

Réponse du Conseil administratif à 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!»

TEXTE DE LA 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.

RÉPONSE DU CONSEIL ADMINISTRATIF

La problématique des immeubles ne disposant pas de chauffage central concerne aujourd'hui 27 immeubles de logements, soit un peu moins de 10% du patrimoine locatif global dont la Ville de Genève est propriétaire.

Généralement très anciens, ils ne disposent pas d'un ensemble de production et de distribution de chaleur centralisées et sont équipés de systèmes hétéroclites tels que des radiateurs à gaz, des radiateurs électriques, des poêles à bois ou à mazout.

Cette situation engendre des conditions de confort simple, voire précaire.

Elle ne permet pas d'avoir un bon niveau de maîtrise, tant des consommations d'énergie que de la sécurité de ces installations, notamment en ce qui concerne la qualité de combustion ou le stockage de combustibles.

Cette problématique a été particulièrement prise en compte depuis une dizaine d'années, et la sécurisation de ces immeubles est un objectif spécifique et prioritaire que la Ville de Genève s'est fixé.

Une stratégie générale de surveillance et d'assainissement a été mise en place de manière coordonnée par la Direction du patrimoine bâti (DPBA), le Service de l'énergie (ENE) et la Gérance immobilière municipale (GIM).

Elle comprend trois axes et objectifs principaux.

Garantir l'entretien des installations

Un processus spécifique permettant de garantir qu'elles sont systématiquement au bénéfice d'un contrat de maintenance par des entreprises spécialisées a été mis en place de manière coordonnée entre la GIM et l'ENE.

Informier et sensibiliser les locataires

En novembre 2017, un flyer expliquant les spécificités d'une telle situation ainsi que les précautions et bons comportements a été élaboré et diffusé à l'ensemble des locataires concernés.

Planifier la création de chaufferies et de distributions de chauffage centralisés

A noter que depuis dix ans 22 immeubles ont déjà été transformés pour être équipés de chauffages centraux. Vingt immeubles ont fait l'objet d'une rénovation complète conforme à la stratégie «100% renouvelable en 2050» et deux ont été équipés sans opération lourde sur l'enveloppe.

Sans rénovation

Coulouvrenière 15 Bd de la Cluse 91

Avec rénovation

Rue Rousseau 14	Rue Lissignol 8 et 10	Rue des Grottes 12 et 14
Rue Rousseau 7	Rue de Lausanne 27	Rue de Vermont 21
Place De-Grenus 2	Rue Chouet 4	Villa Freundler
Rue des Etuves 15	Rue de la Tour-de-Boël 7	Av. Giuseppe-Motta 20
Rue Lissignol 1 et 3	Rue de l'Industrie 8, 11 et 12	Rue Cité-de-la-Corderie 10

Les 27 immeubles restants seront traités selon la stratégie de transition énergétique et d'assainissement technique du patrimoine bâti, établie de manière coordonnée entre l'ENE et la DPBA. Elle se concrétisera soit par une opération de rénovation complète, soit par une intervention plus partielle s'apparentant à un assainissement technique d'envergure ou une rénovation partielle.

Rénovation complète de neuf immeubles

Les interventions viseront la plus forte intégration possible d'énergie renouvelable ou le raccordement à des réseaux de chaleur, conformément aux réglementations en vigueur. Les standards de haute performance énergétique seront appliqués.

Ces opérations sont ou seront inscrites dans la planification financière et opérationnelle de la Ville de Genève (PFI). Certains chantiers sont d’ores et déjà lancés.

Les neuf objets traités sont les suivants.

Navigation 38	Royaume 10 et 12 (chantier)	Industrie 7
Goetz-Monin 8	Taconnerie 6 (chantier)	Industrie 9
Servette 36	Zurich 40 (chantier)	Industrie 13

Assainissement technique et rénovation partielle de 14 immeubles

Equipés de simples vitrages, ils doivent être mis en conformité avec l’article 56a de la loi sur les constructions et les installations diverses.

La création de chauffages centraux a été intégrée dans les études de la proposition PR-1327 et sera réalisée dans le cadre de la future demande de crédit sur l’assainissement des simples vitrages, qui sera déposée auprès du Conseil municipal en fin d’année 2021.

Ces 14 immeubles bénéficieront d’une rénovation partielle comprenant l’assainissement des vitrages et des embrasures, ainsi que la création d’une chaufferie et d’un réseau de distribution de chauffage dans les parties communes et les appartements (pose de radiateurs). Le système de ventilation sera également contrôlé ou rénové, afin d’assurer une bonne circulation d’air dans le bâtiment.

Il est à relever que la priorité est portée sur l’urgence de la sécurisation des locataires de ces immeubles par le démantèlement des installations individuelles et par l’abandon du stockage hétéroclite des différents combustibles.

Ces immeubles sont tous anciens et posent de nombreuses difficultés techniques de mise en œuvre, la principale étant le manque de place pour créer des locaux techniques et la seconde étant l’inadéquation du bâti avec l’intégration de solution d’énergie renouvelable (solaire ou pompe à chaleur), sans intervention lourde.

Ce contexte particulièrement contraint ne permet pas toujours de prendre en compte l’ensemble des objectifs renforcés du plan directeur de l’énergie (PDE 2020-2030), adopté en décembre 2020, en particulier les importantes restrictions concernant l’installation de chaudières à gaz, pour certains immeubles, dans l’attente que des réseaux thermiques soient réalisés.

Une planification de la cartographie des réseaux thermiques et de leurs zones d’influence est en cours d’élaboration par les Services industriels de Genève (SIG) et l’Office cantonal de l’énergie (OCEN), en collaboration avec la Ville de Genève. Un certain nombre de bâtiments devrait pouvoir s’y raccorder à un terme à préciser.

Pour les autres, les études ont toutes conclu à l'impossibilité, sans rénovation complète, d'introduire d'autres technologies que des chaudières à gaz dans ces immeubles. Néanmoins, la possibilité d'intégrer une récupération de chaleur sur le système d'extraction de l'air vicié sera étudiée au cas par cas.

Afin de traiter cette problématique particulièrement complexe, des coordinations renforcées ont été mises en place avec l'OCEN. Les modalités précises relatives à la construction de ces infrastructures de production et de distribution de chaleur centralisées seront analysées et définies au cas par cas avec eux.

Les 14 objets traités sont les suivants.

Simon-Durand 2/4	Lausanne 30	Faucille 10
Eaux-Vives 13	Lausanne 31	Poterie 3
Louis-Favre 43	Lausanne 32	Poterie 5
Léman 11 / Navigation 4	Lausanne 79	Servette 40
Clairière 5	Tour-de-Boël 6	

Cas particuliers (quatre immeubles)

Un immeuble sera démoli et remplacé par une nouvelle construction, conformément à la stratégie «100% renouvelable en 2050».

Cordiers 8

Périmètre de la gare CFF de Cornavin

Trois immeubles seront rénovés (le bâtiment Grottes 8 sera démoli) dans le cadre du réaménagement du périmètre.

Grottes 8 et 10 / Amis 5	Grottes 6 / Amis 9
Grottes 6 bis / Amis 7	

Toutes les études et demandes de crédits associées à ces travaux sont pilotées par la DPBA. L'ensemble de ces démarches et projets contribuent également à une amélioration notoire de la qualité de l'air, grâce à la réduction, voire la suppression des émissions les plus polluantes, notamment en termes de particules fines et d'oxydes d'azote.

In fine, la Ville de Genève espère raisonnablement avoir sécurisé et équipé de chauffages centraux l'ensemble de ces bâtiments d'ici 2030.

Au nom du Conseil administratif

Le secrétaire général:
Gionata Piero Buzzini

La maire:
Frédérique Perler