

**Rapport de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner le projet de délibération du 16 mai 2019 de M<sup>mes</sup> et MM. Maria Pérez, Morten Gisselbaek, Hélène Ecuyer, Tobias Schnebli, Ariane Arlotti, Annick Ecuyer, Brigitte Studer et Gazi Sahin: «Rénover les logements appartenant à la Ville de Genève: il y a urgence!»**

**Rapport de M. Timothée Fontolliet.**

Ce projet de délibération a été renvoyé à la commission des travaux et des constructions (CTC) lors de la séance plénière du 4 juin 2019. La commission s'est réunie les 23 juin et 10 novembre 2021 ainsi que les 2 février et 2 mars 2022 sous la présidence de M. Daniel-Dany Pastore et de M. Alain de Kalbermatten (le 2 février 2022). Les notes des séances ont été prises par M<sup>mes</sup> Laura Kiraly et Alicia Nguyen que le rapporteur remercie chaleureusement.

*PROJET DE DÉLIBÉRATION*

Considérant que:

- la méthode Stratus 2016 (analyse de l'état du parc immobilier de la Ville de Genève) annonce en préambule: «L'indice général de dégradation du patrimoine financier baisse inéluctablement, passant de 0,70 en 2013 à 0,69 en 2015. Cette baisse est constante depuis 2007 qui est l'année de la première consolidation des données Stratus»;
- ce constat de dégradation est régulièrement confirmé par les responsables du département des constructions de la Ville de Genève ainsi que par la Gérance immobilière municipale (GIM), qui a classé un certain nombre de ses logements comme insalubres;
- cela signifie en clair que la mise en œuvre des moyens d'entretien du patrimoine financier est insuffisante à maintenir le bon état général des immeubles de la Ville de Genève;
- ce défaut d'entretien fait grandir la «dette cachée» que nous léguons à celles et ceux qui géreront ce patrimoine après nous et participe à dégrader progressivement les conditions de vie des locataires de la Ville de Genève;
- sur la liste de l'analyse Stratus (page 26), pas moins de dix-huit bâtiments de logements sont classés dans la catégorie «mauvais état» (indice inférieur à 0,50);
- d'autres immeubles sont depuis 2016 passés en dessous de l'indice 0,50 sans que des rénovations soient à l'ordre du jour;

- la motion M-1292 du 17 mai 2017 intitulée «Luttons contre le déficit en entretien des immeubles de la Ville de Genève», avec en première signataire M<sup>me</sup> Rico-Martin, pointait déjà les problèmes susmentionnés;
- le montant alloué annuellement aux investissements est peut-être insuffisant à répondre aux besoins d’entretien que la Ville de Genève doit se fixer pour assurer la pérennité des immeubles du parc locatif dont elle est propriétaire (PF), fortune qu’il s’agit de valoriser au même titre que les bâtiments appartenant au patrimoine administratif (PA);
- le patrimoine financier rapporte plus de 50 millions de francs de loyers à la Ville par an, dont plus de 42 millions de francs de loyers sont tirés des logements dits sociaux;
- les locataires de la Gérance immobilière municipale sont en droit d’attendre qu’une partie des loyers qu’ils génèrent servent à l’entretien ainsi qu’à l’amélioration de leur logement,

#### LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l’article 30, alinéa 1, lettre m) de la loi sur l’administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 113, 121 et 122 de la loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988,

*décide:*

*Article premier.* – d’investir en priorité dès 2020 dans la rénovation des logements classés en catégorie «mauvais état» dans la liste de l’analyse Stratus (moins de 0,50);

*Art. 2.* – d’attribuer, en sus des budgets courants de fonctionnement, au moins 50% des revenus locatifs du patrimoine financier à cette tâche;

*Art. 3.* – d’assurer le maintien général du patrimoine de la Ville de Genève sans péjoration dans le temps par des propositions d’investissements appropriés;

*Art. 4.* – de charger le Conseil administratif de présenter rapidement au Conseil municipal un agenda de ces interventions pour les cinq prochaines années.

## **Séance du 23 juin 2021**

*Audition de M<sup>me</sup> Maria Pérez et de M. Morten Gisselbaek, auteurs du projet de délibération*

M<sup>me</sup> Pérez commence par souligner que depuis 2007 M<sup>me</sup> Salerno, magistrate des finances, avait la Gérance immobilière municipale (GIM) dans son dicastère. Elle rappelle qu’il s’agit d’une régie sociale avec un parc immobilier essentiellement social et quelques loyers à caractère libre qui génère 37 millions de francs par année (de mémoire). Le patrimoine financier (PF) a été évalué en 2015 à 1,8 milliard de francs. Des choix politiques ont été faits tout au long des années, lesquels ont conduit à laisser se détériorer une partie du PF, soit des logements pour des personnes habitant la Ville de Genève et qui sont en droit d’habiter des logements corrects. Des habitants vivent encore avec du simple vitrage en payant des loyers à la GIM. Elle évoque Cité-Jonction qui attendait une revalorisation et une mise en conformité à 100 millions de francs.

Cependant, il avait été choisi de rénover le Grand Théâtre de Genève (GTG) et le Musée d’art et d’histoire (MAH) qui sont certes des bâtiments emblématiques pour le rayonnement de Genève mais cela n’arrange pas la vie des personnes qui habitent dans des bâtiments très endommagés. La Ville, depuis plusieurs années, n’a jamais rattrapé le retard qu’elle a pris dans ces rénovations.

D’un point de vue social, M<sup>me</sup> Pérez a toujours été très choquée. Une question à poser au Conseil administratif est la façon dont est utilisé le produit des loyers perçus, notamment pour entretenir le parc immobilier. Il y a un gros déficit d’entretien des bâtiments de la Ville. M<sup>me</sup> Pérez souligne qu’il serait plus intéressant d’entretenir ses bâtiments qui ont une valeur et qui contribuent au fait que la Ville puisse emprunter de l’argent très facilement. Elle insiste sur le fait que la gestion de ce patrimoine est la richesse de la Ville.

Ce projet de délibération rejoint le projet de délibération PRD-257, un texte écrit par les Vert-e-s, qui prône des investissements massifs pour assainir le patrimoine afin d’arriver en 2030 à des émissions zéro carbone. Cela rejoint cette volonté de lutter contre les pertitions, les énergies fossiles et les îlots de chaleur. M<sup>me</sup> Pérez soutient que la Direction du patrimoine bâti (DPBA) devrait être intégrée à la GIM. Elle a été étonnée que suite à la campagne municipale pour les élections, le patrimoine bâti et la gérance immobilière ne soient pas joints. En l’occurrence, cela complique toutes les démarches et le suivi de l’entretien du PF.

M. Gisselbaek commence par expliquer que ce projet de délibération part de la constatation que le patrimoine de la Ville se dégrade d’année en année. Il évoque l’analyse de l’évaluation du patrimoine de la Ville de Genève sur le site de la Ville. A la page 5, l’indice général de dégradation du PF baisse inéluctablement. Cette baisse est faible mais constante depuis 2007. En pratique, cela

signifie que le patrimoine est un bateau qui prend l'eau. Le tout se dégrade. Il évoque un graphique sur l'évolution de l'indice de dégradation moyen qui baisse d'année en année. Il évoque la dette qui est accumulée pour les suivants. La Ville doit investir dans les rénovations et les entretiens. Il cite le cas de l'immeuble à la rue de la Navigation. La Ville n'a strictement rien fait. Cette manière de faire revient très cher à la Ville. Cette méthode coûte plus cher que de décider d'investir régulièrement dans la rénovation. Il cite le cas typique de la crèche de la Madeleine dont l'attente a fait exploser les coûts. Il s'agit d'une mauvaise gestion du patrimoine. D'après M. Meylan, un montant de 30 millions de francs manque pour l'entretien des immeubles. Pour la Ville, en tant que propriétaire, ce n'est pas une bonne stratégie pour répondre à ces enjeux. Il est nécessaire de bénéficier d'un véritable entretien des immeubles. Il souligne que le document Stratus contient de nombreuses informations sur les immeubles en très mauvais état. Il s'agit d'intervenir et de demander au Conseil administratif de présenter un agenda sur les immeubles en dégradation à rénover car les coûts deviennent exponentiels.

M<sup>me</sup> Pérez précise que la proposition est de réserver une partie des loyers des locataires de la GIM, soit 50% des revenus locatifs. Jusqu'à aujourd'hui, les revenus locatifs de la GIM servaient à M<sup>me</sup> Salerno à équilibrer son budget sans rénover dignement le PF de la Ville. Elle finançait les prestations à la population en négligeant une tâche qui incombe au propriétaire. Il s'agirait également de savoir s'il existe des règles en la matière concernant l'utilisation des revenus locatifs.

### *Questions des commissaires*

Une commissaire évoque le traitement d'une motion qui demandait la même chose. Elle a un doute sur ce qu'il était advenu de cette motion.

M. Gisselbaek répond que la motion avait été votée mais est devenue un projet de délibération.

La même commissaire salue ce projet de délibération qui poursuit ce travail sous une forme contraignante.

Concernant les taux, un commissaire évoque les pratiques des fonds de rénovation. Il demande si le pourcentage habituel des coûts de rénovation qui est utilisé par la Ville n'est pas déjà déterminé.

M<sup>me</sup> Pérez répond qu'en 2015 le montant nécessaire à l'entretien annuel était de 22 millions de francs. Il ne lui semble pas qu'un taux de 50% sur 33 millions de francs de revenus locatifs soit excessif. Il faudra vérifier s'il existe des règles. A sa connaissance, le taux du fonds de rénovation est assez bas.

Le président souligne que certaines régies privées concluent des contrats d'entretien avec des entreprises privées mais que les entreprises privées ne suivent pas l'entretien. Il espère que cela est différent en Ville, tout en sachant qu'il n'y a aucun contrôle. Il s'agirait de remanier un service pour attester du contrôle dans ces immeubles anciens pour savoir si les installations tiennent la route.

Un commissaire demande si les auditionnés se basent sur le document d'octobre 2016 – Evaluation de l'état des patrimoines financiers et administratifs –, ce que M. Gisselbaek confirme.

Ce commissaire souligne que le graphique de la page 6 est très clair. Il questionne le pourcentage légal sur les revenus locatifs annuels des bâtiments qui doivent être consacrés à l'entretien. Il lui semble que ce taux est de 1,5% de la valeur de l'immeuble pour les réserves d'entretien de gros œuvre et de 1,5% pour l'entretien annuel courant.

M<sup>me</sup> Pérez répond qu'il faut poser la question au Conseil administratif. Le but du projet de délibération est justement de créer un fonds. Les revenus jusqu'à présent servent à rééquilibrer le budget général. Cependant, à Genève, des personnes vivent dans des immeubles avec du simple vitrage.

Toujours le même commissaire demande s'il y a actuellement un montant de 37 millions de francs nécessaire pour rénover le domaine bâti de la GIM, ce qui équivaut aux revenus locatifs de tous les bâtiments de la GIM.

M<sup>me</sup> Pérez confirme. Il faudra réactualiser ces chiffres. La proposition est de créer un fonds de rénovation pour avancer de manière plus volontariste que les précédentes années car un choix a été fait lors des années précédentes de rénover le patrimoine administratif (PA), alors qu'il y avait un déficit sur le PF depuis 2007. Elle évoque les conditions de vie indignes dans certains bâtiments.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien (devenu Le Centre en 2022) questionne la pratique des fondations de droit public qui relèvent du Canton. Il lui semble qu'elles sont plus soucieuses de ces questions.

M<sup>me</sup> Pérez répond qu'il faudrait leur poser la question.

Cette même commissaire questionne le niveau des loyers de la GIM par rapport aux fondations immobilières.

M<sup>me</sup> Pérez répond qu'il faudra confirmer ces informations. Normalement, les loyers maximums sont fixés en fonction de l'état du bâtiment et en fonction du revenu.

Une commissaire explique qu'un 3,5-pièces à Plainpalais avec un simple vitrage correspond à 1200 francs par mois. Aux Pâquis, avec un vitrage double,

le loyer passe à 1500 francs pour la même surface. Dans un appartement où elle a vécu à Plainpalais, l'intérieur des vitres a gelé pendant un hiver. Elle confirme qu'il existe des conditions d'habitation choquantes.

Une autre commissaire demande si les auditionnés ont rencontré des associations d'habitants. M<sup>me</sup> Pérez répond qu'elle était en contact avant avec l'Association des habitants de la Jonction, laquelle a attendu pendant longtemps une revalorisation de leurs immeubles. Elle évoque les fragilités sociales de ce public et la nécessité de rénover leurs immeubles. Elle mentionne une grosse déception de ne pas avoir rénové ces bâtiments pour des projets beaucoup plus prestigieux. Ils se sont sentis abandonnés.

La même commissaire demande s'il existe une association des locataires de la GIM.

M<sup>me</sup> Pérez répond positivement. Leurs soucis étaient plutôt la façon dont ils étaient traités comme locataires, la fixation des loyers et les résiliations de baux de personnes âgées.

M<sup>me</sup> Pérez évoque un recours contre les derniers votes concernant la GIM. M<sup>me</sup> Pérez précise qu'il s'agit de textes concernant la GIM qui ont été votés, notamment sur la façon de fixer les loyers. Elle a été saisie concernant un recours auprès du Service de surveillance des communes (SSCO). D'après ce qu'elle a entendu à l'époque, le Revenu déterminant unifié (RDU) sur le calcul du loyer a été appliqué aux personnes qui avaient fait le recours, cependant cela n'est pas appliqué systématiquement.

En référence à la motion M-1292, un commissaire annonce qu'elle avait été amendée et acceptée. Un délai au 30 septembre 2021 avait été donné pour que le Conseil administratif présente un plan ambitieux de rénovation des bâtiments en très mauvais état.

#### *Discussion et vote*

Un commissaire propose d'auditionner les services de M. Gomez.

Le président propose de convoquer M. Gomez et M<sup>me</sup> Bietenhader.

Le président demande une liste complète des immeubles vétustes.

Un commissaire précise que ces informations se trouvent dans le rapport Stratus.

Une commissaire rappelle que le dernier Stratus sera disponible au mois de septembre.

Le président demande si les immeubles du Corbusier sont à la Ville.

Un commissaire répond qu'un des appartements est à la Ville. Il précise qu'il existe un inventaire de tout ce que la Ville possède dans le PF.

Un commissaire confirme que toutes ces informations sont dans le rapport Stratus. Etant donné qu'il n'y a pas eu énormément de rénovations, le rapport 2020 sera le même que le rapport 2015.

Le président souligne que M. Pagani a été un des seuls magistrats ayant réellement commencé à rénover les bâtiments de la Ville. Il propose de «reprendre» le travail de M. Pagani qui a volontairement commencé le processus de rénovation.

Le président procède au vote de l'audition de M. Gomez et M<sup>me</sup> Bietenhader.

L'audition de M. Gomez et M<sup>me</sup> Bietenhader est acceptée à l'unanimité.

### **Séance du 10 novembre 2021**

*Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL), accompagné de M<sup>me</sup> Sylvie Bietenhader, cheffe du Service de la Gérance immobilière municipale (GIM)*

Le président présente le projet de délibération PRD-227. Il évoque l'enjeu des doubles vitrages. L'audition permettra d'obtenir des indications générales sur des logements insalubres qui pourraient être rénovés.

M. Gomez commence par souligner que le projet de délibération PRD-227 est essentiellement traité par le département de M<sup>me</sup> Perler. Son département présentera notamment une proposition importante pour modifier les vitrages. Il mentionne l'avancement sur la stratégie climatique en étroite collaboration avec le département de M<sup>me</sup> Perler. Un important programme de rénovation du patrimoine bâti est en cours, ce qui est essentiel pour respecter les engagements en faveur de la baisse des émissions de CO<sub>2</sub> d'ici à 2030 et la neutralité carbone d'ici à 2050. Il rappelle que le bâti représente 30% de l'empreinte carbone. Le chauffage et les énergies sont responsables en grande partie des déperditions de chaleur et de la production du CO<sub>2</sub>. Le magistrat a tenté de favoriser au maximum les projets de rénovation du PF dans le 16<sup>e</sup> plan financier d'investissement (PFI), puis dans le 17<sup>e</sup> PFI. Alors que les investissements annuels ont été portés de 130 à 180 millions de francs, une partie de cette augmentation est dédiée au PF. L'investissement alloué pour les rénovations devrait passer de 30 à 50 millions de francs par année. Il évoque des propositions en cours de préparation sur des rénovations de petits et moyens immeubles mais également sur des grands ensembles comme Cité-Jonction.

Il mentionne la baisse constante de l'évaluation des immeubles dans le cadre de la méthode Stratus. A ce titre, plus la Ville attend pour rénover, plus l'indice moyen de dégradation du PF et du PA diminue. Entre 2006 et 2015, l'indice est passé en dessous de 0,70. De ce fait, il existe une dégradation des immeubles de la Ville. Il ajoute que les coûts de maintenance augmentent de pair avec la dégradation. 70% des immeubles en 2006 étaient jugés dans un bon voire très bon état, alors qu'aujourd'hui à peine plus de 50% sont jugés dans un bon état. Cette dégradation est d'autant plus importante si les volumes du bâti sont considérés (les grands ensembles comme Cité-Jonction ou Seujet). En bref, l'état du PF de la Ville devient moyen. Il s'agit d'inverser la tendance en priorisant les investissements sur le patrimoine bâti.

Il souligne que le montant alloué pour les rénovations n'est pas suffisant. La jauge a été augmentée pour l'ensemble des investissements, mais principalement pour le PF. Il rappelle qu'un investissement nécessite une préparation, une évaluation et une étude en commission.

Concernant la demande du projet de délibération, il rappelle que le Conseil administratif ne peut pas effectuer une attribution attitrée du rendement locatif. Le Conseil administratif est cependant au-delà de ce qui est demandé par le projet de délibération. Pour autant, il est vrai que la Ville peut toujours faire davantage d'investissement et d'entretien du PF.

Il souligne que les biens immobiliers représentent une richesse pour la Ville et que ce qui doit guider le raisonnement de leur rénovation est la transition écologique et la justice sociale. Ainsi, il est nécessaire d'investir et de rénover le PF en conséquence.

Concernant le dernier article, le 17<sup>e</sup> PFI est une réponse. Il ajoute que le Conseil administratif a rencontré le représentant de la Fédération genevoise des métiers du bâtiment (FMB). Le Conseil administratif souhaite que les contrats locaux et la formation soient privilégiés. Il s'agit d'un investissement des collectivités publiques qui sera de plus en plus considérable et l'ensemble de la société doit pouvoir en profiter.

### *Questions des commissaires*

Un commissaire questionne l'agenda des rénovations.

M. Gomez répond que le 17<sup>e</sup> PFI pourrait être présenté à la fin de l'année. Des arbitrages doivent encore être faits. Par ailleurs, il s'agit de mieux identifier les investissements courants et les investissements pour le plan climat. Il cite l'aménagement de la place de Cornavin qui ne s'inscrit pas forcément dans un investissement pour le plan climat malgré les méthodes utilisées pour respecter les engagements contre le réchauffement climatique.

Ce même commissaire demande si les investissements contre le réchauffement climatique devraient être en réalité des dépenses courantes au vu de l'urgence climatique.

M. Gomez cite l'exemple de l'aménagement de la place de Cornavin qui nécessite des investissements importants mais qui ne peut pas être considéré à proprement parler comme un investissement pour la lutte contre le réchauffement climatique. Cependant, la rénovation de la piscine des Vernets s'inscrit comme un investissement contre le réchauffement climatique car il s'agit d'un gouffre énergétique. Les investissements du PF, en l'occurrence, s'inscrivent aussi dans la lutte contre le réchauffement climatique car ces bâtiments produisent beaucoup de CO<sub>2</sub>.

Le commissaire questionne encore le manque d'environ 30 millions de francs pour rénover l'immobilier de la Ville (budget d'entretien).

M. Gomez confirme que l'investissement conséquent dans la rénovation représente réellement un investissement plutôt qu'un entretien. Il cite le cas des Minoteries. Par ailleurs, il y aura une diminution des frais d'entretien si des investissements conséquents sont entrepris.

M<sup>me</sup> Bietenhader ajoute que l'augmentation du budget d'entretien est une demande récurrente de M. Meylan. Elle confirme que l'investissement des Minoteries permet dans un premier temps de diminuer le budget d'entretien, mais que la Ville devrait pouvoir constituer les fonds nécessaires pour l'entretien dès la construction et/ou la rénovation importante du bâtiment, ce qui ne semble pas possible pour des raisons comptables. Il est dommage de ne pas pouvoir créer un fonds d'entretien.

Toujours le même commissaire demande pourquoi il n'est pas possible de créer un fonds d'entretien.

M. Gomez répond que le modèle comptable harmonisé 2 (MCH2) et les normes comptables publiques ne le permettent pas.

Enfin, le commissaire questionne le changement de telles normes.

M. Gomez répond qu'il n'a pas de réponse immédiate. Il s'interroge sur l'idée de se départir d'une partie de ces normes pour créer un fonds, notamment d'entretien. Cependant, la Ville est tenue de présenter ses comptes selon ces normes comme toutes les entités publiques suisses.

Un commissaire questionne la collaboration et l'arbitrage entre la méthode Stratus de dégradation des logements et les impératifs pour le climat.

M<sup>me</sup> Bietenhader répond que la DPBA et le Service de l'énergie (ENE) analysent ces deux objectifs en parallèle. Si deux immeubles sont dégradés de la

même manière, alors le critère de la dépense énergétique pourra faire la différence. Elle assure qu'il n'y a pas de problèmes de coordination. Le principal problème est davantage de mettre en œuvre la rénovation. Elle rappelle que si un bâtiment est rénové, le gain est double.

Ce même commissaire demande si une intervention contre la dégradation d'un bâtiment s'inscrit aussi et automatiquement dans les objectifs du plan climat.

M<sup>me</sup> Bietenhader répond très positivement.

Le commissaire questionne encore les manières de prévenir la rénovation d'un bâtiment pour usure, notamment en travaillant avec les locataires.

M<sup>me</sup> Bietenhader répond qu'il n'y a pas de dépôts de garantie pour les logements à caractère social. Stratus n'est pas la problématique d'un appartement dégradé par un mauvais usage du locataire. Stratus représente des bâtiments dont les colonnes sont inutilisables, qui ne sont pas isolés thermiquement, dont la toiture et les façades sont dégradées ou qui sont sans chauffage central. Il ne s'agit pas de la même catégorie de dégradation. Elle rassure que la GIM est très stricte sur les états des lieux de sortie.

Un commissaire rappelle que les personnes âgées ne peuvent pas être évacuées facilement des logements de la GIM. Puis, il questionne l'ouverture de la GIM à des permutations de logements entre locataires pour rééquilibrer les besoins entre les foyers.

M<sup>me</sup> Bietenhader rappelle que des personnes âgées n'ont jamais été évacuées. Des congés ont été donnés, puis des solutions ont été cherchées pour les reloger. Elle mentionne la limite d'âge qui a été modifiée. En effet, il n'y a plus de résiliation de bail pour des personnes de plus de 64 ans. Elle rappelle par ailleurs les modifications adoptées par le Conseil municipal de ne pas résilier le bail de personnes qui sont locataires depuis longtemps (entre autres). Elle attend toujours une détermination du SSCO concernant la validité de ces modifications votées par le Conseil municipal. La tendance va vers la protection des locataires en place, mais à ce stade les modifications adoptées par le Conseil municipal ne sont pas entrées en force.

Concernant la permutation, M<sup>me</sup> Bietenhader répond que la GIM agit pour permettre des échanges, elle s'est longuement expliquée à ce sujet devant la commission du logement il y a quinze jours. Cependant, la réalité concrète est que sans moyen de pression, les personnes n'acceptent pas les échanges. Si les échanges sont souhaités par les locataires, la GIM entre toujours en matière. Elle ajoute que 90 échanges se sont faits sur 310 attributions en 2020, ce qui est conséquent.

Un commissaire questionne les revenus actuels de la GIM.

M. Gomez répond que les revenus locatifs de la GIM sont de 90 millions de francs, si l'on intègre tous les objets (hors subventions).

Ce même commissaire précise que, selon le projet de délibération, la moitié de ce montant serait alloué à la rénovation des bâtiments mais que cela n'est pas possible.

M. Gomez répond qu'il n'est pas possible de créer un fonds de rénovation, cependant, dans l'esprit de ce qui est demandé, c'est ce qui sera fait.

Le commissaire cite la motion M-1292 qui demande un plan de rénovation. Il questionne les blocages pour entamer la rénovation en Ville.

M<sup>me</sup> Bietenhader répond que le Conseil municipal recevra prochainement une proposition groupée de M<sup>me</sup> Perler. Elle ajoute que le temps de traitement d'une proposition est très important et qu'un chantier de rénovation est très chronophage. Ainsi, l'idée est d'identifier un certain nombre d'immeubles prioritaires selon Stratus et de saisir le Conseil municipal d'une seule proposition sur plusieurs immeubles, qui couvrent à la fois les études et les investissements, et ce pour diminuer le temps de traitement.

Ce commissaire souligne encore que le problème est le temps de traitement des propositions au Conseil municipal.

M<sup>me</sup> Bietenhader répond que les requêtes en autorisation ont également des délais très importants. Elle ajoute que les baux des logements ne sont jamais résiliés dans le cadre de travaux, ce qui évite certainement les recours mais implique une organisation importante. Elle cite l'exemple de l'organisation des déplacements des locataires des Minoteries.

Le président questionne les loyers des Minoteries.

M<sup>me</sup> Bietenhader répond que les loyers sont très bas et contrôlés par la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), selon un plafond qui sera adapté ensuite.

Une commissaire questionne l'autorisation par la GIM de solutions intermédiaires (par exemple permettre à un locataire de poser un panneau solaire sur son balcon).

M<sup>me</sup> Bietenhader répond que la GIM n'a pas encore reçu de telles demandes. Elle ajoute que la GIM n'a pas de compétences qui impliqueraient des modifications de la façade de l'immeuble.

*Discussion et vote*

Le président ne souhaite pas faire traîner le projet de délibération.

Un commissaire propose l'amendement suivant: «soumettre au Conseil municipal un projet de plan de rénovation au plus tard en janvier 2022».

Le président répond que M. Betty avait présenté un plan de rénovation sur les immeubles vétustes.

Un commissaire répond que cette liste est notifiée avec le PFI. Il a entendu un magistrat soutenir que le projet de délibération partait d'une bonne intention à l'époque mais que le Conseil administratif est déjà au-delà de ce que demande le projet de délibération en termes d'investissements pour la rénovation. Il juge le projet de délibération caduc car il demande des choses en deçà de ce qui est fait aujourd'hui. De plus, le Conseil administratif a besoin d'une certaine marge de manœuvre pour arbitrer différents investissements comme pour les écoles. Il existe un fin équilibre entre la rénovation du PF et les investissements pour d'autres tâches régaliennes de la commune. Il serait donc d'avis de refuser le projet de délibération.

Le président rappelle que des personnes vivent dans de très mauvaises conditions. Il relève l'urgence de rénover ces logements.

Un commissaire soulève que la discussion avec M. Gomez a montré que la rénovation d'un bâtiment pour des questions d'énergie est analogue à la rénovation pour des raisons de confort interne et d'amélioration de la vétusté. Il mentionne une modification de la loi cantonale de l'énergie qui va forcer les propriétaires à rénover tant que les bâtiments consomment trop par mètre carré chauffé. Il ajoute que les rénovations seront de toute façon déclenchées, ce qui permettra en parallèle de traiter le problème de la vétusté des bâtiments. Il comprend l'intention du projet de délibération mais ce dernier est superflu. Il s'accorde avec le besoin d'avoir une visibilité sur plusieurs années. Cependant, il avertit sur la réalité des priorités malgré un très bon agenda.

Un commissaire propose d'auditionner M<sup>me</sup> Perler.

Un commissaire rappelle que M<sup>me</sup> Perler a déjà été entendue sur ce sujet.

Par 8 oui (2 PDC, 2 Ve, 1 UDC, 1 S, 1 PLR, 1 MCG) contre 6 non (3 S, 2 PLR, 1 Ve) et 1 abstention (EàG), l'audition de M<sup>me</sup> Perler est acceptée.

## Séance du 2 février 2022

*Audition de M<sup>me</sup> Frédérique Perler, maire, en charge du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM), accompagnée de M. Philippe Meylan, directeur de la Direction du patrimoine bâti (DPBA)*

M<sup>me</sup> Perler se souvient qu'ils ont déjà fait des auditions à ce sujet. Il s'agit ici d'un projet de délibération demandant de rénover des appartements appartenant à la Ville de Genève.

M. Meylan rappelle les quelques éléments à disposition dans le document Stratus, qui est publié pour montrer l'évolution de la dégradation du PF et du PA de la Ville. Le premier schéma montre comment évolue le budget d'entretien de la Ville avec la ligne orange. La ligne bleue quant à elle représente l'évolution du patrimoine de la Ville, qui augmente au fil des années. Ça montre qu'il n'y a pas de corrélation entre le budget qui leur est attribué, et les besoins en termes d'entretien. Ils augmentent la masse à entretenir, tout en ayant un budget constant. Il souligne que, de temps en temps, quelques millions de plus leur sont octroyés, puis il y a un retour à la normale, mais le budget d'entretien est très stable depuis quinze ans. Il y a ensuite le diagramme théorique du vieillissement. Quand un bâtiment est neuf, il a une note par défaut d'un, et quand il est détruit de zéro. L'outil Stratus est d'ailleurs basé sur des données de vieillissement des matériaux. Si rien n'est fait, il va se dégrader en suivant une courbure descendant de plus en plus verticalement. Tout ce qui est mis en place pour l'entretien redresse en peu cette courbe de dégradation afin que la pente ne soit pas abrupte, mais ils n'ont pas les moyens financiers pour la maintenir à l'horizontale. Il y aura donc dans tous les cas une dégradation. Normalement, un PF doit être rénové tous les vingt à trente ans, mais il n'est fait qu'une fois tous les siècles à Genève. Tout le temps perdu à ne pas rénover représente de l'argent perdu, qui ne pourra jamais être récupéré. Ils ont mis en place une limite à l'indice de 0,50, faisant que tous les bâtiments se trouvant au-dessus de celle-ci sont dans l'urgence d'être rénovés. Il explique qu'ils ont décidé, avec M<sup>me</sup> Perler et plus récemment M. Gomez, d'essayer de rattraper un peu le retard accumulé, et de déposer un crédit cumulant étude et réalisation d'un bloc d'immeubles. Ces listes se trouvent en violet sur le schéma. Pour autant que les réalisations soient du un pour un, sans surélévation. Le volume et les bâtiments vont rester les mêmes. Ils perdront ainsi un peu moins de temps que de faire deux débats pour un seul projet.

Le président exprime qu'au vu de l'expérience qu'il a eue avec M. Pagani, il a déjà vu ce genre de présentations. Il dit que si des modifications essentielles, telles que le double vitrage, le chauffage ou encore la plomberie, étaient faites dans les bâtiments vétustes, il ne serait pas urgent de les rénover plus. Il est d'avis que le projet des 70 appartements à être rénovés devrait commencer par cela.

M<sup>me</sup> Perler indique que dans le cadre de la stratégie de l'urgence climatique, ils se sont interrogés par rapport aux immeubles de la Ville. Au rythme actuel, ils savent qu'ils n'arriveront pas à réduire leur empreinte carbone de 60% d'ici à 2030. Il existe plusieurs angles. Une proposition va arriver à la fin de février sur les vitrages qui concernent 118 bâtiments. Il leur a été présenté dernièrement une proposition pour supprimer le mazout. Elle souligne qu'ils ne sont pas dans la rénovation totale du bâtiment, dû au fait qu'ils n'ont pas les moyens financiers ni techniques. La stratégie est d'essayer, avec l'accord de la commission des travaux et des constructions, d'éviter de séparer le crédit d'étude et le crédit de réalisation. Ils ont identifié des objets à mettre dans ce projet. Si cette expérience est concluante, et que les services et les entreprises arrivent à suivre, ils pourront la réitérer. Elle ajoute que dans les services, il y a une étude en pré-négociation pour végétaliser un maximum de toits et y mettre des panneaux solaires. Ce n'est pas simple au niveau du Conseil administratif, car ça nécessite des forces et moyens pour réaliser ces projets.

Un commissaire revient sur l'historique. Il relève qu'il y a deux objets, dont la motion M-1292 validée en plénum, dont le plan est repris par le projet de délibération de ce soir. L'idée qu'ils ont de faire passer en même temps les crédits d'étude et de réalisation semble compliquée. Il demande s'il n'y a vraiment rien à faire de plus sur ces bâtiments.

M. Meylan répond qu'ils vont faire une rénovation complète du bâtiment, mais à l'identique.

M<sup>me</sup> Perler ajoute qu'il n'y a pas de surélévation, qu'ils ne transforment pas les bâtiments qui nécessitent des études plus approfondies, car la typologie change.

Ce même commissaire demande s'il serait possible d'imaginer un tableau pour identifier ce qui serait faisable dans l'immédiat. Il souhaite savoir s'il serait également possible d'avoir une liste des bâtiments qui devraient être assainis dans un deuxième temps, moins urgents, et qui pourraient aussi être surélevés.

M<sup>me</sup> Perler explique que l'objectif est de proposer ensuite un possible deuxième train de mesures, mais qui demande tout de même au service de regarder quels immeubles se ressemblent pour faire un deuxième paquet.

M. Meylan confirme, et ajoute qu'il faut tenir compte du fait qu'il s'agit ici d'une toute petite proportion de tous les projets. Ils doivent faire attention à ne pas traiter plus de dix investissements par année.

M<sup>me</sup> Perler précise qu'en jaune, il s'agit de Cité-Jonction, qui est un très gros projet en train d'être préparé. Donc une fois que ces deux gros projets seront lancés, il sera possible de regarder pour un deuxième train de mesures.

Un commissaire résume que le projet de regrouper le crédit d'étude et de réalisation ne dépend pas du projet de délibération étudié ce soir, ce que M<sup>me</sup> Perler confirme.

Ce même commissaire soulève encore qu'il est possible de se servir de ce projet de délibération pour proposer de nouveaux projets, en anticipation de ce deuxième train de mesures.

M<sup>me</sup> Perler relève que concernant le projet de délibération discuté ce soir, ils ont convenu ce qu'ils avaient uniquement du point de vue de la Ville de Genève, et quelle était leur stratégie. Elle souligne qu'ils peuvent tout à fait être plus ambitieux, mais les moyens sont limités.

Le commissaire indique qu'il ne s'agit pas de leur demander de faire 20 assainissements de plus par année.

Un autre commissaire trouve l'existence de ce paquet intéressant. Cependant, il y a un risque. S'il regarde tous les objets sur lesquels ils sont fréquemment saisis, ils profitent de ces crédits pour avoir des réflexions sur la programmation et d'éventuelles surélévations. Il veut être sûr qu'avec cette proposition de faire un seul package, ils ne se privent pas de futures évolutions en termes d'amélioration des programmes et de surélévation. S'il regarde les objets sur lesquels ils ont fait de grosses interventions, ils ont parfois construit des bâtiments qui ne se trouvent pas dans ces objets-là. Ne renoncent-ils pas à ça en donnant le feu vert pour aller vers des urgences de rénovation?

M. Meylan répond que c'est un risque, et qu'ils le mesurent. La commission des travaux et des constructions (CTC) leur accorde une dérogation au débat politique sur ces objets-là. Cependant, si la CTC veut qu'ils aillent plus vite, il faut leur donner l'opportunité d'avoir de l'imagination pour faire des propositions. Eux aussi prennent un risque de déposer des chiffres sur des choses qui n'ont pas encore été étudiées. Le risque existe, à eux de dire à la CTC comment le réduire. Il soulève que quand il regarde les bâtiments sur la liste présentée, aucun n'est candidat pour une surélévation. Il ajoute que ça n'empêche pas la CTC de donner des recommandations.

M<sup>me</sup> Perler ajoute que lorsque la proposition parviendra à la CTC, ils pourront décider si un immeuble doit être sorti du projet car elle souhaiterait qu'ils approfondissent son étude. Elle indique qu'ils ont ici identifié une série d'immeubles qui nécessitent une rénovation. Si un immeuble devient plus complexe, il ne pourra pas être intégré à un package.

Un commissaire demande s'il ne serait pas adapté, dans la première phase, de trouver un dénominateur commun entre les bâtiments.

M. Meylan explique que c'est la liste qu'ils proposent aujourd'hui.

M<sup>me</sup> Perler ajoute que cette liste fera l'objet d'une proposition au Conseil administratif avant cet été.

Un commissaire aimerait savoir quel est le premier goulet d'étranglement pour rénover plus les bâtiments de la Ville. Il demande si c'est plus le manque d'accès aux matières premières, le manque de capital ou encore le travail de l'administration pour suivre toutes ces rénovations.

M. Meylan répond que ça coince à chacun de ces étages, autant aux capacités à faire dans les services, aux capacités de traitement qu'au niveau des dossiers d'autorisation.

Ce même commissaire vert ajoute que les finances représentent un de ces goulets.

M<sup>me</sup> Perler indique que le budget d'investissement est à 180 millions de francs. Aux comptes, ils ne l'ont pas utilisé à cause de la crise sanitaire et de la capacité à suivre. Ils peuvent avoir beaucoup d'argent, mais pas le temps ou l'inverse. Les raisons peuvent être multiples. Elle rappelle que l'urgence climatique a été déclarée en 2019. Il a fallu, avec la nouvelle législature, mettre en place un plan stratégique avec des moyens insuffisants pour le mettre en œuvre.

Un commissaire résume que les 180 millions de francs ne pourront pas être dépensés.

M<sup>me</sup> Perler rectifie qu'en regardant les comptes de 2021, ils constatent qu'ils n'ont pas été dépensés.

Une commissaire demande comment ils sont arrivés à avoir ce projet de réunir les deux crédits.

M. Meylan répond que les crédits étaient déjà demandés en bloc il y a quelques années.

Le président les remercie et les libère et propose de voter le projet de délibération PRD-227.

Par 14 non (2 Ve, 4 S, 2 LC, 1 UDC, 1 EàG, 1 MCG, 3 PLR) contre 2 oui (Ve, MCG), la proposition de voter le projet de délibération PRD-227 est refusée.

## **Séance du 2 mars 2022**

### *Discussion et vote*

Le président, du Mouvement citoyens genevois, estime qu'il faut mettre une urgence sur ce projet de délibération puisqu'en plus de leur vétusté, les chauffages vont baisser dans ces immeubles mal isolés et mal finis. Il ouvre les prises de position.

Un commissaire d'Ensemble à gauche va dans le sens du président. Il trouve qu'il y a urgence et Ensemble à gauche serait d'accord de voter ce soir.

Un commissaire des Vert-e-s affirme au nom de son groupe qu'il y a en effet une urgence en plus de l'urgence climatique dans ce projet de rénovation. Etant donné que c'est un investissement, les Vert-e-s auraient pu espérer qu'il y ait davantage de travaux engagés surtout en tenant compte de la compétition entre la Ville et le pays pour les matériaux.

Un commissaire du Parti socialiste remarque que lors de la dernière séance, la commission a voté le non-vote de ce projet de délibération.

Un commissaire du Parti libéral-radical répond que c'était une question de tardivité.

Un commissaire du parti Le Centre prend position pour son groupe qui comprend l'urgence déjà assimilée par le Conseil administratif et le délibératif. Toutefois, il estime qu'il faut faire attention avec ce projet de délibération car il engage de l'argent et il n'est pas certain de sa valeur juridique. Il pense qu'il fait doublon avec un certain nombre de motions et de politiques publiques émises par le Conseil administratif. Il pense plus sage de le refuser pour ne pas mettre de bâtons dans les roues du Conseil administratif qui a déjà un échéancier sur les rénovations d'immeubles. Ce projet de délibération est très offensif mais oublie certains aspects techniques et ne prend pas en compte la planification déjà établie par la Ville.

Un commissaire du Parti-libéral-radical annonce que son groupe refusera aussi ce projet de délibération bien qu'il ait conscience de cette urgence. Le Parti libéral-radical préfère revenir sur les projets en CTC selon le programme de rénovation prévu par la Ville.

Le commissaire de l'Union démocratique du centre prend position et est aussi conscient de cette urgence et ne comprend pas pourquoi certains immeubles n'ont pas encore été rénovés. Toutefois, il s'accorde avec le Parti libéral-radical et Le Centre sur le fait que ce projet de délibération oblige le Conseil administratif à prendre une direction alors qu'il a déjà un programme. Il ajoute que ce projet de délibération a été introduit à l'origine contre la rénovation de l'hôtel Métropole plutôt que celle d'autres immeubles.

Le président, du Mouvement citoyens genevois, remarque que l'on parle de logements et pas d'hôtels ou autres bâtiments qui ne sont pas des logements.

Une commissaire des Vert-e-s réaffirme que son groupe votera oui pour donner voix à ce projet de délibération déposé en 2019 et qui semble toujours aussi important.

Un commissaire d'Ensemble à gauche ne comprend pas la contradiction de la droite qui accepte l'urgence mais veut voter contre ce projet de délibération.

Le Conseil administratif a déjà un échéancier pour les rénovations et ce projet de délibération amènera un nouvel élan à ce qui est déjà en cours. Ensemble à gauche votera donc en faveur de ce texte.

Le commissaire de l'Union démocratique du centre répond que son groupe est conscient qu'il s'agit de logements. Néanmoins, il y a un montant total de rénovations qui peuvent être réalisées en Ville et ce montant pourrait ne plus être suffisant pour assurer la réalisation d'autres projets.

Une commissaire du Parti socialiste prend position au nom de son groupe qui soutient toute démarche qui vise à la rénovation d'immeubles classés comme étant en mauvais état au patrimoine de la Ville. C'est une priorité pour assurer des bonnes conditions de vie aux locataires. Le Parti socialiste émet toutefois un doute concernant l'article 2 qu'il rapportera à son groupe pour se garder la possibilité d'amender le texte en plénière. Le Parti socialiste votera en faveur de ce projet de délibération.

Le président, du Mouvement citoyens genevois, explique que la problématique liée à ces rénovations remonte au moins à 2010. Ce projet de délibération chevauche peut-être ce qui est déjà prévu mais selon lui rien n'est concrètement fait et il permettra de faire avancer ces rénovations.

Le président met au vote le projet de délibération PRD-227. Par 9 oui (1 MCG, 3 Ve, 4 S, 1 EàG) contre 6 non (1 UDC, 3 PLR, 2 LC), le projet de délibération PRD-227 est accepté.

La CTC recommande donc au Conseil municipal d'accepter le projet de délibération PRD-227.