétique territorial qui pose la base de plusieurs scénarios. La Ville de Genève sera emmenée à valider ce concept énergétique territorial et à faire des choix. C'est sur la base de ce deuxième point que la Ville pourra définir les objectifs de la politique énergétique qu'elle entend mener, et faire une proposition aux propriétaires privés avec la motion Genève rénove. Elle donne ensuite la parole à M^{me} Vasiljevic Menoud, qui va pouvoir indiquer de manière plus détaillée ce que la Ville peut faire pour inciter les propriétaires à adhérer à cette proposition.

M^{me} Vasiljevic Menoud relève que M^{me} Perler résume très bien la situation. Elle souligne qu'ils sont vraiment aux prémices de ce travail. Cette démarche de Genève rénove est prévue de manière explicite dans le projet de stratégie municipale concernant le climat qui sera effectivement dévoilé au mois de février. Il lui semble que lorsque cette motion a été déposée, seule la Ville d'Onex avait travaillé dessus. Entre-temps, les Villes de Lancy, de Vernier et du Grand-Saconnex s'y sont jointes et devraient lancer leurs démarches au mois de mars. Elle relève que SIG-éco21 est maintenant rodé à cette démarche. Evidemment, la Ville de Genève va s'inscrire dans ce schéma.

Elle ajoute qu'un mandataire, ancien employé des SIG maintenant indépendant, appuie d'un point de vue professionnel ce groupe. Elle rend attentif au rôle des uns et des autres dans ce projet: les SIG assurent de manière importante la prise en charge, tandis que les communes interviennent surtout pour fixer des objectifs.

Elle précise que les objectifs de la Ville de Genève en termes de politique énergétique sont en cours d'élaboration. Ils en ont parlé un peu lors de la séance du 18 janvier de la commission de l'aménagement et de l'environnement du plan directeur communal, qui est un dossier qui sera à l'ordre du jour de la commission des travaux et des constructions du 26 janvier. Dans ce cadre, il y aura un volet s'appelant le «plan directeur communal de l'énergie». Un travail sur le concept énergétique territorial est déjà en cours, et sera la base du futur plan directeur communal de l'énergie. Elle ajoute que les SIG y ont fourni un travail important sur le diagnostic territorial énergétique, qui dans les faits n'existait pas avant. La Ville a déjà pris beaucoup d'engagements et mis en place des actions au niveau de ses bâtiments et de son patrimoine, mais beaucoup moins au niveau territorial bien qu'elle y travaille. Ce premier diagnostic consiste à identifier les ressources, les consommations et besoins des différentes parties de la ville. Elle souligne aussi l'importance de l'élaboration des scénarios. Bien entendu, les objectifs généraux sont fixés par le plan directeur cantonal de l'énergie, puis sont admis et validés par les communes.

Il reste à définir comment aboutir à ces objectifs fixés par le Canton. Il n'y a pas encore de résultats sur l'élaboration de scénarios, qui consistent à prendre en considération un certain nombre d'indicateurs, tels que le taux de rénovation des bâtiments appartenant à la Ville ou à des privés ou encore le degré d'accomplissement du réseau SIG de chauffage à distance, et les faire varier. Cette phase d'étude va durer jusqu'au début du printemps, puis des objectifs territoriaux seront fixés. Ces derniers seront la base de ce qui sera communiqué au groupe cité ci-dessus lors de la mise en place de la démarche Genève rénove.

En fonction de ces objectifs, la cellule SIG-éco21 sollicitera des propriétaires. Elle précise cependant que, dépendamment des objectifs retenus, la priorité sera

donnée à l'une ou l'autre catégorie de propriétaires. Elle explique qu'il y a eu deux workshops: un premier communiquant des informations d'ordre général où les propriétaires sont invités, et un deuxième qui réunit les services du Canton et de la Ville qui sont concernés par les requêtes d'autorisation de construire, afin de fournir toutes les informations techniques utiles aux promoteurs. Il y a ensuite un suivi à organiser, s'agissant ici d'un lancement de la démarche, l'objectif étant de faire en sorte que les rénovations soient menées.

Questions des commissaires

Un commissaire énonce trois questions. Il se demande tout d'abord si cette motion n'est pas caduque, étant donné que s'il reprend les demandes de la motion il s'agit de mettre en place un programme inspiré par Genève rénove et de le présenter au Conseil municipal dans les meilleurs délais. Ensuite, concernant le groupe de travail, il veut s'assurer que la Ville travaille en concertation avec les autres communes, car ils avaient parlé de la mutualisation des coûts de ce programme. Il souhaite ensuite savoir si des représentants de la construction ou des grandes régies participent aussi au groupe de travail.

M^{me} Perler répond, concernant la caducité de cette motion, que ce sont les membres de la commission des travaux et des constructions qui prendront cette décision. Elle est quant à elle d'avis que cette motion vient en soutien à ce qui est déjà élaboré.

M^{me} Vasiljevic Menoud répond ensuite que, s'agissant de la collaboration avec les autres communes, elle est notamment en contact avec la commune d'Onex, en particulier pour apprendre de ce qui a pu être fait chez eux. Elle précise tout de même qu'il s'agit de contacts bilatéraux. En effet, un groupe supplémentaire réunissant toutes les communes n'existe pas. Cette démarche est basée sur le volontariat, et ce sont les communes qui contactent ensuite directement les SIG. Elle ajoute que la démarche est orientée vers les propriétaires, les caisses de pension, et à son sens aussi vers les petits propriétaires. Concernant la dernière question du commissaire, elle répond qu'il n'y a que des personnes internes à l'administration dans le groupe de travail.

Un commissaire demande si la Ville de Genève est en contact formel avec Commune rénove afin de faire partie du prochain groupe de communes qui sera actionné pour identifier des propriétaires. Il précise qu'ils avaient auditionné Commune rénove, dont les membres avaient mentionné qu'ils allaient commencer en 2022-2023 avec un groupe de communes, et que Genève en ferait peut-être partie.

M^{me} Vasiljevic Menoud répond par la négative. Elle répond que le top départ sera lancé par la validation du Conseil administratif des mesures, dont celle-ci,

qui devrait intervenir ce mois-ci. Cependant, ils sont en contact informel avec Commune rénove.

Ce même commissaire demande si faire partie du prochain train de travail de Commune rénove est un objectif de la Ville, même s’il n’a pas encore été validé.

M^{me} Vasiljevic Menoud répond qu’elle ne peut pas encore donner l’agenda de Commune rénove, mais elle sait que des choses sont prévues au mois de mars. Elle ajoute qu’ils sont tributaires des objectifs énergétiques dont ils ne disposent pas encore. Ils ne peuvent pas inviter tous les propriétaires de la ville de Genève avant d’avoir ces informations.

Discussions et votes

Un commissaire des Vert-e-s exprime que l’urgence climatique a été votée par la Ville de Genève, qui demande de réduire l’émission du CO₂ de façon drastique d’ici 2030. Si la Ville fait le maximum pour ses propres bâtiments, ça ne suffit pas. Il est indispensable que les propriétaires privés fassent de même. Cette motion est indispensable afin de les aider, notamment dans les démarches administratives pour réduire significativement les importations de mazout et autres énergies fossiles. Il déclare que les Vert-e-s sont très favorables à l’adoption de ce texte.

Une commissaire d’Ensemble à gauche exprime son soutien à cette proposition. Les auditions ont montré que les propriétaires y sont aussi intéressés. Si la Ville rénove ses bâtiments mais aussi ceux des propriétaires privés, alors Ensemble à gauche soutient cette motion.

Une commissaire du Parti socialiste rapporte le soutien de son parti à cette motion. Elle souligne que ce programme a déjà fait ses preuves. Elle encourage la Ville de Genève à mettre en place toutes les mesures proposées par celui-ci.

Un commissaire de l’Union démocratique du centre remarque que les auditions ont montré que ce programme rencontrait un certain succès. Il souligne qu’en tout cas à Onex et Lancy les bailleurs ont annoncé leur acceptation de cette motion. L’Union démocratique du centre la soutiendra aussi.

Une commissaire du Centre annonce que son groupe votera cette motion, qui est d’ailleurs déjà en cours de réalisation. Elle salue l’accompagnement prévu auprès des propriétaires privés. Cependant, le Centre sera attentif à ce que ce dispositif ne fasse pas l’objet de nombreux nouveaux postes au prochain budget.

Un commissaire du Parti libéral-radical soutient lui aussi cette motion. L’assainissement des bâtiments est une priorité et un chemin concret pour arriver à l’autonomie énergétique du canton. Cette motion va dans ce sens

en accompagnant et poussant les propriétaires privés à le faire aussi. Le Parti libéral-radical va donc lui aussi soutenir cette motion.

Le vice-président met au vote la motion M-1572.

Par 12 oui (1 EàG, 3 S, 3 Ve, 2 LC (ex-PDC), 2 PLR, 1 UDC) contre 1 non (PLR), la motion M-1572 est acceptée.