

29 janvier 2014

Rapports de majorité et de minorité de la commission des travaux et des constructions chargée d'examiner la proposition du Conseil administratif du 27 juin 2012 en vue de l'ouverture de trois crédits pour un montant total brut de 89 990 000 francs destinés à la rénovation de l'enveloppe et des toitures, à la remise à niveau des installations techniques de l'ensemble des immeubles et de la galette centrale, à la rénovation de l'espace de quartier des aînés, de la bibliothèque-discothèque, de la crèche, des espaces communs, ainsi que des aménagements extérieurs et l'assainissement amiante des immeubles formant l'ensemble des Minoteries, dont à déduire 700 000 francs du Fonds énergie des collectivités, soit un montant net de 89 290 000 francs, soit:

- projet de délibération I (rénovation de l'enveloppe). Un crédit brut de 89 200 000 francs destiné à la rénovation de l'enveloppe et des toitures, à la remise à niveau des installations techniques de l'ensemble des immeubles et de la galette centrale, à la rénovation de l'espace de quartier des aînés, de la bibliothèque-discothèque, de la crèche, des espaces communs ainsi que des aménagements extérieurs et l'assainissement amiante des immeubles situés rue des Minoteries 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102, dont à déduire 700 000 francs du Fonds énergie des collectivités, soit un montant net de 88 500 000 francs;**
- projet de délibération II (équipement informatique de la bibliothèque). Un crédit de 244 000 francs destiné à l'équipement en matériel informatique de la bibliothèque-discothèque située dans l'ensemble des immeubles rue des Minoteries 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102;**
- projet de délibération III (achat mobilier de la bibliothèque et achat mobilier de la crèche). Un crédit de 546 000 francs destiné au déménagement et à l'achat de mobilier de la bibliothèque-discothèque (498 000 francs) ainsi qu'à l'achat de mobilier pour la crèche (48 000 francs) situées dans l'ensemble des immeubles rue des Minoteries 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102.**

Ces trois crédits concernent des objets situés à la rue des Minoteries 1-3-5-7 et la rue de Carouge 98-100-102, sur les parcelles N^{os} 1011, 1017, 2833, 3389 et DP3591 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriété de la Ville de Genève.

La proposition PR-979 a été renvoyée à l'examen de la commission des travaux et des constructions lors de la séance plénière du 31 octobre 2012. Elle a été traitée lors des séances des 14 novembre 2012, 9 janvier 2013, 27 février 2013, 6 mars 2013, 13 mars 2013, 10 avril 2013 et 8 mai 2013, sous la présidence de M. Alain de Kalbermatten. Le procès-verbal a été rédigé par M. Jorge Gajardo Muñoz. La rapporteuse tient à le remercier pour l'excellente qualité des notes de séances.

Travaux de la commission

Séance du 14 novembre 2012

Audition de M. Philippe Meylan, chef du Service des bâtiments, de M^{me} Valérie Cerda, cheffe du Service de l'énergie, et de M^{me} Sylvie Bietenhader Deferne, directrice de la Gérance immobilière municipale

M. Meylan présente, en outre, M. Jean-Marc Santines, adjoint de direction (ENE), M^{me} Laurence Cochard, adjointe de coordination (BAT), M^{me} Dolorès Gonzalez, architecte responsable de projet (BAT), et M^{me} Tatiana Oddo-Clerc, déléguée à la communication et à l'information (BAT et ENE).

M. Meylan présente également les mandataires du projet, MM. Robin Kirschke et Claude Vian, ainsi que M^{me} Filomeen Dudak de Wit (bureau d'architectes IttenBrechtbühl), et M. Patrice Anstett (bureau d'ingénieurs conseils Tecnoservice).

L'examen de la proposition PR-979 commence par une visite de l'ensemble Minoteries-Carouge.

Après une première halte dans les locaux d'une école de tennis de table, située dans la galette de l'ensemble, les commissaires rejoignent la zone extérieure «B», située côté rue des Minoteries. M. Meylan explique que le couloir de la galette qui mène à cet endroit pose des problèmes de sécurité. Le projet prévoit de le condamner. Il permettra d'agrandir les surfaces commerciales de l'ensemble ayant pignon sur la rue de Carouge. La zone extérieure «B» est actuellement partagée par le préau de l'école des Minoteries et par des surfaces d'activités sportives du quartier. Le projet consiste à ouvrir tout l'espace et à le réaménager. On profitera de renforcer la dalle pour supporter le poids des camions de pompiers et pour améliorer l'étanchéité au-dessus du parking souterrain. M. Meylan explique que les locaux de l'école accueillent aujourd'hui les activités parascolaires, qui sont destinées à se développer.

Les membres de la commission descendent ensuite dans le parking souterrain, dont le projet prévoit de renforcer les dispositifs de sécurité: sprinklers, peinture blanche, éclairage, balisage des voies de fuite. Les commissaires remontent du

parking et ressortent au niveau du parc des Minoteries, à la hauteur des allées 3 et 5. M. Meylan montre les traces de carbonatation, dont il souligne qu'elles sont visibles à tous les niveaux de la façade.

M^{me} Gonzalez désigne un local à poubelles destiné à accueillir une buanderie donnant sur le parc. La gestion des déchets sera transférée aux extrémités des immeubles. La visite se poursuit dans la chaufferie centrale, au sous-sol de Minoteries 1. Avec une consommation annuelle de près de 500 000 litres de mazout, elle alimente Minoteries-Carouge et les immeubles de la Ville plus récents, proches de l'ensemble. Cela fait plusieurs années que la Ville tempore face à un avis d'assainissement émis par le Service de protection de l'air, en attendant un gros projet de rénovation qui permettrait de transiter vers une technologie non polluante. Les commissaires poursuivent la visite par la zone extérieure «A», donnant sur la rue de Carouge, puis visitent un appartement de Minoteries 3, destiné à un locataire à mobilité réduite. Enfin, sur suggestion du président qui a été interpellé par un habitant, quelques commissaires improvisent une visite dans une cave.

M^{me} Dudak de Wit expose le projet. Elle souligne l'ambition première du projet de rénovation. Il s'agit de repenser le concept énergétique de l'ensemble, dans le but de le rendre durable. C'est la première fois que le label Minergie sera apposé à un grand ensemble existant. Présentant l'état actuel, elle signale les problèmes de carbonatation et d'amiante. L'intervention consiste à entourer les façades d'une nouvelle enveloppe en fibre de ciment. Au cours de cette opération, les balcons seront transformés en loggias munies de fenêtres coulissantes à double vitrage. Le triple vitrage sera préféré pour les autres fenêtres. Un système de ventilation à double-flux permettra de renouveler l'air.

S'agissant des travaux d'intérieur, M^{me} Dudak de Wit explique que l'assainissement de l'amiante impose de casser les parois des salles de bains et de remplacer les colonnes sanitaires. Les salles de bains seront entièrement refaites, notamment celles des logements pour personnes à mobilité réduite (PMR). Les portes d'entrées seront aussi remplacées pour être adaptées aux normes anti-feu. La sécurité feu sera particulièrement renforcée à Minoteries 3, où se trouvent les logements pour PMR et la crèche.

S'agissant des aménagements au rez, M^{me} Dudak de Wit insiste sur l'amélioration des accès pour les PMR, et sur le transfert des buanderies du sous-sol au niveau supérieur, dans les anciens locaux à poubelles. Les déchets seront regroupés dans des conteneurs enterrés. Ces modifications ont été discutées avec les habitants. S'agissant de la galette, M^{me} Dudak de Wit explique que l'intervention vise à améliorer l'impression de sécurité, en fluidifiant les circulations, en ouvrant la toiture, en multipliant les façades vitrées, et en condamnant un des accès les plus problématiques.

Le projet prévoit de relier la bibliothèque et la discothèque municipales, en créant une entrée commune. Le réaménagement de la crèche a déjà été fait en partie. Elle explique aussi les aménagements programmés pour le club des aînés, qui font l'objet d'un autre crédit. S'agissant des aménagements extérieurs, le projet prévoit d'accroître le sentiment de sécurité sur la bretelle entre la rue des Minoteries et la rue de Carouge, en améliorant la luminosité, en éliminant les culs-de-sac, et en adaptant les revêtements aux PMR. Dans la zone «B», devant l'école des Minoteries, le projet prévoit de supprimer la plupart des éléments présents et de simplifier les circulations. Du mobilier urbain contemporain sera ensuite posé dans cet espace.

En ce qui concerne le concept énergétique du projet, M^{me} Cerda explique que Minoteries-Carouge est le deuxième plus gros ensemble locatif de la GIM. Son taux de consommation énergétique atteint 6,4% de l'ensemble des consommations des bâtiments municipaux. Ce projet s'inscrit dans la stratégie d'assainissement des bâtiments les plus énergivores afin d'obtenir les meilleurs résultats en termes de performance. Ce projet répond aussi à la motion M-917 «Fin du gaspillage énergétique dans les bâtiments de la Ville de Genève» visant à réduire le gaspillage énergétique dans les bâtiments de la Ville. M^{me} Cerda présente les principaux aspects du projet énergétique: des pompes à chaleur exploitant les eaux usées du quartier et de l'Hôpital proche (les Services industriels SIG et le Canton sont parties prenantes au projet), un potentiel solaire important, et une grande ambition dans le projet d'enveloppe. Le chauffage et les eaux sanitaires seront alimentés par des énergies renouvelables. La consommation d'électricité sera compensée à 65% grâce aux panneaux photovoltaïques (durée de vie 30 ans, amortissement après 15 ans d'exploitation). La production photovoltaïque engendrera jusqu'à 83 000 francs de recettes par an. La performance globale sera proche de l'énergie dite «positive». Les frais d'énergie baisseront de 75%. En terminant, M^{me} Cerda évoque les subventions sollicitées pour le volet énergétique. Elle souligne que ce projet suscite l'intérêt des autorités supérieures. M. Meylan termine l'exposé par quelques éléments statistiques. Il relève que le prix au mètre carré de plancher sera de 1401 francs, ce qui situe le coût du projet dans la moyenne de plusieurs autres projets récents en Ville (1350-1900 francs au mètre carré).

Un commissaire a remarqué que la rénovation de l'ensemble Minoteries-Carouge figurait dans le PFI 4 (plan financier d'investissement), pour un montant estimé à 10 millions de francs par allée. Ce projet a ensuite disparu des PFI consécutifs, jusqu'à cette année, où le projet est estimé à près de 90 millions dans le PFI 8. Comment s'explique une telle différence?

En réponse, M. Meylan explique que le PFI est d'abord un outil qui permet de cibler les objets sur lesquels la Ville envisage une intervention. Il explique que

le chiffrage évolue dès lors que l'on se penche concrètement sur le projet. Les premières estimations étaient basées sur une rénovation simple de l'enveloppe et des vitrages. Les sondages ultérieurs ont permis de détailler les interventions à faire, notamment dans les canalisations, de préciser la situation de l'amiante et de mettre le doigt sur les dégâts récurrents. L'importance des découvertes effectuées pendant l'étude explique l'ampleur du différentiel.

Un commissaire demande s'il sera tenu compte de la nouvelle loi sur l'énergie dans la fixation des loyers après travaux, et si cette loi sera appliquée.

M^{me} Bietenhader Deferne explique que les loyers individuels sont fixés sur la base du revenu, conformément au règlement de la GIM. Au préalable, des discussions ont lieu dans le cadre de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR), en vue de fixer les loyers de référence. M^{me} Bietenhader Deferne répond que la question de l'impact des charges de chauffage sur les loyers fait partie de la discussion préalable, qui est en cours.

M^{me} Dudak de Wit répond que ce point est le dernier encore en suspens dans la requête en autorisation de construire.

Une commissaire souhaite savoir comment a été fait le choix de concrétiser le projet de rénovation de Minoteries-Carouge et de reporter le projet de rénovation de Cité-Jonction.

Pour M. Meylan, les deux projets sont prioritaires. Le projet pour Cité-Jonction est déjà en train d'être préparé. Il explique qu'il a été jugé préférable de commencer par le complexe des Minoteries, qui est plus petit que Cité-Jonction. L'ensemble Minoteries-Carouge comprend 320 logements, celui de Cité-Jonction en compte 530. Certaines opérations seront testées aux Minoteries avant d'être appliquées sur Cité-Jonction.

Une commissaire demande une explication sur le système des subventions demandées pour le volet énergétique du projet.

M^{me} Cerda explique que le Fonds énergie des collectivités est un fonds doté annuellement. Pour l'obtenir, la Ville doit démontrer qu'elle va plus loin que les exigences légales. En l'occurrence, le fonds financera entièrement la pompe à chaleur alimentée par le collecteur des eaux usées. Le «chèque Bâtiment Energie» et le Programme national Bâtiment sont plus aléatoires, mais il vaut la peine de les solliciter.

Une commissaire s'interroge sur l'utilisation de la somme accordée au titre de «déménagement» (PR-979, page 23).

M^{me} Bietenhader répond que la GIM a demandé au Service des bâtiments de prendre en compte la nécessité d'accompagner les habitants, dont des personnes

à mobilité réduite (PMR), pendant la durée du chantier. Un accompagnant sera sur place pendant trois ans. M^{me} Bietenhader Deferne rappelle que les habitants resteront sur place et que les travaux d'intérieur seront organisés en faisant des rocades de logements. Un budget «déménagement» a été intégré au plan financier et, dans le budget des travaux, des sommes seront réservées aux éventuelles demandes de réduction de loyer. M^{me} Bietenhader Deferne souligne que la Ville prendra en charge ses locataires pendant les travaux. Aucune résiliation de bail n'est prévue en prévision des travaux.

Une commissaire souhaite savoir de quelle manière se déroulera la vie de la crèche pendant les travaux.

M. Meylan répond que la vie de la crèche sera bien entendu perturbée. Des négociations vont être organisées en vue de déplacer les pensionnaires les plus grands dans les salles de l'école des Minoteries. Tout sera fait en coordination avec le Service de la petite enfance et le Service des écoles et institutions pour l'enfance.

Une commissaire demande une évaluation comparée du bilan énergétique et de la présence d'amiante aux Minoteries et à Cité-Jonction.

M. Meylan répond qu'il n'a pas encore procédé aux sondages destructifs sur Cité-Jonction, ce qui permettrait de poser un diagnostic fondé. Toutefois, il affirme qu'il y aura certainement de l'amiante à Cité-Jonction. Aux Minoteries, même après ces sondages, on peut encore s'attendre à des surprises. S'agissant de l'énergie, M^{me} Cerda explique que la qualité thermique de Cité-Jonction est meilleure que celle des Minoteries. Cependant, parce qu'il y a plus de logements, la consommation d'énergie y est plus importante. Avec 600 000 litres de mazout par an, Cité-Jonction représente 8 à 10% de la consommation de mazout du patrimoine financier. De ce fait, l'enjeu énergétique est plus important à la Jonction qu'aux Minoteries.

Un commissaire demande si l'hypothèse démolition-reconstruction a été envisagée.

M. Meylan répond que le coût d'une construction neuve semblable serait de 30% supérieur au coût de la rénovation, et encore, il ne serait pas certain d'obtenir les autorisations pour exploiter les potentiels actuels dans ces gabarits. La question se poserait également du relogement des 320 locataires. Pour la GIM ce serait un casse-tête inimaginable, même si les travaux étaient organisés en deux étapes.

Un commissaire souhaite savoir combien de temps tiendra l'ensemble Minoteries-Carouge sans qu'il soit nécessaire de réinjecter de l'argent.

M. Meylan répond que la rénovation prévue permettrait de faire tenir l'ensemble pendant environ 50 ans, soit plus que la moyenne légale de 20 à 30 ans, à condition cependant d'entretenir correctement l'objet chaque année. Il souligne que, à l'heure actuelle, la Ville ne dispose toujours pas d'un budget d'entretien suffisant pour son parc immobilier. Les 32 millions qui sont dédiés à cela par la Ville sont loin de la norme de 1% à 1,5% de la valeur générale du parc, qui seraient nécessaires pour assurer un entretien correct. Il ajoute qu'un bâtiment devrait pouvoir être rénové dès 30 ans après sa construction. Or les immeubles de la Ville sont rénovés tous les 40 à 50 ans. M. Meylan estime que, depuis les années 1970, l'ensemble Minoteries-Carouge a atteint une durée de vie respectable, ce qui justifie qu'on y réalise des travaux en profondeur.

Un commissaire souhaite savoir comment seront organisées les rocade dans les logements pendant les trois ans que dureront les travaux. Il souhaite aussi savoir comment seront chauffés les locaux lorsque l'installation thermique actuelle sera déconnectée.

Répondant sur les rocades, M. Meylan explique que le plan consiste à laisser une quinzaine de logements disponibles en permanence, qui seront apprêtés et meublés pour permettre aux habitants de s'y installer pendant un mois. Pendant ce temps, les équipes procéderont aux travaux dans les logements laissés libres. M. Vian précise que les 36 mois de travaux sont estimés pour permettre les travaux sur les intérieurs par groupes de 15 appartements. M^{me} Bietenhader Deferne explique que les 15 logements seront libérés en profitant des départs. D'ici au lancement des travaux, ils seront mis à disposition de l'Unité logement temporaire (ULT). S'agissant du chauffage, M^{me} Cerda explique qu'une chaudière à gaz prendra le relais au début du chantier, en attendant l'installation de la PAC. Par la suite, elle desservira les bâtiments de Carouge 104-106 et fera office de chaufferie de secours pour Minoteries-Carouge. Au sujet de la sécurité, M. Anstett répond que le parti-pris général est de renforcer le dispositif, notamment aux entrées des immeubles et des communs. Il rappelle les mesures anti-feu prévues pour le parking. M. Meylan, mentionne l'amélioration de la lumière, de la signalétique et des modes d'accès aux ascenseurs. Répondant sur la végétalisation, M. Meylan signale que des arbres ont déjà été plantés il y a cinq ans. Dans le cadre du projet, de nouveaux arbres viendront prendre place autour de la boucle des rails du tramway.

Un commissaire souhaiterait connaître le rendement actuel et futur de l'ensemble Minoteries-Carouge.

M^{me} Bietenhader Deferne rappelle que, contrairement au secteur privé où on augmenterait les loyers et l'état locatif avant de commencer les travaux, la politique sociale du logement de la Ville ne vise pas la rentabilité de ses immeubles de logement. Le loyer de référence est fixé par la LDTR, et seuls s'en acquittent les locataires dont le revenu impose qu'ils paient le maximum.

M^{me} Bietenhader fournira un tableau récapitulatif mentionnant les états locatifs théoriques actuels et futurs de l'ensemble Minoteries-Carouge, ainsi qu'une explication sur la pratique de la GIM en matière de fixation des loyers.

M^{me} Bietenhader fournira une statistique remontant aux trois dernières années, sur les événements liés à la sécurité, recensés dans l'ensemble Minoteries-Carouge. M^{me} Gonzalez assure que les préoccupations sécuritaires, qui ont été exprimées par les habitants dans le cadre de la concertation, seront prises en compte dans le projet.

M. Meylan répondra par écrit au sujet du coût de la construction de l'ensemble Minoteries-Carouge dans les années 1970.

Un commissaire salue le parti-pris de la transparence choisi pour les aménagements extérieurs, mais regrette que, pour le reste, ce volet soit si peu détaillé. D'ores et déjà, il prend acte du fait que le Service d'aménagement urbain et de la mobilité (SAM) a été associé au projet, mais insiste pour avoir plus de détails sur cet aspect du projet, qui est budgété à 3 millions de francs.

Un commissaire suggère de déplacer la crèche, actuellement située au sommet de l'un des immeubles, au rez-de-chaussée, et de transformer les étages supérieurs en logements plus rentables.

M. Meylan reconnaît que les projets architecturaux actuels placeraient les crèches de plain-pied. Il en va de même pour les bibliothèques et les clubs pour aînés, qui occupent actuellement l'essentiel de la surface du rez des Minoteries. Installer les crèches, ou d'autres services publics au sommet d'un bâtiment correspond effectivement à une époque révolue. Plusieurs institutions, à Genève, partagent cette situation, à laquelle les équipes éducatives se sont accoutumées. Il fait observer que la crèche des Minoteries dispose, par exemple, d'un ascenseur indépendant, ce qui n'est pas le cas ailleurs. Le projet de rénovation de Minoteries-Carouge prévoit donc de conserver l'organisation actuelle, et de l'améliorer afin de l'exploiter au mieux.

Un commissaire souhaite savoir s'il y a des garanties sur le fonctionnement de la PAC raccordée aux eaux usées.

M. Santines répond que cette méthode a été testée avec succès à Zurich. M^{me} Cerda répond que les températures et les débits des eaux ont été mesurés sur une longue période. M. Anstett souligne que l'expérience est une première pour Genève, mais que le système a déjà fait ses preuves ailleurs.

Un commissaire demande des explications sur les centres de coût qu'il juge chers: le désamiantage (3,5 millions); les ascenseurs (1,2 million); les appareils sanitaires, les stores à lamelles (1,2 million) et la charpente métallique.

S'agissant du désamiantage, M. Vian estime que le diagnostic a été plutôt précis et le coût indiqué lui paraît correspondre à la réalité. Sur les autres points, les ascenseurs seront remplacés, les salles de bains seront refaites à neuf, les appareils sanitaires seront changés intégralement. La charpente métallique correspond à la nouvelle armature fixée sur les façades, qui soutiendra la nouvelle enveloppe.

M. Meylan ne prévoit pas de dépassement de crédit.

Un commissaire souhaite savoir pourquoi on préfère les triples vitrages aux doubles vitrages pour les loggias.

M. Anstett explique que le triple vitrage s'est révélé avantageux en termes financiers, car il permet de ne pas surdimensionner l'isolation des façades. M^{me} Cerda fait remarquer que l'écart des coûts entre les doubles et les triples vitrages tend à se resserrer.

Un commissaire est d'avis que les panneaux photovoltaïques ne rapportent quasiment rien. Pourquoi poser ce type de panneau au lieu de réserver les toitures pour les panneaux solaires thermiques?

M. Santines rappelle que les PAC fonctionnent à l'électricité. Le photovoltaïque sert donc à compenser le surplus de consommation électrique. L'électricité produite par les panneaux photovoltaïques est vendue pour être injectée sur le réseau électrique. M^{me} Cerda signale que la Ville récupère son investissement en 15 ans, puis les panneaux photovoltaïques deviennent rentables. M. Santines confirme que le chauffage produit par les panneaux solaires thermiques n'est pas répercuté sur les factures des locataires.

Sur demande d'un commissaire, il est précisé que l'ensemble Minoteries-Carouge a été livré en 1974.

Sur demande d'un commissaire, M. Meylan répondra par écrit au sujet d'amortissements qui seraient toujours en cours sur des investissements précédents concernant l'ensemble Minoteries-Carouge.

M. Meylan répondra par écrit à l'aspect légal de l'éventualité de construire des niveaux en surélévation sur les immeubles de l'ensemble Minoteries-Carouge et sur les aspects techniques d'une surélévation de ces objets.

Un commissaire s'enquiert des possibilités de découper le projet en tranches, ce qui permettrait à la commission d'envisager de phaser les travaux.

M. Meylan ne voit pas de possibilité de dissocier les principaux volets du projet. Ainsi, par exemple, il ne serait pas envisageable de réaliser l'isolation de la façade sans l'installation d'aération à double-flux. On pourrait choisir de ne faire

que les colonnes sanitaires, mais est-ce bien rationnel? Objectivement, il devrait aussi être possible de dissocier les barres de l'ensemble, mais M. Meylan défend la logique du projet complet, du point de vue financier et technique, ce qui permet, par exemple, de faire tous les appels d'offres en même temps. M. Meylan souligne que, financièrement, le projet revient à 7,5 millions de francs par montée, ce qui approche son coût d'autres projets de rénovation.

Une commissaire demande si la GIM mène une réflexion autour de la définition de la mixité sociale. Favorable à une mixité qui commence dans l'immeuble, contrairement à d'autres qui pensent qu'elle doit être cantonnée dans un secteur de la ville, elle a l'impression que la Ville a créé des ghettos aux Minoteries et à Cité-Jonction, ce qui pourrait expliquer les problèmes de sécurité qu'on y constate.

Pour M^{me} Bietenhader, le lien entre le type de locataire et la sécurité ne peut pas être établi nettement. Le problème de la sécurité concerne la ville en général, y compris les beaux quartiers. Elle précise que les facteurs qui déterminent les attributions de logements à Minoteries-Carouge sont liés à la petite taille des logements et à l'encadrement infirmier qui est proposé à certains locataires. M^{me} Bietenhader précise que les logements de la GIM sont attribués en fonction du temps d'attente et de l'urgence de la demande, et non pas en fonction du revenu du demandeur. Le revenu est déterminant seulement pour fixer le loyer. Pour M^{me} Bietenhader, il est très délicat d'introduire des critères de mixité sociale dans les attributions. En effet, ce n'est pas parce qu'on est un locataire au revenu modeste qu'on est aussi un locataire à problème.

Séance du 9 janvier 2013

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement (DCA)

En introduction, M. Pagani déclare solennellement que son département agit en tant que prestataire de services pour tous les départements municipaux. S'agissant des rénovations de bâtiments de logement, c'est le département des finances et du logement qui en est le responsable. Il estime que c'est donc M^{me} Salerno qui devrait défendre l'investissement nécessaire à la rénovation des Minoteries. S'agissant du bâtiment lui-même, M. Pagani rappelle que l'ensemble a été construit dans les années 1970, selon des principes de durabilité erronés. Actuellement, l'ensemble Minoteries-Carouge fait partie des 20 objets prioritaires du point de vue des performances énergétiques. Il rappelle que le Conseil municipal de l'époque de la construction avait choisi de mettre en avant des critères économiques. M. Pagani s'est étonné de la facture finale de la proposition PR-979,

mais le contrôle ligne par ligne a permis de la justifier. Il ajoute que les normes appliquées dans ce projet ne sont pas différentes de celles en cours dans le secteur privé de la construction. Il rappelle que la Ville, par opposition à la Caisse d'assurance du personnel (CAP), par exemple, n'est pas en mesure de négocier des prix. Dans le cadre des règles de l'Accord intercantonal des marchés publics (AIMP), la collectivité est tenue d'évaluer les offres et de choisir le moins-disant sans négociation possible.

Une commissaire demande à connaître le détail des coûts en lien avec le désamiantage et les aspects énergétiques du projet. Elle souhaiterait connaître les coûts des parties du projet en lien avec des adaptations aux normes et avec des économies d'énergies après travaux. Elle relève le caractère indispensable des travaux de désamiantage, dès lors que d'importants travaux sont engagés.

Un commissaire fait observer que les analyses sur la dépense d'énergie laissent entendre qu'il serait plus urgent de rénover l'ensemble Cité-Jonction que les Minoteries. M. Pagani répond que le choix de faire passer les Minoteries tient à plusieurs facteurs: la crèche aux Minoteries et les travaux récents déjà effectués aux abords de Cité-Jonction, mais la raison principale tient au fait que des études doivent encore être réalisées en vue d'augmenter la surface habitable des appartements de Cité-Jonction. On souhaite, en effet, augmenter le volume intérieur en reculant les façades de 50 centimètres de chaque côté. M. Pagani confirme que ce projet serait reporté de plusieurs années.

Un commissaire souhaiterait savoir de quelle manière le devis des Minoteries est passé de 30 millions de francs dans un premier PFI à 90 millions dans la demande de crédit. M. Pagani estime que la réponse est en partie dans les mains de M^{me} Salerno. Ce sont en effet les divers départements bénéficiaires qui formulent des demandes, et qui en ajoutent, dans le cadre du projet de rénovation.

Un commissaire souhaite savoir pourquoi les services municipaux en charge du projet Minoteries, ne se sont pas interrogés sur la pertinence de déplacer la crèche au rez-de-chaussée, à l'emplacement de l'espace seniors.

M. Pagani conteste cette interprétation. La réflexion a bien été menée il y a trois ans, mais inscrire une crèche dans un espace pour personnes âgées, et l'inverse, pose des problèmes de type structurel et de financement.

Un commissaire souhaite que le DCA présente une projection de coût de la proposition PR-979 comprenant uniquement l'isolation thermique extérieure et le remplacement des installations de chaleur. Il précise que le désamiantage ne doit pas être compris dans cette projection. Le DCA propose en effet de concentrer l'effort sur les gros enjeux énergétiques. C'est d'ailleurs ainsi que cela figure dans le plan financier d'investissement (PFI).

Séance du 30 janvier 2013

Audition d'une délégation de l'Association Collectif des Minoteries, représentée par M. Claudio Merlini (Carouge 106), président, M. Michel Thiébaud, vice-président (Minoteries 7), et M. Francis Grandi, trésorier (Carouge 100), ainsi que par M^{me} Geneviève Laplanche (Carouge 98), qui représente les locataires des ateliers-appartements situés au dernier niveau de l'ensemble Minoteries-Carouge. Ils sont auditionnés sur leur demande, dans le cadre de l'étude de la proposition PR-979

En introduction, M. Merlini présente une liste des travaux de rénovation que nécessite l'ensemble Minoteries-Carouge, dans l'ordre des priorités définies par les habitants. 1) Le remplacement des fenêtres; 2) le remplacement des ascenseurs; 3) le remplacement des canalisations et de la tuyauterie; 4) l'aménagement de rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite et la création de nouveaux accès à l'ascenseur de la crèche depuis les paliers de l'immeuble rue des Minoteries 3. Cet ascenseur pourra ainsi être utilisé en cas de besoin par les habitants à mobilité réduite de cette allée; 5) l'aménagement et l'assainissement du passage couvert interne et des accès extérieurs conduisant aux garages souterrains. M. Merlini souligne que, d'après les habitants, ne rien faire serait une mauvaise solution. S'agissant des loyers après travaux, le Collectif regrette n'avoir jamais reçu l'assurance écrite que les balcons, une fois devenus des loggias, ne seront pas compris comme une pièce supplémentaire. En outre, les habitants souhaiteraient aussi obtenir une diminution des leurs loyers, à titre de compensation des nuisances qu'ils devront subir pendant les travaux.

M. Thiébaud présente l'avis du Collectif sur divers points décrits dans la proposition PR-979. S'agissant de la concertation avec les habitants menée par l'équipe du projet, le Collectif revient sur les points mentionnés à la fin de la page 4. Les habitants ont fait la démonstration qu'il est quasiment impossible aux locataires de nettoyer eux-mêmes les fenêtres des futures loggias, notamment les habitants de Minoteries 3, qui est affecté principalement à des personnes à mobilité réduite (PMR). Les habitants tiennent aussi à souligner que c'est sur leur insistance qu'il a été admis de doter Minoteries 3 et 5 d'une rampe d'accès pour les personnes en chaise roulante. C'était l'une de leurs premières demandes à l'administration.

Les habitants demandent plus de locaux à vélos, si possible fermés. Ils font aussi observer que les conteneurs de déchets enterrés seront situés rue des Battoirs et rue de Carouge, ce qui est beaucoup trop loin pour les locataires de Minoteries 3, 5 et 7, en particulier les PMR de Minoteries 3.

M. Thiébaud aborde ensuite la question des rocades pendant les travaux d'intérieur (page 5). Les habitants jugent impensable de devoir quitter leurs logements durant 4 à 6 semaines, comme cela été mentionné au cours d'une séance

avec le Service des bâtiments. En effet, sur environ 330 logements, il y en a seulement une quinzaine qui seront mis à disposition. M. Thiébaud rapporte, en outre, que pour les locataires, le bruit, la poussière et la sécurité des logements, qui seront accessibles aux cambrioleurs depuis les échafaudages, constituent des préoccupations majeures. S'agissant de l'accompagnement dont bénéficieront les locataires les plus fragiles, M. Thiébaud se réjouit qu'un médiateur permanent ait été inscrit au budget. Le comité du Collectif collaborera d'ailleurs avec lui pour faire la liaison avec les habitants de l'ensemble.

S'agissant des points mentionnés à la page 7, M. Thiébaud, fait observer que c'est à une faible majorité que les locataires concernés, consultés individuellement, ont accepté l'agrandissement des cuisines par les loggias, à la condition que les loyers ne montent pas du fait de ce changement de typologie. M. Thiébaud s'interroge aussi sur les dégâts aux peintures et aux tapisseries dues au remplacement des fenêtres par les nouveaux triples vitrages. M. Thiébaud tient aussi à souligner que c'est sur leur insistance que les remplacements des ascenseurs et des colonnes sanitaires ont été intégrés dans le budget des travaux.

En ce qui concerne le passage couvert du rez-de-chaussée (page 8), soumis aux squatters et aux incivilités, M. Thiébaud informe que le Collectif a demandé la suppression des portes, et ce dès aujourd'hui, afin de le rendre moins attractif. Il estime que cela pourrait se faire sans trop de frais. Le Collectif a également demandé l'amélioration de l'éclairage extérieur, en particulier dans le petit parc jouxtant le terrain de football (page 11). Le Collectif a aussi demandé le remplacement des systèmes électriques dans les appartements, qui sont vétustes et inadaptés aux besoins actuels (page 16). Enfin, M. Thiébaud signale que les habitants n'ont pas été consultés sur le désamiantage (page 10).

M^{me} Laplanche, représente les locataires des ateliers situés au 9^e étage du bâtiment rue de Carouge. Le 9^e étage de l'ensemble a été aménagé dans le cadre d'un mandat différent que celui des 8 premiers niveaux. Les ateliers sont très mal isolés de la bise et de la pluie. Avant même d'entamer une intervention d'envergure, il conviendrait de commencer par poser de vrais doubles vitrages sur de la maçonnerie correcte. M^{me} Laplanche explique que le 9^e niveau va concentrer les interventions les plus lourdes du projet de rénovation, y compris les travaux sur les cages techniques, ascenseurs et circulations sanitaires. Elle note que la proposition fait état d'amiante dans les façades (page 10). Elle se demande comment ce problème va être traité au sommet de l'immeuble, car le désamiantage va nécessiter le démontage intégral des panneaux de bois sur lesquels sont posés actuellement les vitrages. M^{me} Laplanche fait observer que les ateliers d'artistes sont constitués d'une seule pièce et d'une salle d'eau. L'organisation des travaux va chambouler les conditions de travail des locataires de cet étage. En termes généraux, M^{me} Laplanche se fait l'écho de l'inquiétude des locataires les plus

âgés et des PMR face à l'importance des travaux qui seront entrepris pour rénover l'ensemble.

Elle insiste sur l'importance de l'accompagnement et de l'acceptation par le Conseil municipal du budget du poste lui correspondant (page 5). S'agissant de la viabilité «pour plusieurs dizaines d'années», promise par la proposition (page 6), M^{me} Laplanche observe que les cuisines, les éviers, les sols, les plinthes et les chambres vont conserver un style «vintage», remontant au début des années 1970. Enfin, elle s'inquiète de la suppression d'un local à vélos. A son avis, non seulement, on ne devrait pas en supprimer, mais dans le cadre d'un projet Minergie+ on devrait, au contraire, ajouter des stationnements pour les bicyclettes. Enfin, exprimant un sentiment général, M^{me} Laplanche dit qu'on n'en demande pas tant, et qu'il faut savoir raison garder.

M. Merlini adresse une question à la commission. Le Collectif, qui sera convoqué en assemblée générale pour le mois de mai 2013, souhaite savoir quand le Conseil municipal sera saisi du rapport sur la proposition PR-979 et quelle sera la suite de la procédure. Le président répond que, selon ses propres estimations, la commission devrait achever ses délibérations sur cet objet à la fin du mois d'avril. La rapporteuse, M^{me} Annina Pfund, disposera ensuite de trois mois pour déposer le rapport devant le Conseil municipal, qui en discutera en fonction des priorités de son ordre du jour. Il estime que le vote final, en séance plénière, pourrait intervenir en septembre ou octobre 2013. Si le Conseil municipal refuse d'accorder le crédit demandé, le projet actuel sera abandonné. Le Conseil municipal peut néanmoins demander à ce que certains aspects du projet soient retranchés. Sur insistance de M. Merlini, le président précise que même un projet réduit en commission peut finalement être refusé par la plénière. M. Merlini signale que les habitants attendent depuis longtemps qu'on leur change au moins les fenêtres.

Un commissaire est d'avis qu'il serait intéressant de demander à l'administration municipale d'estimer le coût de travaux à partir des priorités énoncées par les habitants, tout en sachant que certains travaux importants en impliquent d'autres, en annexe. Il fait observer que le montant de la demande de crédit approche le montant du total des investissements annuels de la Ville. Il souhaite savoir si les habitants comprendraient qu'on leur demande une participation aux travaux ou une augmentation des loyers pour les loggias.

M. Thiébaud répond que, lors de la concertation, les habitants ont obtenu que l'agrandissement des cuisines n'ait pas d'incidence sur le nombre de pièces ni sur la surface habitable. A son avis, les locataires s'opposeraient massivement à une hausse proportionnelle des loyers. M. Merlini fait noter que si la fermeture des loggias devait entraîner la création d'une pièce, les loyers de référence selon la loi sur les démolitions, transformations et rénovations seraient adaptés en conséquence. De plus, les trois pièces deviendraient des quatre pièces, ce qui entraînera le problème de la sous-occupation du point de vue de la Gérance

immobilière municipale. M^{me} Laplanche juge impensable que des personnes précaires puissent supporter des augmentations de loyer. M. Thiébaud signale que les habitants avaient demandé de mettre les murs d'enceinte contre les parois actuelles pour libérer les balcons (sic.), mais que cette proposition n'a pas été retenue par l'équipe de projet.

M. Merlini commente le processus de concertation en déplorant la faible marge de manœuvre qui a été laissée aux habitants, malgré l'offre de concertation avancée par la Ville. Ils avaient proposé, par exemple, de renoncer aux loggias côté rue des Minoteries, où elles ont moins de sens que côté rue de Carouge, mais cette alternative leur a été refusée sous prétexte qu'il s'agit d'un projet Minergie. M. Merlini estime, au contraire, que le volet Minergie du projet vient s'ajouter aux interventions véritablement nécessaires. A son avis, le volet Minergie renchérit le projet.

Les commissaires ne croient pas que les loggias puissent être comptées comme des pièces, du fait qu'elles ne sont pas habitables.

Un commissaire se souvient d'avoir ressenti de l'insécurité lors de la visite du parking souterrain de Minoteries-Carouge. Il souhaite connaître l'avis du Collectif.

M. Merlini répond que cela fait des années que les habitants demandent une amélioration dans le parking: augmenter la lumière, utiliser des couleurs claires sur les murs, fermer les accès extérieurs, notamment les escaliers qui servent actuellement d'urinoirs. Il est vrai, précise M. Thiébaud, qu'il sera toujours possible d'entrer dans les parkings en empruntant les accès automobiles. Il note que la GIM a pris des mesures, en mandatant une entreprise privée de sécurité qui fait deux rondes hebdomadaires. Les agents de la police municipale (APM) effectuent aussi des rondes nocturnes. Depuis lors, la situation s'est améliorée. M. Merlini fait observer que les habitants recommandent de sécuriser les liaisons entre le parking et les allées afin que seuls les locataires puissent accéder aux étages.

Séance du 6 mars 2013

Audition de M^{me} Esther Alder, conseillère administrative chargée du département de la cohésion sociale et de la solidarité, ainsi que de M^{mes} Francine Koch, directrice adjointe du département, et Sandra Capeder cheffe du Service de la petite enfance

M^{me} Alder explique que la rénovation de la crèche est programmée depuis plusieurs années. Un crédit spécifique avait permis de réaliser une première partie de travaux. Un deuxième crédit devait ensuite permettre de rénover une seconde

étape. Finalement, cette partie des travaux a été intégrée au projet de rénovation de l'ensemble Minoteries-Carouge.

M^{me} Koch souligne que la crèche des Minoteries est l'une des plus anciennes institutions pour la petite enfance en exercice. Elle accueille 64 enfants. La première partie des travaux avait permis d'améliorer les fonctionnalités et de rationaliser l'espace du secteur des bébés et des petits. La deuxième étape du projet de rénovation concernait l'espace des moyens et des grands. Des problèmes financiers et d'organisation ont empêché de mener les travaux des deux secteurs ensemble, mais en réalisant les travaux en deux temps, cela a permis de transférer temporairement les enfants du secteur en travaux dans l'autre. C'est dans ce contexte que s'inscrit l'intégration des travaux de la deuxième partie dans le projet global. M^{me} Koch insiste sur l'absolue nécessité de compléter les travaux de rénovation de la crèche des Minoteries. L'institution connaît des problèmes importants dans les sanitaires et dans la cuisine, qui n'est plus adéquate malgré plusieurs interventions pour la garder dans les normes. M^{me} Alder ajoute que devant l'ampleur des travaux à réaliser sur l'ensemble Minoteries-Carouge, le Service de la petite enfance (SDPE) s'est inquiété de la nécessité de déménager les pensionnaires de la crèche. L'opportunité s'est alors présentée d'investir la nouvelle crèche Jeanne-Hersch qui était sur le point d'être terminée, tout près des Minoteries. Des dispositions ont donc été prises pour déménager en septembre 2012, au début de l'année scolaire, avant même le début des travaux sur le bâtiment, que la Direction du patrimoine bâti (DPBA) prévoyait de lancer début 2013. Il est en effet exclu de déménager en cours d'année. Entre temps, le projet a pris du retard mais, quand le Service de la petite enfance l'a appris, il était trop tard pour reculer. Le processus d'inscription des enfants pour la crèche Jeanne-Hersch, qui dispose de 20 places de plus que les Minoteries, et l'engagement du personnel d'encadrement supplémentaire étaient déjà trop avancés. Actuellement, le service est déjà engagé dans la constitution d'une nouvelle équipe pour la crèche des Minoteries, où tout devrait rentrer dans l'ordre lorsque les travaux en cours actuellement seront achevés. Elle attire l'attention des commissaires sur le fait que, quelle que soit la décision du Conseil municipal, il faudra trouver une solution durable pour cette crèche.

Un commissaire fait observer que la surface totale de la crèche est mentionnée à la page 19 de la proposition, alors que le premier secteur a déjà été rénové. C'est donc la moitié de cette surface qui devrait être signalée dans la demande de crédit. M^{me} Koch confirme que quatre salles de vie et les sanitaires ont été créés grâce aux premiers travaux dans la crèche. Cependant, les travaux de désamiantage et le remplacement des fenêtres concernent l'un et l'autre secteur de l'institution. M^{me} Capeder rappelle que les travaux sur l'ensemble portent sur une nouvelle enveloppe qui comprend également la surface de la crèche. Des travaux sur des conduites verticales touchent aussi le bâtiment en entier.

Une commissaire souhaite connaître la taux d'utilisation actuel de l'espace de l'école des Minoteries, situé sur la galette de l'ensemble. Elle souhaiterait savoir si la crèche pourrait prendre place à cet endroit. M^{me} Alder répondra par écrit.

Sur une demande de précision d'un commissaire, M^{me} Alder explique que la crèche des Minoteries est fermée depuis septembre, au moment où a commencé la rentrée scolaire 2012-2013. Ses pensionnaires, ainsi que l'équipe éducative ont été transférés dans la nouvelle crèche Jeanne-Hersch, située rue Barthélémy-Menn. M^{me} Capeder ajoute que du personnel complémentaire s'est joint à l'équipe des Minoteries, car la nouvelle crèche a une capacité supérieure de 20 places. En prévision de la rentrée de septembre 2013, la Ville a entamé les recherches d'une nouvelle direction et la constitution d'une équipe éducative qui investira la crèche des Minoteries rénovée. Répondant encore au même commissaire, M^{me} Alder précise que la crèche Jeanne-Hersch est entièrement gérée par la Ville, bien qu'elle soit située dans un bâtiment de la Caisse de prévoyance du personnel des établissements publics médicaux (CEH). Elle saisit l'occasion pour relever l'excellente disposition de la CEH pour des partenariats futurs dans le domaine de l'accueil de la petite enfance.

Un commissaire signale que la demande de crédit de 90 millions pour l'ensemble des Minoteries provoque des réticences. Pourquoi ne pas présenter une demande de crédit à part pour la seule crèche?

M^{me} Alder reconnaît que ce scénario avait été envisagé avant que la crèche soit intégrée au projet général des Minoteries. M^{me} Capeder fait remarquer que la rénovation de la crèche et de l'ensemble sont coordonnées. Si on rénove la crèche avant l'ensemble, il faudra de toutes façons faire une trouée, car il est prévu d'aspirer les particules d'amiantes depuis le haut de l'immeuble.

Séance du 13 mars 2013

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, et de M^{me} Sylvie Bietenhader Deferne, cheffe de la Gérance immobilière municipale

M^{me} Salerno explique que, suivant la pratique établie, ses services formulent des demandes de rénovation d'immeubles de logements qui sont ensuite instruites par le département des constructions et de l'aménagement (DCA). Elle explique que le montant du projet a fait débat au sein du Conseil administratif, en raison de son coût important par rapport à l'enveloppe annuelle des investissements. M^{me} Salerno résume la situation de l'ensemble Minoteries-Carouge: une construction qui a mal vieilli, présentant régulièrement des problèmes liés au fonctionnement des ascenseurs et à la circulation d'eau chaude, qui sont vécus difficilement par les locataires, notamment les handicapés. En dépit des demandes de

la Gérance immobilière municipale (GIM), l'ensemble a souffert du manque d'entretien. M^{me} Salerno estime que si le Conseil municipal devait surseoir au projet de rénovation, cela aurait des effets sur la qualité de vie des habitants.

M^{me} Bietenhader Deferne, qui a participé à l'audition introductive de la proposition PR-979, le 14 novembre 2012, signale que le plan financier du projet a été retravaillé par la GIM, la Direction du patrimoine bâti (DCA/DPBA) et le Service de l'énergie (DCA/ENE), afin de tenir compte des économies de charges. En décembre 2012, un nouveau dossier a donc été présenté au Département cantonal de l'urbanisme (DU), avec un état locatif sensiblement modifié par rapport au premier plan financier du projet. Le nouvel état locatif est estimé à 469 500 francs (actuellement 331 197).

M^{me} Salerno répond que le Conseil administratif ne souhaite pas modifier le règlement sur les parkings, qui a été négocié avec la Fondation des parkings. Elle fait observer que le parking de l'ensemble Minoteries-Carouge n'est pas attrayant, à cause de la sensation d'insécurité. Elle salue le travail des concierges, qui font leur possible pour maintenir les lieux propres et accueillants, mais rappelle que l'ensemble des Minoteries est habité par une population sensible, dont des personnes souffrant de handicaps mentaux et physiques, et des personnes âgées. La cohabitation entre ces personnes et les visiteurs des équipements publics, qui ne respectent pas toujours les limites de l'espace privé municipal, est difficile. A son avis, cette image persistera tant que l'immeuble n'aura pas meilleure allure. Dans ce contexte d'insécurité apparente et de vétusté réelle des lieux, M^{me} Salerno n'estime pas opportun d'envisager une baisse des tarifs des parkings. Elle fait aussi remarquer que les grands ensembles des Asters et de Cité-Jonction connaissent des problèmes semblables. S'agissant de la réaffectation d'une partie des lieux à des entrepôts, M^{mes} Bietenhader et Salerno ne l'excluent pas par principe mais, pour M^{me} Salerno, cela doit passer par une réflexion sur les besoins qu'ils sont censés couvrir et sûrement aussi par des investissements pour leur conditionnement. Au final, M^{me} Salerno se demande si l'enjeu en vaut vraiment la peine.

Un commissaire demande si les loggias créées par la fermeture des balcons, ainsi que le prévoit le projet de rénovation, entraîneront un changement de typologie et si cela aura des répercussions sur les montants des loyers.

M^{me} Bietenhader Deferne répond que les loggias ne seront pas comptées comme pièces supplémentaires. A ce propos, elle fait remarquer que la fermeture des balcons résulte d'un choix de stratégie énergétique et n'a pas pour but d'améliorer le confort des habitants.

Elle rappelle que ce type d'intervention est devenu courant dans les rénovations et qu'il constitue un moyen simple d'améliorer l'isolation des immeubles.

S'agissant des répercussions sur les loyers, M^{me} Bietenhader Deferne juge difficile de déterminer quelle part de la hausse des loyers serait imputée aux loggias. Elle signale que le loyer de référence actuel est de 2693 francs la pièce/an. Après travaux, le loyer de référence passera à 3817 francs la pièce/an. Un trois-pièces passera donc, en théorie, de 673 francs/mois à 954 francs/mois. Ces montants correspondent à des loyers maximaux, selon la loi sur les démolitions, travaux et reconstructions (LDTR), qui fait référence, mais la GIM établit ensuite les montants des loyers réels d'après les revenus et la situation personnelle du locataire, en appliquant son propre règlement.

Un commissaire demande l'avis de M^{me} Salerno sur l'éventualité de reporter le chantier d'isolation de l'ensemble et de limiter l'intervention aux travaux d'urgence, soit la sécurisation des circulations entre le parking et les allées de logement, la circulation de l'eau et les tuyauteries, et les ascenseurs.

M^{me} Salerno confirme que, d'après son propre constat, les habitants se plaignent principalement de ces problèmes-là. Elle précise, cependant, qu'elle n'est pas compétente sur les travaux. En tant que magistrate, son domaine de responsabilité politique se limite à la gérance et, pendant les travaux, à l'accompagnement des locataires. Le DFL a d'ailleurs beaucoup insisté pour que des ressources suffisantes soient allouées à cela dans le budget du projet de rénovation.

Une commissaire demande au DFL de bien vouloir rassurer les habitants sur le fait que les loggias ne seront pas comptées comme pièces supplémentaires. Manifestement, ce point les préoccupe beaucoup.

Une commissaire observe que les habitants s'inquiètent de la répercussion sur les loyers des travaux d'entretien courant qui pourraient être faits pendant le chantier de rénovation.

M^{me} Salerno répond que la GIM est au courant du diagnostic des habitants sur les travaux urgents. Elle explique que les habitants sont accompagnés dans leurs démarches par l'Unité d'action communautaire (UAC), et que le gérant GIM responsable des Minoteries est présent sur place. Les concierges jouent aussi un rôle de courroie d'information. La direction de la GIM s'est rendue sur place à plusieurs reprises. Elle-même s'est rendue sur les lieux trois fois en 2012. M^{me} Salerno estime que les doléances et propositions des habitants rejoignent souvent celles de la GIM, qui déplore depuis longtemps le manque de travaux d'entretien sur cet ensemble.

S'agissant du mécanisme d'établissement des loyers, M^{me} Salerno estime que le dialogue et l'information sont réguliers entre les locataires et la gérance. Le mode de calcul des loyers a aussi été exposé par M^{me} Bietenhader Deferne lors de la présentation du projet par les architectes. M^{me} Salerno se souvient que, lors de cette présentation, elle s'est étonnée du peu de questions posées sur les loyers

après travaux. Les locataires ont prioritairement exprimé des doléances sur les urgences et posé des questions sur le projet des architectes. Cela dit, M^{me} Salerno comprend la nécessité de renforcer le dispositif de dialogue. M^{me} Bietenhader Deferne tient à souligner que le défaut d'information aux locataires est en partie lié à l'incertitude actuelle sur l'approbation du crédit par le Conseil municipal. S'agissant des travaux d'entretien ordinaire, M^{me} Salerno reconnaît que les habitants expriment de nombreuses demandes, que la GIM juge généralement pertinentes. Ces questions préoccupent particulièrement la GIM, ce d'autant que les travaux de rénovation sur les grands ensembles pourraient être reportés de plusieurs années. Il faut savoir, cependant, que tous les blocages ne sont pas dus aux limitations de la politique d'investissements. En général, la GIM souhaiterait que les travaux d'entretien soient renforcés en attendant les grands chantiers, de sorte à garantir un peu de qualité de vie.

Une discussion sur ce sujet entre le DFL et le DCA est au programme. A ce propos, M^{me} Bietenhader Deferne tient à rappeler que les compétences de la GIM dans le domaine de l'entretien sont limitées principalement aux intérieurs des logements, comme mentionné dans une convention entre le DFL et le DCA, qu'elle tient à la disposition des commissaires.

M^{me} Bietenhader Deferne explique que les travaux doivent pouvoir être faits sans vider l'immeuble et en relogant les habitants pendant de courtes périodes, durant les travaux. Le chantier sera organisé par colonnes. Pendant le déroulement des travaux sur une colonne, les habitants seront relogés dans les colonnes d'appartements vides.

L'organisation de ce volet du projet est en préparation depuis de nombreux mois. Pour que ce concept soit effectif, la GIM profite des déménagements pour remettre les logements devenus disponibles à l'Unité de logement temporaire (ULT) du Service social de la Ville, qui les attribue pendant de courtes périodes. Dans le contexte actuel, la GIM ne peut pas se permettre de laisser des logements vides, mais le but est d'être prêt au moment où les travaux auront lieu.

M^{me} Bietenhader Deferne précise que chacun gardera son appartement. Personne ne sera évacué pour faire place aux travaux.

M^{me} Salerno détaille les délais d'amortissements des trois délibérations de la proposition PR-979: délibération I: trente ans; délibération II: dix ans; délibération III: huit ans.

M^{me} Salerno répond que, pour financer le projet, on recourra à l'emprunt. C'est ce qui se fait quand le disponible en trésorerie ne suffit pas.

Un commissaire demande si le Conseil administratif a étudié la possibilité d'une démolition-reconstruction.

M^{me} Salerno répond que ce scénario n'a pas été discuté. Lorsqu'elle a posé la question au Conseil administratif, il lui a été montré que le coût d'une démolition-reconstruction serait tout aussi élevé avec la difficulté supplémentaire du relogement des locataires, qui ne se pose pas dans le projet de rénovation.

Séance du 10 avril 2013

Audition de M. Rémy Pagani, conseiller administratif chargé du département des constructions et de l'aménagement, de M^{me} Isabelle Charollais, codirectrice du département des constructions et de l'aménagement, et de M. Philippe Meylan, chef de la Direction du patrimoine bâti

En réponse aux demandes de compléments émises par la commission, M. Meylan expose deux hypothèses de phasage des travaux de rénovation de l'ensemble Minoteries-Carouge. Il explique que la situation se résume à deux options qui ne remettent pas en question le montant global de l'opération, mais qui permettent d'étaler la dépense dans le temps. L'option A (image 2) consiste à étaler les investissements en deux étapes: les travaux seraient d'abord menés sur la partie rue des Minoteries, y compris les services publics de la galette, puis on passerait au chantier de la partie rue de Carouge. Dans cette hypothèse, et pour autant que les deux chantiers se succèdent rapidement, les travaux dureraient six ans et demi au lieu de quatre ans et huit mois. L'option B consiste à faire les travaux d'isolation de l'enveloppe, d'assainissement énergétique, du renforcement de la sécurité ainsi que les aménagements extérieurs, en réalisant, dans un deuxième temps, les travaux d'assainissement des colonnes sanitaires et les opérations de désamiantage (image 3).

Dans ce scénario, les travaux dureraient sept ans et huit mois plutôt que quatre ans et huit mois. Enfin, M. Meylan présente un tableau des dépenses d'entretien sur les colonnes sanitaires de cet ensemble immobilier. M. Meylan précise que les surcoûts découlant de la mise en œuvre de ces deux scénarios sont largement inconnues. En particulier, il n'est pas possible, à ce stade, de savoir si les subventions énergie ou les bonus LDTR espérés dans le cadre de la proposition PR-979 pourront être reconduits si l'une ou l'autre des options était retenue. Parmi d'autres facteurs de surcoût, M. Meylan mentionne les installations de chantier, les demandes d'indemnités ou les revendications de baisses de loyers. Suivant le choix qui sera fait par la commission, les mandataires devront préciser les nouveaux montants de l'opération qu'il faudra soumettre à l'approbation de la commission sous forme d'amendement.

Un commissaire souhaiterait savoir si, dans l'hypothèse B, il serait possible de ne retenir que les travaux d'assainissement de l'amiante et des colonnes sanitaires.

M. Meylan répond qu'il serait possible de se limiter à ce volet, mais les locataires n'échapperont pas aux nuisances. Ils devront quitter leurs logements pour les opérations de désamiantage. Ensuite, le bâtiment restera un gouffre énergétique.

Une commissaire s'interroge sur les sanctions qu'encourt la Ville si elle ne se conforme pas aux injonctions de mise en conformité des bâtiments en matière énergétique.

M. Meylan répond que, à l'heure actuelle, il n'y a pas de mise en demeure de la part du Canton dans ce domaine. Dans les faits, les dérogations sont accordées d'office pour autant que les travaux sur les performances énergétiques sont inscrits dans le planning des rénovations.

En fin d'audition, M. Pagani prévient les commissaires que les travaux inscrits dans la proposition PR-979 sont impératifs. Il faudra les faire tôt au tard, tout de suite ou dans les années à venir. Il est d'avis que l'augmentation des incivilités, et la précarité des habitants, sont en lien avec l'état de dégradation du bâtiment. La facture est lourde mais la nécessité est avérée. Pour ces raisons, il invite les commissaires à avoir le courage de voter la proposition en bloc ou, au moins, en votant les projets par phases, en donnant une garantie claire pour qu'à la première étape de travaux succède immédiatement la phase suivante.

Séance du 8 mai 2013

Discussion préalable au vote

Le groupe des Verts s'est renseigné sur les prix des rénovations à Genève, dans le but de savoir si la rénovation de l'ensemble Minoteries-Carouge vaut le montant de la demande de crédit. Il en conclut que le coût de ce projet, qui a l'air excessif, est en fait en accord avec les prix actuels du marché des rénovations. Si un promoteur privé devait procéder à ces travaux, il augmenterait sans doute les loyers, mais valoriserait par la même occasion son bien et ferait de substantielles économies de charges énergétiques. La Ville de Genève agit autrement. Elle fait de l'élevage de pauvres et ne vise pas la rentabilité, ce qui lui paraît légitime. A son avis, en effet, en logeant des personnes qui n'ont pas les moyens de s'offrir un logement au prix du marché, la municipalité est dans son rôle de collectivité publique. Le commissaire regrette cependant que le Conseil administratif n'évalue pas le coût de sa politique sociale du logement. De son côté, il estime que ce coût devrait être chiffré. C'est pourquoi, il demande au Conseil administratif de fournir un état locatif et un plan financier de ce projet, en tenant compte du coût économique des travaux et l'amortissement.

Le groupe Ensemble à gauche partage partiellement le raisonnement de son pré-opinant, mais regrette ses conclusions. La commissaire convient que le coût

du projet est important, mais rappelle que les travaux proposés sur l'ensemble Minoteries-Carouge doivent permettre de rattraper un long retard accumulé dans son entretien. Elle rappelle que la valeur du patrimoine financier de la Ville est estimée à 2,4 milliards de francs, ce qui fait du parc immobilier municipal une affaire rentable. S'agissant de la politique sociale du logement, que certains qualifient d'«élevage de pauvres», elle souligne qu'elle vise surtout à fournir des logements décents. De ce point de vue, les travaux proposés sur l'ensemble des Minoteries s'imposent comme une nécessité, sans parler des exigences légales auxquelles la rénovation va satisfaire également. Revenant sur les pratiques des promoteurs privés et des collectivités publiques, elle se réjouit qu'effectivement la Ville mène une politique sociale pro-active là où les privés cherchent la rentabilité. Dans cette perspective, demander un plan financier à l'exécutif ne changera rien à la nécessité d'entreprendre des travaux. En conséquence, les commissaires d'Ensemble à gauche donneront leur voix à l'approbation de la proposition PR-979 et au montant actuel de la demande de crédit. Elle annonce un rapport de minorité, en cas de refus de la proposition par cette commission.

Le Parti socialiste annonce que les commissaires se prononceront en faveur de la proposition PR-979, bien que le coût du projet soit extrêmement cher. Il rappelle que les Minoteries souffrent d'un long manque de travaux d'entretien. La rénovation prévue permettra de faire basculer l'immeuble dans les biens à haute performance énergétique, ce qui est conforme à la stratégie municipale 100% renouvelable en 2050. Il songe aussi aux équipements publics qui bénéficieront de ces travaux.

Pour le MCG, le projet est horriblement cher. Il est cependant favorable à entreprendre les travaux d'urgence que les représentants des locataires ont eux-mêmes définis, à savoir, les ascenseurs, la tuyauterie et la sécurité des accès, qui ont aussi l'avantage de pouvoir être réalisés sans déplacer les locataires de leurs logements. A son avis, l'amiante est un prétexte qui sert surtout à mettre la pression. De plus, les travaux de désamiantage exigeraient que les locataires soient déplacés, alors même qu'il n'est pas convaincu par le plan de relogement exposé par les responsables de la Gérance immobilière municipale. Il s'interroge aussi sur la pertinence de faire des travaux sur le système de chaleur, qui permettront certes d'économiser les fluides, mais dont les effets financiers seront annulés par les amortissements qu'il faudra payer pendant de longues années. Pour le même montant, il serait possible de construire un bel immeuble neuf, ce qui est préférable.

Pour l'Union démocratique du centre, il faut raison garder et agir avec bon sens, en cohérence avec la position du Conseil municipal sur les investissements annuels de la Ville. Elle annonce que les commissaires voteront contre la proposition PR-979. Elle déplore l'absence de plan financier et regrette que le Conseil administratif prétende passer en force avec un crédit aussi important, alors qu'il

aurait pu proposer un échelonnement des objectifs et des investissements. Pour elle, le projet aurait pu être acceptable s'il avait été présenté en 4-5 demandes de crédits séparés. L'UDC reproche surtout au Conseil administratif de ne pas avoir de plan B à proposer en cas de refus du Conseil municipal. Enfin, elle craint qu'en approuvant ce projet, le Conseil administratif présente ensuite un projet pour rénover Cité-Jonction. De son côté, elle se demande où la Ville trouvera l'argent nécessaire pour mener à bien ces projets, alors qu'elle va bientôt ressentir les effets des réformes de la Taxe professionnelle et de la fiscalité des entreprises. Elle critique également l'intention du projet de transformer en loggias les balcons des appartements de l'ensemble.

Ensemble à gauche estime qu'il n'est pas correct de faire payer aux locataires la facture de travaux qui s'imposent en raison d'un défaut d'entretien dont la responsabilité incombe au propriétaire, dans ce cas, la Ville. Il appelle les commissaires à ne pas stigmatiser les actuels habitants des Minoteries. Il est vrai qu'il y a des cas sociaux parmi les locataires, mais il s'agit surtout de personnes précaires, qui ne sont pas en mesure d'assumer une réévaluation de leurs loyers. Il croit reconnaître, dans le raisonnement visant à relever les loyers, la même tendance qui, à Paris, a marginalisé les personnes les plus précaires vers la banlieue. Il prévient que les crédits qui ne seraient pas votés aujourd'hui ne feraient que reporter à un autre moment des travaux incontournables. Il insiste sur la responsabilité partagée des Conseils administratifs et, aussi un peu, des Conseils municipaux successifs dans la situation actuelle de l'ensemble des Minoteries. Pourvu que les travaux soient lancés, il est prêt à discuter d'un rééchelonnement des travaux et des investissements.

Pour le Parti libéral-radical, le dossier de la rénovation des Minoteries montre les contradictions de l'exécutif entre ce qu'il prône et ce qu'il fait. Il rappelle l'audition des représentants des habitants de l'ensemble, dont il ressort que les locataires expriment des besoins qui se résument à peu de choses, et qu'ils ne veulent pas d'une rénovation importante afin de ne pas payer plus cher, ce qui confirme un principe valable partout dans le monde: quand on rénove on augmente les loyers pour compenser en partie l'investissement. Dépenser dans l'immobilier pour défendre les intérêts de X ou Y ne mène à rien. Au contraire, l'argent qui pourrait être amorti dans ce projet pourrait servir à financer en partie la rénovation de Cité-Jonction. En suivant la pratique actuelle, ce deuxième projet ne peut pas être financé. Il estime qu'il importe de se poser la question d'un loyer adéquat par rapport aux prestations de qualité dont bénéficient les habitants de l'ensemble des Minoteries, qui se trouve en plein centre-ville, à proximité de toutes les commodités. Il fait observer que, de ce point de vue, les habitants de Cluse-Roseraie sont mieux lotis que les habitants du XVI^e arrondissement de Paris, en raison de la distance qui sépare les deux quartiers du centre. En conséquence, la rénovation des Minoteries n'est pas nécessaire, surtout si les locataires

disent non à une participation des loyers aux travaux. On peut aussi ne rien faire, car il n'y a pas d'urgence du point de vue même des locataires, et attendre qu'ils soient d'accord de payer des loyers un peu plus importants. Il ajoute que, si la Ville veut maintenir les mêmes loyers, elle pourrait décider de les financer en surélevant l'ensemble d'un ou deux étages. Il regrette que cela n'ait pas été envisagé. Il relève au passage que, contrairement à ce qu'affirment certains, la Ville rénove ce bâtiment au fur à mesure car, ainsi que l'a démontré le chef de la Direction du patrimoine bâti (DPBA), 200 000 francs ont été dépensés lors de la dernière réparation de canalisations. Certes, le bâtiment n'est pas transformé, mais il est quand même entretenu. Il estime que l'on peut encore maintenir ce mode d'entretien encore cinq à dix ans, après quoi il conviendra peut-être de se reposer la question de la rénovation. Pendant ce temps, le Conseil administratif pourrait faire un effort pour se concerter avec les habitants.

S'agissant des économies d'énergie que permettrait la mise en œuvre de la rénovation des Minoteries, il estime que cet argument serait plus pertinent à Cité-Jonction ou à la Queue-d'Arve. La LDTR protège en effet les locataires qui sont en place depuis longtemps, qui héritent des logements détenus par leurs aînés. En revanche, la LDTR oublie les jeunes ménages et les divorcés qui réintègrent le marché immobilier. La LDTR est donc une loi conservatrice, qui protège les gens qui sont en place, des nantis, et non qui est dans le besoin. Il annonce que les commissaires du Parti libéral radical refuseront la proposition PR-979.

Le Mouvement citoyens genevois veut bien accepter, à la limite, que la Ville développe une politique sociale, mais encore faut-il savoir combien elle coûte et se demander si la collectivité est en mesure de porter cette charge sur ses épaules. Il regrette le manque de concertation et de planification sur le projet de rénovation des Minoteries. Il est d'avis que, sans plan de rentabilisation de l'investissement demandé, la charge se reportera forcément sur les contribuables, or il ne souhaite pas demander aux gens de payer pour les autres. Il relève également que les habitants ne veulent pas d'augmentation de leurs loyers et qu'ils se contenteraient d'interventions d'urgence. Pour sa part, il mentionne la chaufferie, mais n'est pas prêt à préavisser favorablement la rénovation globale de l'ensemble, ni un plan de phasage flou.

Le Parti démocrate-chrétien dit être sensible aux arguments qui invoquent les habitants et les contraintes budgétaires. S'agissant des habitants, ils se sont plaints de peu de choses. A son avis, il est possible, grâce aux documents complémentaires produits par l'administration, de répondre aux urgences liées à l'assainissement des colonnes sanitaires et au désamiantage. A la lumière des documents fournis, il apparaît envisageable de réaliser ces interventions avec un montant de 15 millions de francs. A son avis, à ce prix on peut acheter une certaine paix pendant 5 à 10 ans et répondre concrètement à certaines urgences. L'amendement de la proposition PR-979 est donc possible.

Il insiste pour proposer que la commission approuve l'assainissement des tuyauteries dont l'état est très préoccupant. Actuellement, la Ville est obligée de ponctionner son budget des urgences pour assurer le fonctionnement des colonnes. En approuvant la proposition PR-979 amendée à 15 millions on garantirait une paix de quelques années. S'agissant de la surélévation, il fait observer qu'il n'y a actuellement aucune garantie que la statique de l'ensemble permette de la réaliser. Quoiqu'il en soit, le programme serait considérablement modifié. Le Parti démocrate-chrétien refusera la proposition PR-979 si son amendement n'est pas adopté.

Votes

Le président soumet, à l'approbation de la commission des travaux et des constructions, un crédit de 15 392 084 francs, correspondant au montant de l'hypothèse 1 phase 2, définie par la Direction du patrimoine bâti le 26 mars 2013, amendant le montant total de la demande de crédit de la proposition PR-979.

L'amendement est refusé par 10 non (2 EàG, 1 Ve, 2 S, 3 LR, 1 UDC, 1 MCG) contre 1 oui (DC) et 2 abstentions (1 Ve, 1 MCG).

Le président soumet à l'approbation de la commission des travaux et des constructions, la recommandation limitant les travaux de rénovation figurant dans la proposition PR-979 aux ascenseurs, à la sécurité des accès, et à la tuyauterie.

La recommandation est refusée par 10 non (2 EàG, 2 Ve, 2 S, 3 LR, 1 UDC) contre 3 oui (2 MCG, 1 DC).

Le président soumet à l'approbation de la commission des travaux et des constructions la proposition PR-979 qui est refusée par 8 non (1 DC, 1 Ve, 3 LR, 1 UDC, 2 MCG) contre 4 oui (2 EàG, 2 S) et 1 abstention (Ve).

M^{me} Pérez annonce un rapport de minorité sur la proposition PR-979.

PROJET DE DÉLIBÉRATION I REFUSÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit brut de 89 200 000 francs destiné à la rénovation de l’enveloppe et des toitures, à la remise à niveau des installations techniques de l’ensemble des immeubles et de la galette centrale, à la rénovation de l’espace de quartier des aînés, de la bibliothèque-discothèque, de la crèche, des espaces communs ainsi que des aménagements extérieurs et l’assainissement amiante des immeubles situés rue des Minorités 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102, sur les parcelles N^{os} 1011, 1017, 2833, 3389 et DP3591 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriétés de la Ville de Genève, dont à déduire 700 000 francs du Fonds énergie des collectivités, soit un montant net de 88 500 000 francs.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l’article premier au moyen d’emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 89 200 000 francs.

Art. 3. – Un montant de 1 790 699 francs sera prélevé sur le crédit indiqué à l’article premier et attribué au Fonds d’art contemporain de la Ville de Genève institué par la délibération du Conseil municipal du 16 décembre 2008.

Art. 4. – La dépense nette prévue à l’article premier, à laquelle il convient d’ajouter un montant cumulé de 2 823 599 francs décomposé selon les crédits suivants: le montant de 628 000 francs des crédits d’étude, PR-175, votés le 25 mai 2002, le montant de 1 974 000 francs du crédit d’étude voté le 18 mai 2011, le montant de 221 599 francs du crédit de réalisation PR-771 sécurité parking (partiel) voté le 27 septembre 2010, sera inscrite à l’actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 30 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2047.

PROJET DE DÉLIBÉRATION II REFUSÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 244 000 francs destiné à l’équipement en matériel informatique de la biblio-

thèque-discothèque située dans l'ensemble des immeubles rue des Minoteries 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102, sur les parcelles N^{os} 1011, 1017, 2833, 3389 et DP3591 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriétés de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 244 000 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 10 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2027.

PROJET DE DÉLIBÉRATION III REFUSÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettres e) et m), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

sur proposition du Conseil administratif,

décide:

Article premier. – Il est ouvert au Conseil administratif un crédit de 546 000 francs destiné au déménagement et à l'achat de mobilier de la bibliothèque-discothèque (498 000 francs) ainsi qu'à à l'achat de mobilier pour la crèche (48 000 francs) située dans l'ensemble des immeubles rue des Minoteries 1-3-5-7 et rue de Carouge 98-100-102, sur les parcelles N^{os} 1011, 1017, 2833, 3389 et DP3591 de la commune de Genève, section Plainpalais, propriétés de la Ville de Genève.

Art. 2. – Au besoin, il sera provisoirement pourvu à la dépense prévue à l'article premier au moyen d'emprunts à court terme à émettre au nom de la Ville de Genève, à concurrence de 546 000 francs.

Art. 3. – La dépense nette prévue à l'article premier sera inscrite à l'actif du bilan de la Ville de Genève, dans le patrimoine financier, et amortie au moyen de 8 annuités qui figureront au budget de la Ville de Genève de 2018 à 2045.

Diverses annexes à consulter sur le site du Conseil municipal

3 février 2014

Rapport de minorité de M^{me} Maria Pérez.

Bien que la discussion se soit à un certain moment concentrée sur les logements et le postulat de certains qu'il faut augmenter les loyers pour compenser l'investissement, il ne s'agit pas ici seulement de 329 logements à remettre à niveau. Nous parlons aussi de la rénovation et de la mise aux normes d'infrastructures nécessaires aux Genevoises et aux Genevois, comme une crèche, une discothèque-bibliothèque et un espace de quartier des aînés.

Il s'agit aussi, dans cette proposition, de réduire la facture énergétique d'un ensemble qui est la deuxième plus grosse verrue énergétique du patrimoine financier de la Ville de Genève, patrimoine qui est estimé à 2,4 milliards de francs, qu'il convient tout de même de valoriser en continuant à entretenir ses immeubles et non de les laisser tomber dans la vétusté. Pour rappel également, cette proposition répond à l'objectif de la Ville «100% renouvelable en 2050» et permettra d'effacer une consommation annuelle de l'ordre de 500 000 litres de mazout dans un quartier qui se caractérise par des fréquents dépassements en matière de pollution. La mise aux normes de l'isolation des façades permettra de diminuer de plus de 60% les besoins en chaleur des bâtiments, alors que le concept de production de chaleur permettra de diviser par six la consommation d'énergie, induisant ainsi une importante diminution des frais de consommation. D'autre part, vouloir faire supporter aux locataires le coût de ce qu'il convient aussi de considérer comme un rattrapage d'entretien est une idée difficile à concevoir pour notre groupe.

Il est également étonnant que certains partis si sensibles à l'argument sécuritaire n'aient pas entendu l'appel des habitants qui demandent, par exemple, des améliorations dans le parking, sous-exploité par ailleurs.

Certes, 90 millions cela paraît cher de prime abord. Cependant, ramené au m² ou au m³, cela représente un ratio tout à fait acceptable par comparaison avec d'autres transformations majeures du même type. Après avoir rénové la plupart des immeubles situés en dessous d'un indice de 0,5 selon Stratus, la Ville doit maintenant s'attaquer à ses grands ensembles. Repousser leur échéance reviendrait à devoir investir infiniment plus à terme.

Étalé sur cinq ans, cela représente environ 18 millions par année. Pour mémoire, les partis bourgeois représentés au Conseil municipal ont été plutôt favorables au vote d'une enveloppe de 60 millions sur deux ans pour refaire une beauté au Grand Théâtre, soit 30 millions par année! La conclusion de cela est

que 18 millions sur des investissements annuels de 130 millions est une opération parfaitement supportable pour la Ville de Genève.

A vu de ce qui précède, le groupe Ensemble à gauche vous demande d'accepter la proposition PR-979 dans son ensemble.