

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 4 décembre 2019 de M^{mes} et MM. Yasmine Menétrey, Daniel Sormanni, Jean-Pascal Cattin, Daniela Dosseva, Amar Madani, Danièle Magnin, Daniel-Dany Pastore et Thomas Zogg: «On grelotte dans les immeubles de la Ville!»

Rapport de M. Jean-Luc von Arx.

Cette motion a été renvoyée à la commission du logement le 7 octobre 2020. La commission l'a étudiée le 9 novembre 2020, sous la présidence de M. Eric Bertinat. Les notes de séance ont été prises par M. Nohlan Rosset, qui est remercié pour la qualité de son travail.

PROJET DE MOTION

Considérant:

- le nombre d'immeubles appartenant à la Ville de Genève qui ne sont pas encore rénovés et n'ont pas de chauffage central;
- que certains locataires ont dû s'acheter des chauffages d'appoint qui font exploser leurs factures de consommation électrique des Services industriels de Genève à environ 400, voire 600 francs par mois, cela alors que la Ville souhaite faire attention aux enjeux climatiques,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif de lui transmettre le nombre exact d'immeubles non équipés de chauffage central et de lui présenter un plan d'action pour y remédier.

Séance du 9 novembre 2020

Audition de M. Alfonso Gomez, conseiller administratif en charge du département des finances, de l'environnement et du logement (DFEL)

M. Gomez commence par expliquer que la notion de «greloter» dépend de la configuration du lieu, de jour ou de nuit, etc. A savoir qu'il est admis que dans les chambres à coucher une température de 18° est acceptable alors que dans un salon ou une cuisine, il devrait faire environ 20° et dans une salle de bain 21° à 22°. Il est ainsi difficile et compliqué de savoir quelle est la température idéale de chaque appartement.

Il peut comprendre que certaines personnes supportent mieux la température que d'autres. Il est néanmoins clair que si la température dans certains appartements est à 14°, on peut parler de greloter.

Dans le contexte des appartements de la Gérance immobilière municipale (GIM), la température des locaux doit être signalée au bailleur s'il estime qu'elle est insuffisante. Une fois que la GIM obtient cette information, elle la transmet au Service de l'énergie (ENE) qui est compétent en ce qui concerne le chauffage, mais dépend du département de l'aménagement, des constructions et de la mobilité (DACM). M^{me} Valérie Cerda, cheffe de service de l'ENE, a confirmé pouvoir être auditionnée par la commission du logement.

M. Philippe Meylan, directeur de la Direction du patrimoine bâti (DPBA), s'est déjà penché sur l'assainissement des immeubles sans chauffage central et les mises en conformité d'un certain nombre d'immeubles. Ces deux services sont rattachés au DACM, mais ce n'est pas la GIM qui conduit ces opérations.

La vague de froid d'il y a quelques semaines a engendré des plaintes quant au fait que la GIM aurait tardé à enclencher le chauffage. Aucune loi ne définit quelle est la température minimale que le propriétaire doit garantir, en revanche l'usage veut que l'on doive traiter correctement les usagers, ce qui est de la responsabilité du bailleur. Le département est donc attentif aux réclamations. Pour un certain nombre d'appartements de la GIM, une rénovation est nécessaire et le plan financier d'investissement (PFI) fait apparaître l'ordre de priorité des rénovations en fonction de l'indice Stratus qui est en constante dégradation en ce qui concerne le patrimoine immobilier. Le département veut rénover au plus vite les projets actifs au PFI, les grands ensembles et un certain nombre d'immeubles qui doivent être rénovés car le budget d'entretien de la Ville ne suffira pas à assumer la transition énergétique. L'objectif est de rénover ces immeubles et à terme de réduire les frais de chauffage tout en maintenant un maximum de confort.

M. Gomez termine par quelques chiffres: sur les 350 immeubles de la Ville, 14 n'ont pas de chauffage central, ce qui est incompatible avec les exigences en termes d'économie d'énergie. La Ville est par ailleurs en train de supprimer le chauffage à mazout pour ses 800 bâtiments alors que cela représentait 73% de l'approvisionnement en énergie en 2009.

Questions des commissaires

Un commissaire demande si un plan d'action est envisageable.

M. Gomez répond qu'un plan d'action est défini dans le PFI. Le Conseil administratif s'est réuni pour formaliser les priorités. Le Conseil municipal va être saisi d'une proposition sur Cité-Jonction, ce qui représente un gros investissement après les Minoteries. Ces projets sont en attente d'acceptation de la proposition d'étude au Conseil municipal, tout comme celles concernant quai du Seujet et Acacias.

Une série de petits ensembles feront l'objet d'un certain nombre de propositions qui parviendront vite au Conseil municipal. Il faut néanmoins poser la question au département de M^{me} Perler. Il est prioritaire pour la GIM que ces rénovations du patrimoine financier s'accélèrent.

D'autres lieux sont dans le patrimoine administratif et devront être rénovés rapidement comme la piscine des Vernets. Ces rénovations ont déjà été admises par le Conseil administratif qui entend accélérer ces projets en passant la jauge d'investissements de 130 à 180 millions de francs. Le DACM doit définir si les ressources nécessaires sont disponibles, ce qui prendra un certain nombre de semaines, voire quelques mois.

Un commissaire remarque qu'une fois que les immeubles sont bien rénovés et qu'il y a moins de gaspillage énergétique, les coûts diminuent. Il demande donc si une réduction des charges pour les locataires est prévue.

M. Gomez répond que le chauffage est à la charge des locataires aujourd'hui. L'objectif est de réduire cette facture, mais la Ville ne diminuera pas les loyers.

Un commissaire demande si, dans le cas où des travaux démarrent deux ans plus tard que prévu et que l'on prenne en compte les économies qui auraient normalement été effectives durant cette période, la Ville peut faire un geste sur ces charges.

M. Gomez répond que la question du chauffage dépend de la consommation des locataires. Il n'est pas prévu de faire une réduction sur le chauffage qui est traité différemment du loyer.

Un commissaire demande si les 14 immeubles qui n'ont pas de chauffage central font partie des priorités et sont intégrés à la planification à venir. Ces immeubles sont dans le paradoxe d'avoir une consommation électrique coûteuse pour les locataires mais ne sont pas compris dans la priorité qui serait d'en finir avec le chauffage à mazout. Il aimerait aussi savoir si, après l'installation d'une chaufferie, une répercussion, à la hausse, pourrait avoir lieu sur les loyers.

M. Gomez ne peut pas affirmer avec certitude que les 14 immeubles sont dans le PFI. Il peut transmettre la liste à la commission du logement. Il pense que prendre un cas d'école permettra de définir si les loyers seront modifiés. Il ajoute qu'aux Minoteries, les loyers n'ont pas bougé et que vraisemblablement ils ne bougeront pas ailleurs. Il transmettra les chiffres des Minoteries à la commission du logement.

Un commissaire demande quand la Ville devra avoir atteint le chiffre de 0% de chauffage à mazout et quel pourcentage des immeubles est encore concerné.

M. Gomez répond qu'il peut fournir le chiffre exact par écrit mais que l'on est très proche du but.

Un commissaire remarque que les travaux de rénovation sont lourds et que certains locataires ont dû être relogés. Or, pour certains, à des tarifs plus élevés comme au 4, rue Jean-Robert-Chouet. Il demande comment sont prévues les rénovations de ce point de vue.

M. Gomez répond que la rénovation des grands ensembles est compliquée, d'où le temps long pour mener ces projets à bien. Il est difficile de reloger les centaines d'habitants des immeubles et il faut avoir suffisamment d'appartements par secteur pour pouvoir bouger les gens de secteurs en rénovation vers des secteurs où des appartements sont libres.

Il explique que la possibilité de travailler avec des appartements modulaires a été envisagée pour aller plus vite. Il précise que ce ne seront pas des casemates de chantier, bien évidemment. En outre, il n'y a théoriquement et normalement pas de modification du loyer durant les rénovations, même si les personnes doivent être relogées.

Il va s'intéresser à la question de l'augmentation de certains loyers, notamment au 4, rue Jean-Robert-Chouet, et informer la commission du logement.

Il résume qu'il fournira la liste des 14 immeubles et le détail de ceux figurant au PFI, qu'il répondra à la question du changement de loyer (cas du 4, rue Jean-Robert-Chouet) et à la question du taux d'usage de mazout dans l'ensemble des bâtiments de la GIM.

Le président remercie M. Gomez, puis demande aux commissaires s'il y a des propositions d'audition pour la suite des travaux.

Un commissaire pense que le vote direct a l'air clair, car en votant la motion M-1488, le Conseil municipal demandera au Conseil administratif de présenter un plan d'action.

Le président partage cette opinion et propose de passer au vote.

Vote

La motion M-1488 est acceptée à l'unanimité.