

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner la motion du 28 avril 2010 de MM. Mathias Buschbeck, Marc Dalphin, Bayram Bozkurt, Alpha Dramé, Georges Breguet, Yves de Matteis, Fabien Sartoretti, Alexandre Wisard, M^{mes} Sarah Klopman, Claudia Heberlein Simonett, Marie-Pierre Theubet, Anne Moratti Jung, Frédérique Perler-Isaaz, Sandrine Burger et Valérie Bourquin: «Mettons rapidement fin au gaspillage énergétique dans les bâtiments de la Ville de Genève».

Rapport de M^{me} Silvia Machado.

La commission s'est réunie les 3 et 17 octobre 2011 et le 5 décembre 2011, sous la présidence de M^{me} Anne Moratti.

Les notes de séances ont été prises par M. Jorge Gajardo Muñoz .

Rappel de la motion

Considérant:

- la vétusté du parc immobilier de la ville de Genève;
- le gaspillage énergétique engendré par la mauvaise isolation de ces bâtiments;
- le fait que la Ville de Genève soit un des principaux propriétaires de bâtiments dans le canton de Genève;
- la volonté, maintes fois confirmée par le Conseil municipal, d'augmenter le rythme des rénovations;
- l'adoption de la loi sur l'énergie, par le peuple le 7 mars dernier, offrant un cadre légal extrêmement favorable à ce type de mesures;
- l'augmentation de confort et la baisse des charges qui en résulteront pour les locataires de la Gérance immobilière municipale;
- l'absence de planification ambitieuse en la matière;
- la nécessité, au niveau mondial, de diminuer nos émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici à 2020 pour ne pas dépasser l'augmentation de la température moyenne de 2°C aux conséquences dramatiques,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif de lui présenter, dans un délai de six mois, conformément au règlement du Conseil municipal, un plan permettant la rénovation, d'ici à 2020, des immeubles propriété de la Ville de Genève qui consomment plus de 400 MJ/m² par an.

Séance du 3 octobre 2011

Audition de M. Mathias Buschbeck, motionnaire

M. Buschbeck explique que l'objet de la motion M-917 consiste à prendre en compte les facteurs énergétiques dans la planification des rénovations des bâtiments municipaux, sans se limiter au degré de vétusté, comme c'est le cas jusqu'à présent avec l'indicateur Stratus. La motion demande au Conseil administratif de présenter un plan pour rénover, d'ici à 2020, les immeubles de la Ville qui consomment plus de 400 MJ/m² par an, suivant les recommandations du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC). Ce standard est plus exigeant que la nouvelle loi sur l'énergie, qui impose l'obligation de rénover les bâtiments qui dépassent 900 MJ/m² par an. Suivant cette dernière, seuls 1,5% des bâtiments devraient être rénovés, ce qui est insuffisant pour que les premiers objectifs, relatifs à la limitation du réchauffement climatique, soient atteints en 2020. Actuellement, précise M. Buschbeck, la municipalité rénove 4 à 5 immeubles par an. Or, ce rythme n'est même pas assez soutenu pour atteindre les objectifs municipaux de la stratégie «100% renouvelable en 2050». M. Buschbeck déplore à ce propos le manque d'un plan d'action cohérent dans ce domaine et le manque de coordination entre la Gérance immobilière municipale (GIM) et le Service des bâtiments du département des constructions et de l'aménagement (BAT/DCA). Il souhaiterait que la commission du logement invite le magistrat responsable du DCA à expliquer comment il entend atteindre les objectifs du GIEC.

Un commissaire est d'avis que les questions soulevées par la motion M-917 relèvent de la gestion et non du domaine politique et il pense qu'une question orale ou écrite aurait suffi et demande pourquoi ne pas être plus direct en s'épargnant un processus politique.

M. Buschbeck répond que veiller à l'accomplissement des objectifs en matière de rénovations relève du domaine politique. Il estime que le Conseil municipal doit pouvoir augmenter la pression pour que les objectifs soient remplis. Cela signifie aussi qu'il faudrait rénover davantage.

Un commissaire souhaite connaître l'origine du seuil de 400 MJ mentionné dans la motion. Il attire l'attention sur le fait que, si la Ville ne rénove pas plus vite ses bâtiments, c'est aussi à cause du faible taux de vacance. Il n'y a pas assez de logements disponibles pour permettre de reloger rapidement les habitants d'un bâtiment à rénover.

M. Buschbeck explique que la limite à 400 MJ est liée à un abaissement significatif des émissions de CO₂. En suivant la loi, les émissions baisseront de 15% en 2020 et de 40 à 50% en 2050, alors que le GIEC préconise une baisse de 40% déjà en 2020 et de 80% en 2050. Pour en savoir plus, il suggère à la commission d'auditionner l'Association Noé21. S'agissant de la difficulté de trouver des lieux

de relogement pendant les travaux, M. Buschbeck rappelle que la GIM possède le plus grand parc immobilier de la ville et qu'il devrait être possible de laisser vacant l'équivalent de 0,5% de logements pour permettre les relogements provisoires et les rocades.

Une commissaire s'interroge sur les collaborations entre le Canton et les communes en matière de performances énergétiques.

M. Buschbeck confirme que le Canton doit veiller à l'application de la loi. La Ville, de son côté, a le devoir d'entretenir son parc immobilier.

Une commissaire exprime son accord avec les préoccupations des motionnaires et estime que réduire les émissions devrait être obligatoire aussi bien dans les bâtiments du patrimoine financier que du patrimoine administratif. Elle demande si on sait combien de bâtiments devraient être traités rapidement d'après le facteur énergétique.

M. Buschbeck répond que connaître cette donnée est précisément l'un des premiers jalons de la mise en œuvre de la motion. Il faudrait établir un classement, qui, à l'heure actuelle, n'existe pas, et une coordination entre les services compétents. L'administration municipale serait appelée à faire une proposition cohérente et à estimer les moyens pour la réaliser.

Une commissaire signale que le Service de l'énergie a établi, en 2006 déjà, une liste de bâtiments publics les plus énergivores et propose d'auditionner ce service.

Un commissaire demande si les motionnaires ont pensé aux implications financières de leur demande.

M. Buschbeck relève que les économies de coût en énergie pourraient être très importantes si on limite les émissions des bâtiments de la Ville aussi bien publics que locatifs. Il estime que les investissements pourraient être amortis en 15 à 20 annuités.

Il rajoute que, actuellement, les immeubles standards consomment 40 à 50 fois plus que les bâtiments de générations Minergie et Minergie Plus. Il y a même des cas où les charges excèdent le montant du loyer de base. M. Buschbeck souligne qu'il y aura beaucoup de rénovations à faire, ce qui devrait aussi générer de l'emploi.

Un commissaire demande si la nouvelle loi sur l'énergie est contraignante ou incitative. M. Buschbeck répond qu'elle est très contraignante pour les nouvelles constructions, mais pas très restrictive pour les bâtiments existants qui représentent le plus gros potentiel d'économie.

Sans plus de questions de la part des commissaires, M. Buschbeck est remercié de sa participation à l'audition et la présidente propose de voter immédiatement.

ment les auditions proposées dans le cadre de l'étude de la motion M-917. Elle signale que le conseiller administratif Rémy Pagani pourrait être entendu lors de cette même séance.

Ainsi, la présidente soumet à l'approbation de la commission la proposition d'audition du conseiller administratif qui est approuvée à l'unanimité des commissaires présents.

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, accompagné de M^{mes} Isabelle Charollais, codirectrice, et Valérie Cerda, cheffe du Service de l'énergie

En introduction, M^{me} Cerda prend la parole pour expliquer que la Ville de Genève possède 800 bâtiments. L'une des propositions de la stratégie «100% renouvelable en 2050» prévoit précisément de planifier, dans les investissements de la municipalité, un critère d'assainissement énergétique des immeubles. Il s'agit notamment de définir une méthodologie pour être le plus efficace possible. M^{me} Cerda montre qu'un peu plus de 20% des bâtiments de la Ville dépassent le 600 MJ/m² par an admis dans la loi.

La motion M-917 préconise de porter la limite admise à 400 MJ/m² par an. Or, 80% des bâtiments de la Ville sont au-dessus de cette valeur. Dans ce contexte, il convient d'agir efficacement. Travailler sur les 26 bâtiments qui dépassent 600 MJ impliquerait d'agir seulement sur 10% de la consommation énergétique municipale. Or, il a été jugé préférable de travailler sur les 20 plus gros enjeux énergétiques de la Ville, qui consomment 55% de la consommation énergétique de la municipalité.

Depuis 2006, les bâtiments de la Ville sont classés suivant le facteur énergétique et environnemental. Dans le parc locatif, les plus gros consommateurs sont les Minoteries, Cité-Jonction, les Asters, le Seujet et Amat-Rothschild, soit 25% de la consommation dans le patrimoine locatif. Des projets de rénovation ambitieux sont actuellement à l'étude pour les Minoteries et Cité-Jonction.

Dans le patrimoine administratif, le plus gros enjeu est situé dans le complexe du centre sportif des Vernets et de la Voirie, qui représente 15% de la consommation. Un projet devra être présenté au Conseil municipal pour que cet endroit bascule dans le giron du 100% renouvelable.

M. Pagani rappelle que la Ville a été classée parmi les dix villes les plus efficaces en matière énergétique en relevant que la Ville de Genève a toujours été à la pointe dans l'économie des ressources.

Une commissaire s'enquiert de la coordination avec la Gérance immobilière municipale lors des travaux. M^{me} Cerda répond que les gros enjeux énergétiques

requièrent évidemment des opérations de rénovations complètes et, bien entendu, des réunions ont lieu régulièrement entre les services pour organiser les relogements et les rocadés.

Une commissaire se demande si le délai de 2050 pour passer entièrement au 100% renouvelable est réaliste. Elle fait remarquer que la majorité des nouvelles chaudières fonctionnent au gaz. M^{me} Cerda répond que le gaz fait partie des énergies de transition. Parallèlement, il y a de plus en plus de projets qui intègrent l'énergie solaire et les pompes à chaleur. Elle rajoute que la plupart des projets actuellement soumis au Conseil administratif correspondent à l'objectif du 100% renouvelable et espère que ce but peut être atteint avant terme.

La commissaire fait remarquer que les pompes sont controversées car elles fonctionnent à l'électricité et insiste sur la nécessité de privilégier les solutions mécaniques. En réponse, M^{me} Cerda précise que les pompes permettent de produire de la chaleur localement, sans émissions de CO₂, et que cette technologie s'adapte à des projets de diverses dimensions. Elle confirme que l'électricité est davantage sollicitée, c'est pourquoi une stratégie complémentaire en la matière doit être mise en place.

La commissaire demande si les projets de rénovations devraient pas être intégrés directement dans les projets actifs du plan financier d'investissement (PFI). M. Pagani répond que les projets prêts à être lancés sont déjà dans le PFI. Les objets en cours de projet sont répertoriés dans les pages jaunes du PFI; la plupart d'entre eux croisent les enjeux d'usure et d'énergie.

Un commissaire regrette que le tableau figurant à la page 15 de la brochure *100% renouvelable en 2050* n'intègre pas une indication des coûts à côté des indications de consommation d'énergie. Il regrette aussi le manque de communication entre les services et donne en exemple le constat qu'il a fait concernant le Service des sports qui gère les Vernets et qui n'est pas au courant de l'action du Service de l'énergie.

S'agissant des coûts, M^{me} Cerda fera parvenir à la commission un document d'analyse des consommations en énergie qu'elle a présentée à la commission des finances en 2010, lors de l'étude des comptes. Elle évoque la collaboration entre son service et la GIM à qui sont transmis des fiches sur les variations saisonnières dans les immeubles locatifs. Elle note que ce genre d'information devrait aussi être fourni pour les bâtiments du patrimoine administratif, à l'intention des services bénéficiaires des infrastructures.

Une commissaire s'enquiert des sources de financement des travaux dans le domaine énergétique. Elle souhaite savoir quel sera l'impact financier de ces transformations sur les loyers. M^{me} Cerda explique que les travaux énergétiques croisent diverses sources de financement et estime que le bilan des apports

externes (subventions, remboursements) est bon. Elle mentionne notamment le Fonds énergie des collectivités publiques et annonce l'étude d'une proposition de fonds «énergie et climat» qui devrait s'inscrire dans la stratégie sur la consommation électrique. Ce fonds serait alimenté par les recettes de la production communale d'électricité photovoltaïque et par les rétrocessions sur la taxe CO₂.

S'agissant de l'impact financier sur les loyers, M^{me} Cerda répond que la stratégie «100% renouvelable en 2050» n'a pas pour but de renchérir les loyers, mais elle reconnaît cependant que les plus petits projets qui s'inscrivent dans cette stratégie peuvent s'avérer plus chers. M. Pagani fait observer que les loyers des logements de la Ville répondent à des critères propres au règlement de la GIM et rajoute que la baisse de la consommation énergétique devrait entraîner une baisse des charges.

Une commissaire souhaiterait être rassurée sur les critères de sélection d'un bâtiment à rénover et demande si le facteur énergétique, outre l'indicateur Stratus, est pris en compte pour décider de programmer la rénovation d'un immeuble. M^{me} Charollais tient à signaler que c'est précisément parce que les Minoteries sont un gouffre énergétique que l'administration municipale entreprend leur rénovation. Dans l'indicateur Stratus, ce complexe est pourtant situé en dessus de la barre 0,5. Elle souligne que l'analyse des bâtiments à rénover ne se fait pas seulement sur l'indice de dégradation. Les critères sont toujours croisés.

La présidente s'enquiert des critères qui priment dans l'entretien des immeubles de la caisse d'assurance du personnel de la ville de Genève et des Services industriels de Genève (CAP).

M. Pagani répond que la CAP entretient elle-même ses 150 immeubles suivant les normes défendues par la Ville. Le Service de l'énergie (ENE) prévoit de rencontrer les responsables de la CAP pour déterminer le soutien que l'ENE peut leur apporter.

L'audition arrivée à son terme, dans le cadre de la poursuite des travaux sur la motion M-917, la présidente soumet à l'approbation de la commission la proposition d'une commissaire d'auditionner l'Association Noé21.

Vote sur l'audition de l'Association Noé21

L'audition de l'Association Noé21 est approuvée par la majorité des commissaires présents par 9 oui (1 EàG, 2 Ve, 2 S, 2 LR, 1 DC, 1 UDC) et 3 abstentions (2 MCG, 1 EàG).

Séance du 17 octobre 2011

Audition de l'Association Noé21 représenté par MM. Chaïm Nissim, secrétaire, et Felix Dalang, collaborateur scientifique

En introduction, M. Dalang présente l'Association Noé21 qui promeut la mise en œuvre de mesures visant à éviter le réchauffement climatique.

L'association a pris connaissance de la motion M-917 et pense qu'elle ouvre de bonnes perspectives. Elle pourra contribuer à accélérer la réalisation de la stratégie municipale «100% renouvelable en 2050», dont ils saluent l'excellence.

M. Dalang évoque les recommandations du Groupe intergouvernementale d'experts sur l'évolution du climat (GIEC) relatives aux seuils d'émissions de gaz à effet de serre, et souligne qu'elles ne sont pas aussi audacieuses qu'elles le paraissent.

M. Dalang évoque les consommations d'électricité, de gaz naturel, de mazout, et de carburants à Genève, et la consommation énergétique de l'Aéroport international de Genève. Les données mettent en évidence que, pour respecter les recommandations du GIEC, il faudra que, en 2050, les émissions de CO₂ aient baissé de 95% en 2050 et de 100% en 2065. Pour cela, il faudra se tourner vers un mode de vie totalement indépendant des énergies d'origine fossile. Trois facteurs contribueront à la réalisation de cet objectif:

- la production d'énergie renouvelable, mais ses niveaux n'atteindront jamais ceux de la consommation énergétique actuelle;
- l'efficacité énergétique, obtenue notamment grâce à l'isolation optimale des bâtiments;
- les changements de comportements.

M. Dalang reconnaît que les décideurs et les pouvoirs publics sont placés face à un énorme défi.

Revenant à la motion, il observe qu'elle mentionne un premier délai en 2020, ce qui constitue un pas dans la bonne direction. Il invite toutefois à ne pas perdre de vue l'horizon de 2050 de la stratégie municipale, sous peine de travailler dans la précipitation et devoir recommencer après. C'est pourquoi, au nom de l'Association Noé21, MM. Dalang et Nissim proposent à la commission de rajouter à la fin du texte de la motion, la phrase suivante: «Ce plan complétera la stratégie du Service de l'énergie «100% renouvelable en 2050».»

M. Dalang tient à avertir que la mise en œuvre des mesures visant zéro émission de CO₂ va coûter très cher. Selon les conclusions provisoires d'une étude qu'ils sont en train de mener pour évaluer le coût des rénovations nécessaires pour atteindre cet objectif, il faudra investir environ 60 milliards de francs jusqu'en 2050. Or, les économies financières, que l'on peut obtenir en remplaçant les éner-

gies fossiles du chauffage par du renouvelable, ne suffiront certainement pas à financer les travaux.

M. Nissim fait état d'obstacles institutionnels aux rénovations énergétiques. Il est d'avis que les procédures administratives imposées par le Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI) sont lourdes, compliquées et dissuasives, surtout depuis la promulgation de la nouvelle loi sur l'énergie. Il mentionne une feuille de calcul, fournie par les services de l'Etat, grâce à laquelle on devrait pouvoir estimer les économies après des travaux d'isolation ou après des installations de systèmes de production d'énergie, ainsi que les répercussions de ces interventions sur les loyers.

Le problème est que la production de ces données retarde les procédures. Des architectes se plaignent du fait qu'il faille maintenant compter neuf mois pour obtenir une autorisation de construire par procédure accélérée (APA) au lieu de deux mois auparavant.

Les démarches pour tenter d'améliorer la situation, aussi bien de droite que de gauche, n'ont pas abouti. La dernière en date, de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier à également échoué. M. Nissim fait remarquer que le taux de rénovations à Genève stagne en dessous de 1% alors qu'il est de 2 à 2,5% en Suisse alémanique. En cause, les lourdeurs administratives genevoises. Quelles que soient les bonnes volontés en matière énergétique, y compris de la part de la Ville de Genève, M. Nissim prédit qu'elles vont se heurter à un mur administratif au niveau du Canton. Pour illustrer son propos, il signale que la loi imposant les doubles vitrages est en force depuis une vingtaine d'années, mais qu'elle n'est pas appliquée.

Un commissaire souhaiterait savoir pourquoi il est si difficile de calculer les coûts d'une rénovation incluant des interventions de type énergétique. M. Nissim répond que la feuille de calcul, mentionnée auparavant, s'autorise une marge d'erreur de 30% sur l'estimation de baisse des charges, ce qui déplaît aux requérants. Il explique que cette marge d'erreur est due, en grande partie, à l'incertitude concernant les comportements des habitants des bâtiments par rapport au projet architectural initial. Par exemple, les estimations d'économie de chauffage pourraient être faussées par la tendance de certains locataires à ouvrir les fenêtres.

Une commissaire s'interroge au sujet des raisons qui marquent la différence du taux de rénovations entre Genève et la Suisse alémanique. M. Nissim invoque, d'abord, les différences de mentalités, puis signale que la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) constitue une spécificité genevoise susceptible d'expliquer cette différence. Il est d'avis que la LDTR n'est pas un cadeau. Certes, elle protège les locataires, ce qui lui paraît bon, mais elle embrouille aussi les procédures, ce qui devrait inciter à la repenser, car il est difficile de déterminer, à son aune, la part des travaux énergétiques

qui se répercuterait sur les loyers. Le problème le plus important réside dans le manque de formation des requérants et des fonctionnaires chargés de recevoir les demandes d'autorisation de procédure accélérée. Selon lui, personne ne sait comment faire pour la remplir correctement lorsque la rénovation a lieu dans le cadre de la LDTR. Il mentionne la commission des standards, dont il fait partie, où un seul dossier sur 16 présentés récemment, était formellement recevable.

Pour compléter, M. Dalang est d'avis qu'il faut inciter les professionnels à se former. Il estime que, s'il y a une demande durable de spécialistes, forcément l'offre va suivre et les écoles vont s'apercevoir de la nécessité d'améliorer la formation.

Un commissaire souhaiterait savoir ce que disaient les statistiques au sujet des performances énergétiques des bâtiments rénovés et des constructions nouvelles répondant aux normes en vigueur, et s'il est possible de comparer les performances des diverses solutions énergétiques renouvelables. M. Dalang répond que les constructions nouvelles sont plus faciles à isoler et, pour ce qui est des performances des différentes options énergétiques, il explique que, selon l'orientation des toits, il n'est pas toujours possible d'exploiter l'énergie solaire de manière optimale. Là où on est en présence de la nappe phréatique, il n'est pas possible d'utiliser les pompes à chaleur. En fait, les spécialistes préconisent d'utiliser toutes les solutions, là où c'est possible.

Un commissaire demande si les auditionnés ont fait des thermographies des façades d'immeubles. M. Nissim répond que l'Association Noé21 est composée de généralistes, mais pas de techniciens du domaine, et l'association n'est pas équipée pour faire ces mesures de manière systématique.

Un commissaire demande s'il existe, à Genève, un bâtiment idéal du point de vue énergétique. M. Nissim mentionne la coopérative Equilibre, à Confignon, qu'il juge magnifique. Il mentionne notamment des toilettes sèches et le rôle des jacinthes d'eau qui digèrent les matières fécales. Il signale que le coût des immeubles Equilibre dépasse de seulement 5% celui des constructions traditionnelles.

M. Dalang ajoute, en réponse à la question, que les bâtiments Minergie et Minergie Plus sont des références.

Un commissaire souhaiterait consulter l'étude sur l'évaluation des coûts de rénovations réalisé par Noé21. Il lui est répondu que l'étude n'est pas encore publiée, et qu'il s'agit d'une évaluation assez grossière du coût de toutes les rénovations auxquelles il faudrait procéder dans tout le canton.

Un commissaire relève que les auditionnés jugent que la motion M-917 est de nature à accélérer la stratégie «100% renouvelable en 2050», Elle souhaiterait savoir quels sont les pas qu'il faudra faire pour aller encore plus vite en Ville de

Genève. M. Nissim répond qu'il faudrait une structure financière, une sorte de banque pour la rénovation, qui prêterait à taux bas. Il faudrait ensuite échafauder un plan de rénovations, identifier les bâtiments d'habitation qui dépassent le seuil de 400 MJ. En même temps, il faudra former de nouveaux professionnels de la construction. Cela permettrait de créer des places de travail pour des centaines de personnes et pendant de nombreuses années.

L'audition arrivée à son terme, la présidente remercie MM. Chaïm Nissim et Félix Dalang de leur participation et leur donne congé.

Travaux de la commission

La commission estime avoir toutes les informations pour aller de l'avant dans les travaux autour de la motion M-917, sans demander d'autres auditions et entame la discussion.

Celle-ci démarre de façon dispersée avec des propositions contradictoires et dans un climat de tension, ce qui amène la présidente à proposer de suspendre les travaux et de reporter la discussion et le vote sur la motion M-917 à une séance ultérieure. Ainsi la présidente consulte les membres de la commission du logement sur l'opportunité de voter lors de cette séance la motion M-917.

Par 5 non (2 UDC, 1 Ve, 1 S, 1 EàG) contre 2 oui (MCG) et 3 abstentions (1 EàG et 2 LR), la majorité de commissaires présents se prononce pour le report du vote de la motion M-917 à une séance ultérieure.

Séance du 5 décembre 2012

Discussion et prises de position

La présidente demande aux commissaires d'annoncer leurs positions sur la motion M-917 et de formuler les éventuels amendements à l'invite de la motion.

Le groupe socialiste se dit satisfait des auditions du Service de l'énergie et de l'Association Noé21. Au sujet de cette dernière, la commissaire rappelle que ses délégués avaient salué les efforts de la Ville et de son Service de l'énergie et proposé de compléter la motion en faisant référence à son action. De même, Noé21 avait formulé des recommandations au sujet de la formation des architectes aux enjeux énergétiques des rénovations.

S'agissant de la suite à donner à la motion M-917, les socialistes sont favorables à son renvoi au Conseil administratif.

Auparavant, ils proposent d'en amender l'invite, qui sera ainsi formulée:

«le Conseil municipal demande au Conseil administratif de lui présenter, dans un délai de six mois, conformément au règlement du Conseil municipal, un

plan permettant la rénovation, d'ici à 2020, et sans augmentation de loyer, des immeubles propriété de la Ville de Genève qui consomment plus de 400 MJ/m² par an.»

Par ailleurs, la commissaire socialiste signale que son groupe est sensible au problème du relogement des locataires pendant les travaux et se demande si cela ne devrait pas figurer dans la motion avec un amendement supplémentaire.

Le groupe Vert propose de compléter l'invite de la motion en rajoutant à la fin:

«le Conseil municipal demande au Conseil administratif de lui présenter, dans un délai de six mois, conformément au règlement du Conseil municipal, un plan permettant la rénovation, d'ici à 2020, des immeubles propriété de la Ville de Genève qui consomment plus de 400 MJ/m² par an, incluant les délais de rénovation, les solutions financières et le planning des formations nécessaires aux différents corps de métier pour mener à bien ces rénovations, ainsi que le relogement temporaire des locataires. Ce plan complétera la stratégie du Service de l'énergie «100% renouvelable en 2050».»

La commissaire démocrate-chrétien est favorable à la motion mais elle se demande si l'ambition de reloger tout le monde est réalisable. Elle pense que cette exigence risque de compromettre la mise en œuvre de la motion.

Une commissaire d'Ensemble à gauche tient à rappeler que le Service de l'énergie fait déjà un grand travail et qu'il est bien doté d'une planification ambitieuse contrairement à ce qui est affirmé par le septième considérant de la motion. Elle pense que la motion trouverait son utilité si les amendements étaient rédigés de manière à soutenir la stratégie du Service de l'énergie. Son groupe soutient la suggestion formulée par l'Association Noé21 qui figure dans la proposition d'amendement des Verts.

Elle rappelle que, lors de l'audition du Service de l'énergie, M^{me} Cerda avait expliqué que le 80% des immeubles dépassait le seuil des 400 MJ/m² par an, mais que la stratégie du service prend en compte le seuil légal de 600 MJ/m² par an, en travaillant sur les lieux les plus dépensiers et pollués et elle se demande s'il ne serait pas pertinent de mentionner ce fait dans la motion.

Enfin, la commissaire d'Ensemble à gauche estime que le délai de 6 mois accordé au Conseil administratif pour présenter un plan est irréaliste et elle ne voit pas l'utilité d'accuser le Conseil administratif alors qu'une stratégie énergétique est déjà en cours.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois pense que la motion M-917 part d'un bon sentiment, mais qu'elle enfonce des portes ouvertes. Il considère le Service de l'énergie comme un service public, très actif dans le domaine énergétique et, en se référant à une présentation de M^{me} Cerda à la commission des

finances, il suggère que le plan suivi par le service est peut être excessivement ambitieux, notamment dans ses échéances, car la Ville a de réelles difficultés à reloger ses locataires pendant les travaux. Il trouve la motion irréaliste à plusieurs titres: le délai de six mois imparti au Conseil administratif pour présenter un plan, le délai de 2020 pour le réaliser, le seuil de 400 MJ/m² par an alors que respecter le seuil de 600 MJ/m² par an est déjà un objectif ambitieux.

Le groupe libéral-radical déclare qu'il se rapportera à la loi. La motion n'explique pas ce que cela signifie de passer de 600 MJ/m² par an, qui est l'objectif légal, à 400 MJ/m² par an, soit 30% de mieux que ce qui est requis par la loi. Le commissaire libéral-radical observe que les coûts de l'objectif 400 MJ/m² par an n'ont pas été estimés, or, si réaliser cette exigence était possible, la loi l'aurait mentionné. A son avis, cela requiert aussi des moyens techniques qui ne sont pas encore accessibles, en lien avec les possibilités scientifiques. Les coûts nécessaires à la mise en œuvre de cette motion ne sont sûrement pas raisonnables.

La Ville et l'Association Noé21 ont pourtant prévenu qu'il ne faut pas trop exiger, au risque d'aboutir à des plans financiers intenable. Bien que la motion parte d'une bonne intention, elle se révèle inutile à cause de ses objectifs exagérés. Il estime aussi que la motion est trop générale et ne tiens pas compte de la diversité des bâtiments qui appartiennent à des époques différentes.

Suite aux différentes interventions, et pour préciser la position de son groupe, une commissaire socialiste propose une nouvelle formulation de l'invite de la motion M-917, en supprimant le délai de six mois et la mention au règlement du Conseil municipal, qu'elle juge redondante, et en ajoutant une mention à la stratégie 100% renouvelable en 2050. Elle propose aussi de créer une deuxième invite avec une partie de l'amendement proposé par les Verts, puis une troisième invite, en mentionnant les questions du relogement pendant les travaux et le maintien des loyers.

La présidente fait remarquer que les loyers des logements sociaux de la Ville sont calculés en fonction du revenu des locataires et non sur la base du coût locatif théorique.

Un commissaire socialiste fait observer que la motion se réfère à tous les bâtiments de la Ville, donc aussi les locaux commerciaux.

Le groupe socialiste rappelle que l'Association Noé21 a averti les commissaires qu'il est très difficile de calculer l'impact financier des travaux d'isolation des immeubles et, dans ces conditions, il estime nécessaire de mentionner la question des loyers, à titre de garde-fou.

Une commissaire d'Ensemble à gauche se dit mal à l'aise avec la motion qui, à ses yeux, contient des considérants inexacts. Elle observe que les modifications à l'invite s'accumulent. Pour sa part, elle n'est pas prête à voter ce texte qui com-

porte plusieurs points confus et problématiques. Que faire pour reloger les institutions domiciliées dans les bâtiments administratifs? Ne vaudrait-il pas mieux limiter le champ de la motion aux immeubles de logement? Elle n'est pas non plus favorable au délai de six mois accordé au Conseil administratif, délai qu'elle considère comme un ultimatum pour présenter un plan comme si rien n'avait été fait jusqu'à présent. Elle exprime aussi son opposition au seuil de 400 MJ/m² par an et préfère revenir à l'objectif de référence de 600 MJ/m² par an.

Enfin, elle propose de suspendre la discussion sur le texte actuel et de le retravailler entièrement. En cas de vote sur le texte actuel, elle s'abstiendra.

Un commissaire libéral-radical approuve la position de sa préopinante. A son avis, la commission tourne en rond et propose de voter sur l'opportunité de poursuivre la discussion. Sur la question des bâtiments administratifs, il est d'avis que la valeur nouvelle des bâtiments, après travaux, doit être mentionnée dans le budget municipal.

Un commissaire socialiste est d'avis de limiter le champ d'application de la motion aux immeubles de logement. Ainsi, il ne sera plus nécessaire de faire mention d'une hausse des loyers étant donné que la GIM les calcule à partir du revenu des locataires. Par contre, il estime nécessaire de continuer à demander la garantie du relogement des locataires durant les travaux. Si la motion continue de s'appliquer à tous les immeubles municipaux, il faudra demander un plafonnement des loyers des locaux commerciaux.

Une commissaire d'Ensemble à gauche propose d'assortir la question de la garantie du relogement pendant les travaux de la précision «si nécessaire» mais un commissaire libéral-radical lui fait la remarque que ce type de rénovation exige le déplacement des habitants.

Elle estime alors que garantir le relogement devient irréaliste.

Un commissaire du Mouvement citoyens genevois est d'avis que le débat montre que la commission n'est pas prête à voter sur la motion M-917. Il serait favorable à un report du vote, de sorte que les commissaires puissent prendre connaissance des amendements proposés. Il tient à rappeler que la loi cantonale a pour objectif 600 MJ/m² par an pour 2020, or, il reste huit ans pour y parvenir et il exprime ses doutes sur la faisabilité de cet objectif-là.

Il est aussi sceptique sur la perspective que la Ville ne répercute pas les coûts des travaux sur les loyers, sauf si l'on considère les habitants de la Ville comme une catégorie de privilégiés. Il fait observer que le vote populaire a permis le principe de la hausse des loyers lors de travaux énergétiques.

Un commissaire de l'Union démocratique du centre signale que la motion M-917 ne suscite pas l'enthousiasme de son groupe. Il estime que le texte porte

mal son titre, que le délai de six mois, imparti au Conseil administratif, est irréaliste tout comme l'objectif des 400 MJ/m² par an en 2020.

Il est favorable à la proposition de la commissaire d'Ensemble à gauche qui a proposé de retirer le texte actuel et retravailler une nouvelle motion sur cet objet au sein de la commission.

Une commissaire du Parti démocrate-chrétien a le sentiment que la motion M-917 perdrait son sens et le cadre référentiel que les Verts souhaitent lui donner si son champ d'application était réduit au logement. Elle estime difficile de se prononcer sur les amendements tels qu'ils ont été annoncés jusqu'à présent et demande qu'ils soient mis par écrit.

Un commissaire du Parti libéral-radical soutient la demande faite par sa préopinante et dans ces conditions son groupe est prêt à voter.

Une commissaire d'Ensemble à gauche propose alors de voter les amendements, puis de voter la motion; si elle est refusée, la commission du logement pourra décider de reprendre l'objet pour en faire une motion de la commission.

Vote

La présidente soumet à l'approbation de la commission du logement, la première invite, amendée, de la motion M-917, ainsi rédigée:

«Le Conseil municipal demande au Conseil administratif de lui présenter un plan permettant la rénovation, d'ici à 2020, des immeubles, propriété de la Ville de Genève, qui consomment plus de 600 MJ/m² par an. Ce plan complétera la stratégie du Service de l'énergie «100% renouvelable en 2050».»

La première invite, amendée, de la motion M-917, est approuvée à la majorité des commissaires présents, soit par 10 oui (2 EàG, 2 S, 1 DC, 2 LR, 1 MCG, 2 UDC) et 2 abstentions (Ve).

La présidente soumet à l'approbation de la commission du logement, la deuxième invite, nouvelle, de la motion M-917, ainsi rédigée:

«Ce plan devra tenir compte des délais de rénovation, des solutions financières, et du plan des formations nécessaires aux différents corps de métier pour mener à bien ces rénovations».

La deuxième invite, nouvelle, de la motion M-917, est refusée à la majorité des commissaires présents, soit par 5 non (2 LR, 1 MCG, 2 UDC) contre 2 oui (Ve) et 5 abstentions (2 EàG, 2 S, 1 DC).

La présidente soumet à l'approbation de la commission du logement, la troisième invite, nouvelle, à la motion M-917, ainsi rédigée:

«En ce qui concerne les logements de la gérance immobilière municipale, le plan devra garantir le relogement des locataires pendant la durée des travaux».

La troisième invite, nouvelle, à la motion M-917, est approuvée à la majorité des commissaires présents, soit par 11 oui (2 Ve, 2 S, 2 EàG, 2 LR, 1 MCG, 2 UDC) et 1 abstention (DC).

La présidente soumet à l’approbation de la commission du logement, la motion M-917 telle qu’amendée par la commission, elle est acceptée à l’unanimité.

PROJET DE MOTION AMENDÉE

Le Conseil municipal demande au Conseil administratif de lui présenter un plan permettant la rénovation, d’ici à 2020, des immeubles propriété de la Ville de Genève qui consomment plus de 600 MJ/m² par an. Ce plan complétera la stratégie du Service de l’énergie «100% renouvelable en 2050».

En ce qui concerne les logements de la Gérance immobilière municipale, le plan devra garantir le relogement des locataires pendant la durée des travaux.

Annexe: (à consulter sur le site du Conseil municipal dans l’ordre du jour)

- présentation PowerPoint
- Service de l’énergie – Ensemble pour une ville 100% renouvelable en 2050 – Rapport d’activité 2010