

Date de dépôt : 7 juin 2016

Rapport

de la Commission des travaux chargée d'étudier la proposition de motion de M^{mes} et MM. Olivier Cerutti, Serge Hiltpold, Jean Romain, Bertrand Buchs, Murat Julian Alder, Raymond Wicky, Bénédicte Montant, Daniel Zaugg, Frédéric Hohl, Patrick Saudan, Nathalie Fontanet, Pierre Ronget, Simone de Montmollin, Pierre Weiss, Beatriz de Candolle pour favoriser la production indigène des fenêtres

Rapport de M. Christo Ivanov

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission des travaux s'est réunie le 17 novembre 2015, ainsi que le 8 mars, les 12 et 19 avril et les 3 et 10 mai 2016 pour étudier la motion M 2251.

Elle a siégé sous la présidence de M^{me} Bénédicte Montant et de M. Sandro Pistis. Elle a pu bénéficier de la collaboration de M. Alan Rosset, responsable budget investissements, DF. Les procès-verbaux ont été tenus par M. Sébastien Pasche.

Participent aux travaux : M. Antonio Hodgers, conseiller d'Etat, DALE ; M. Oliver Epelly, directeur de l'OCEN ; MM. Xavier Chéron, René Duvillard et Sandro Simioni de l'OBA.

Que toutes ces personnes soient ici remerciées de leurs apports appréciés aux travaux de la commission.

Présentation de la motion M 2251 par son auteur, M. Olivier Cerutti

M. Cerutti remercie la commission de les recevoir pour la M 2251. Il explique que la rédaction de cette motion découle principalement des craintes de la part de certaines entreprises genevoises, notamment celles travaillant le

bois et la métallurgie qui ont, selon lui, un savoir-faire important. Il souligne que ces entreprises aiment la valeur ajoutée, laquelle passe par des produits nobles comme le bois par exemple.

Il souligne que le bois n'est pas un matériel fluide, ni synthétique comme peut l'être le PVC, tandis que le métal, bien qu'étant un matériel froid, peut aussi selon lui avoir un grand intérêt dans sa mise en œuvre. Ensuite, il observe qu'entre le moment où le règlement d'application de police des constructions a été mis en place, la première loi sur l'énergie, puis la seconde, beaucoup de choses ont changé à Genève. Il explique que l'on se base aujourd'hui sur l'indice de dépense de chaleur en MJ/m²a (IDC), en somme les calculs autour de la consommation énergétique des bâtiments.

Il indique qu'il aurait été personnellement vers une réglementation plus « soft » en la matière car les bâtiments, selon lui, doivent être perméables et vivants et pas complètement étanches à l'air et à l'eau. Il précise qu'à l'époque, la mise en place des IDC s'est faite suite à la loi fédérale qui imposait le décompte individuel du chauffage, qui n'existe pas à Genève, d'où la mise en place de l'IDC.

Il estime que l'on aurait pu abroger dans le règlement le dispositif des fenêtres qui, selon lui, a déjà apporté suffisamment dans la police des constructions. Il pense qu'avec la nouvelle loi sur l'énergie, cela n'a aujourd'hui plus de raison d'être. En outre, il considère que, par rapport aux investissements de l'Etat, ces derniers doivent faire l'objet d'une réflexion sur ce qui doit être amélioré.

Il observe que le patrimoine de l'Etat est relativement important et que ce patrimoine doit souvent être rénové. Il relève que la rénovation de ce patrimoine mène à long terme à une diminution des charges, ce qu'il considère donc comme des investissements sains. Enfin, il relève qu'il est nécessaire qu'il y ait une égalité de traitement entre les privés et l'Etat et que ce dernier présente donc un plan d'investissement, dans le but de se fixer les objectifs.

Un commissaire (PLR) souligne en premier lieu que l'art. 56A du règlement d'application a subi trois modifications en 18 mois, ce qui a amené de nombreuses difficultés pour les professionnels, notamment pour se coordonner sur une position officielle des milieux. Il désire néanmoins préciser qu'il existe une bonne collaboration entre les associations et l'OCEN.

Il estime que le délai du texte (31 janvier 2016) est toujours irréaliste compte tenu du nombre conséquent d'objets. Il explique que ce délai a mis certains propriétaires face à des réalités financières plus difficiles que ce qu'ils imaginaient. Il observe que cela est particulièrement lourd financièrement pour les propriétaires d'immeubles de plusieurs étages. Il indique que lorsque l'on

traite la problématique de la fenêtre, l'on traite aussi celle de l'embrasure et il ajoute que l'on réfléchit alors aussi à profiter du montage des échafaudages pour procéder à d'autres travaux tels que le ravalement de la façade, un changement de chéneaux ou encore le changement des verseaux.

Il relève que cela fait bien entendu plaisir au domaine de la construction, mais que cela requiert néanmoins d'importantes réflexions qui demandent du temps. Par ailleurs, il explique qu'un changement de fenêtre peut être désastreux si le bâtiment en question n'est pas correctement ventilé. Il résume en soulignant que la réflexion sur la fenêtre amène au fond une réflexion plus étendue et globale sur le bâtiment. Il observe que cette mise aux normes apporte bien sûr du travail aux menuisiers et aux métiers du bâtiment, mais il explique cependant que $\frac{3}{4}$ des entreprises se contentent d'acheter des fenêtres toutes faites et simplement de les poser.

Il souligne que 77% du coût d'une nouvelle fenêtre provient de la fabrication de cette dernière et seulement 23% de la pose ; il observe donc que des entreprises extérieures aux cantons font beaucoup de mandats sur le canton, ce qui ne laisse qu'une part résiduelle aux entreprises du canton. Par ailleurs, il souligne qu'une formation, notamment sur la ventilation, a eu lieu cette semaine à l'HEPIA et que la question de la charte a été abordée. Il se dit lui-même contre ce principe car il considère qu'une charte n'engage que les personnes qui veulent bien la signer.

Il indique ensuite qu'une autre problématique touche les locaux commerciaux et il estime qu'il faut tenir compte de la notion de proportionnalité. Il précise que beaucoup de magasins de Carouge, par exemple, laissent ouverts leur porte d'entrée pour faire venir la clientèle ; il considère qu'il est donc quelque peu absurde d'obliger ces commerces à mettre du double vitrage alors que l'on fait entrer régulièrement de l'air frais dans le local.

Il souligne néanmoins qu'il y aurait a priori une directive pour les arcades qui serait repoussée à 2025. Par ailleurs, il explique que, pour changer une vitrine, lorsque les arcades sont notamment équipées de minuteries et d'alarmes, cela engendre de longues et problématiques fermetures pour les commerçants. Par ailleurs, il relève que le fait de changer des vitres des logements entre janvier et mars est peu commode pour les habitants, compte tenu du froid.

Il explique enfin que le but de la motion est que l'on puisse préserver un tissu qualitatif et artisanal dans les interventions sur les bâtiments classés qui méritent le respect et par ailleurs sur le fait qu'il ne faut pas mettre le couteau sous la gorge de certains propriétaires. Il considère que la pire expérience pour

toute une profession est d'être discréditée par le mauvais travail d'une entreprise. Finalement, il souligne que le coût des travaux pour les bâtiments de l'Etat reste aussi un problème, compte tenu de l'état du budget. Il indique qu'il répond volontiers aux questions.

M. Hodggers souligne qu'il est accompagné de M. Epelly, directeur de l'OCEN chargé de la politique publique qui gère cette mesure, dont les économies sur la consommation de l'énergie sont estimées à 15%, sans parler du confort des habitants lié à la température et à la réduction des nuisances sonores. Il indique partager l'ensemble des propos des auteurs de la motion car il considère qu'il faut en effet préserver le patrimoine bâti et donc que les travaux doivent être faits dans le respect d'une tradition artisanale.

Il ajoute qu'il serait le premier fâché si toutes les entreprises importaient du PVC des pays de l'Est et faisaient des travaux préjudiciables pour la qualité du bâti. Il pense que le fait de favoriser la production indigène de fenêtres est une bonne idée. Toutefois, il explique qu'il ne voit pas de lien entre ce discours et l'invite proposée car il ne comprend pas comment l'on pourrait avoir dans trois ans des fenêtres indigènes correspondant aux critères soulignés.

Il observe qu'un commissaire (PLR) a indiqué que le respect du délai n'était pas possible aujourd'hui, ce qu'il reconnaît, mais il désire rappeler que ce délai avait déjà été introduit en 1989. Il estime donc que l'on ne peut pas dire que l'on n'a pas eu le temps de se préparer à cette échéance ; il ajoute qu'il y a un enjeu de crédibilité de l'Etat et que l'on ne peut pas avancer cet argument. Il indique par ailleurs que le public est traité, selon lui, de la même manière que le secteur privé. Il explique ensuite que le département a revu le règlement, notamment l'art. 56A à deux reprises, mais à la demande des milieux professionnels.

Il considère que la dernière révision du Conseil d'Etat permet de répondre à l'essentiel des requêtes des motionnaires. Il explique que l'on tient désormais compte du fait que le propriétaire a prévu dans x années de faire les travaux nécessaires, alors qu'auparavant les travaux devaient être effectués au 31 janvier 2016.

Par ailleurs, il observe qu'une telle planification permet d'une part de faire les travaux avec plus de flexibilité économique et d'autre part d'envisager des travaux plus généraux, puisqu'il est beaucoup plus intéressant au niveau énergétique de faire une rénovation complète. Plus loin, il annonce que la dérogation en raison de la valeur patrimoniale est automatique du moment où l'on est sur des bâtiments protégés ; il précise que, pour le vieux Carouge par exemple, l'on peut travailler d'emblée sur une logique de dérogation.

Il répète que le département est en accord sur le fond avec les motionnaires. Il ajoute avoir élargi cette dérogation à tous les bâtiments à l'inventaire qui ont des obligations, ce qui signifie concrètement que les propriétaires qui mettent du PVC par exemple dans le vieux Carouge se feront amendés. Il explique que l'on a ajusté le curseur énergie/patrimoine sans alourdir la bureaucratie. Il relève que des amendes salées vont néanmoins être envoyées aux propriétaires qui profitent du dispositif pour mettre du PVC.

Il considère que les artisans et la CMNS doivent en ce sens travailler de concert. Il ajoute que le département a pu déterminer avec la CMNS ce qu'est une fenêtre patrimoniale bien rénovée et que les propriétaires doivent donc se caler sur ces bonnes pratiques.

Il indique ensuite que les vitrines bénéficieront d'un délai supplémentaire avec une échéance au 31 décembre 2025, car il observe que l'obligation de refaire une vitrine peut constituer une charge très lourde pour un commerçant.

M. Epelly précise que, si dans l'intervalle il y a un changement de barème, les travaux pourraient alors être effectués avant cette échéance.

M. Hodgers souligne que le département demande donc aux privés de respecter la valeur patrimoniale et qu'il reste une obligation énergétique, mais allégée. Il répète que tous les propriétaires peuvent faire une demande de délai pour des raisons économiques, patrimoniales, ou encore s'ils prévoient de faire une rénovation globale du point de vue énergétique. Concernant les bâtiments du patrimoine de l'Etat, il explique que l'Etat propriétaire est traité de la même manière que les propriétaires privés, c'est-à-dire que l'Etat a donc jusqu'au 31 janvier 2016 pour présenter son plan de rénovation énergétique de son patrimoine, sachant toutefois qu'énormément de ce patrimoine est situé en Vieille-Ville et donc que beaucoup d'objets seront exempts des obligations énergétiques.

Il rappelle que l'OBA a avancé le chiffre de 300 millions, au cas où tout devait être rénové au 31 janvier 2016, et il précise que cela ne va évidemment pas se faire de cette manière. Il souligne que l'OBA est en train de préparer une planification de la rénovation des bâtiments, qui doit de toute manière se faire, et que dans ce cadre une mise en conformité étendue sur le double vitrage pourra alors se faire. Il désire donc que l'on cesse de dire dans les milieux économiques que l'Etat est traité d'une manière différente que le secteur privé, ce qui a été souligné dans la réponse à la question écrite urgente QUE 257 de M^{me} Meissner.

Il considère donc que le Conseil d'Etat répond à son sens aux demandes des motionnaires et souligne que les réponses apportées ne sont pas un hasard, mais le fruit de l'écoute attentive des milieux professionnels ; il a donc

l'impression que la dernière révision du règlement répond aux problématiques soulevées, sans que l'on ait besoin de reporter de trois ans le délai, qui reste donc fixé au 31 janvier 2016.

Un commissaire (PLR) se dit en premier lieu impressionné par l'explication de M. Hodgers. Il observe qu'il s'agit de grands travaux qui nourrissent la demande de construction et il se demande s'il existe une possibilité de quantifier le volume en nombre de logements qu'il reste à mettre en conformité afin de le mettre en parallèle avec la capacité des entreprises locales. Il explique que cela pourrait permettre d'allier le maintien du patrimoine et du savoir-faire et en même temps de nourrir les entreprises qui comptent justement sur ces travaux d'entretien.

Il se demande combien de postes de travail pourraient être concernés par ce travail. Par ailleurs, il demande à M. Hodgers ce qu'il se passe, au cas où une entreprise annonce avant le 31 janvier 2016 qu'elle va faire une rénovation dans cinq ou dix ans. Il comprend que l'on pourrait faire une synthèse de toutes les annonces reçues et ensuite une courbe permettant de déterminer les travaux qu'il reste à faire.

Un commissaire (PLR) estime qu'il est difficile de quantifier et il pense que la meilleure mesure est au fond de se baser sur les IDC. Il relève que la planification est donc difficile à prévoir pour les entreprises.

M. Cerutti observe que l'IDC est le véritable marqueur des bâtiments ; il souligne que ce travail est énorme et unique et qu'il faut donc saluer le travail fourni par l'OCEN.

M. Hodgers observe que le problème est que l'IDC est un marqueur mais qu'il ne spécifie pas la nécessité de mettre du double vitrage ou non. Il rappelle par ailleurs que beaucoup de régions ont quand même anticipé les changements de réglementation. Concernant les délais, il rappelle qu'ils seront très coulants pour les vitrines. Pour le reste, il précise que tout dépend de la raison du délai ou encore de la taille du bâtiment.

Il souligne que le Conseil d'Etat veut que ces adaptations se fassent et que l'on ne reporte pas encore l'échéance, ce qui constituerait un signe négatif. Il observe par ailleurs que les carnets de commandes des entreprises sont bien remplis grâce à la fermeté du Conseil d'Etat.

Il souligne en outre que l'OCEN est concentré sur les IDC car il n'a juste pas les moyens de contrôler tous les objets du canton. Il précise que les enjeux les plus importants sont avant tout les grands propriétaires et les régions, lesquelles sont selon lui responsables et travaillent en collaboration avec l'OCEN.

Il explique que le but est d'agir de manière raisonnable et il considère qu'il convient de faire confiance à l'OCEN. Il ajoute enfin que les demandes des propriétaires seront prises en compte pour autant qu'elles soient raisonnables.

M. Cerutti remercie le département pour sa réactivité ; il considère que l'intervalle a été très prolifique.

Un commissaire (MCG) estime que le titre de l'invite n'a rien à voir avec la ligne du Conseil d'Etat. Il estime que les motionnaires ne peuvent pas garantir que, grâce à l'augmentation du délai de trois ans, ils pourront favoriser la production locale des fenêtres. Il estime donc qu'il y a une contrariété entre le titre et le texte.

Un commissaire (PLR) observe que, si l'on prend en compte tout ce qu'il y a à faire dans le délai imparti, il ne s'agirait que d'achat-pose car la capacité des entreprises genevoises à répondre correctement dans les délais n'est pas suffisante.

Un commissaire (MCG) estime que ce qui est bien pour certains et mal pour d'autres, car il considère que l'on aurait refusé une telle motion si elle provenait du MCG. Il se demande pourquoi les menuisiers ont droit à du favoritisme, alors que l'on laisse sur le carreau d'autres corps de métiers.

Il souligne que le remplacement des fenêtres et du vitrage devrait être effectué principalement par des entreprises locales, même si ce terme reste quelque peu ambigu puisque l'on ne sait pas si l'on se réfère exclusivement aux entreprises genevoises ou alors à celles du Grand Genève. Il estime que, si l'on soutient ce type de motion, il convient de soutenir également d'autres métiers.

M. Cerutti considère que l'on a besoin d'avoir un tissu artisanal de proximité et qu'il sera difficile d'avoir un service abordable et de qualité si l'on commence à travailler avec des entreprises venant de loin.

Un commissaire (PLR) observe que les bâtiments de Camoletti ou encore Braillard rendent peut-être les architectes plus sensibles.

Une commissaire (S) indique qu'elle désirait intervenir sur la problématique du délai mais relève que M. Hodgers a finalement déjà répondu à cette question ; elle voudrait savoir si la solution proposée par le département est de nature à répondre à la demande des motionnaires.

Un commissaire (MCG) souligne qu'a priori elle répond en effet à leur demande. Il ajoute que leur but n'est pas non plus de faire du protectionnisme, mais simplement d'essayer de mettre en avant la qualité du travail artisanal local et y trouver une plus-value. Il relève que la motion a en tout cas permis de mener des réflexions allant selon lui dans le bon sens.

Un commissaire (MCG) désire des précisions concernant les pourcentages évoqués par rapport à la fabrication d'une fenêtre.

Un commissaire (PLR) répète que, sur le prix total d'une nouvelle fenêtre posée, 77% provient de la fabrication de cette dernière et seulement 23 % de la pose.

Un commissaire (PLR) désire savoir par ailleurs quel pourcentage du parc immobilier à rénover l'a effectivement été et, enfin, dans le cas où l'on prolonge le délai de trois ans, si l'on peut couvrir tous les besoins avec uniquement des entreprises locales.

Un commissaire (MCG) indique que les professionnels n'ont en réalité pas plus de travail car, s'il est vrai qu'ils sont en saturation au niveau des études qu'ils doivent rendre au 31 janvier 2016, ils n'ont pas plus de mandats.

Il estime que l'on pourrait en effet atteindre l'objectif d'ici à trois ans, à condition de faire de l'achat-pose. Il observe qu'il y a donc deux façons de faire : soit de l'achat-pose, soit les professionnels de Genève assument -mêmes la fabrication des fenêtres conformément à leurs capacités.

M. Hodgers relève qu'il n'y a pas encore d'indicateurs au niveau du pourcentage du parc immobilier restant pour lequel du double-virage doit être posé ; il relève néanmoins que l'on en saura plus au 31 janvier 2016.

M. Epelly souligne que l'estimation existante (environ 5000 ou 6000 bâtiments) provient des régies. Il souligne qu'au 31 janvier 2016, ils auront reçu toutes les demandes de prolongation de délai et donc que l'on y verra plus clair.

Un commissaire (MCG) se demande si l'on avait déjà décidé en 1989 de passer à du double vitrage.

M. Hodgers lui répond par l'affirmative et ajoute que cela était prévu initialement pour l'année 2009, raison pour laquelle il considère que l'argument du manque de temps de préparation n'est pas admissible.

Un commissaire (S) indique qu'il soutient ce qui vient d'être dit par les motionnaires, mais il demande au département qu'il effectue une nouvelle information au sujet des bâtiments classés, car il considère que les régies sont très mal informées sur les rénovations à entreprendre. Il explique que certains propriétaires avaient déjà effectués des travaux de rénovation dans les années 1990, notamment la pose de verre feuilleté.

Il observe que l'on leur demande de mettre du vitrage isolant et donc que l'on leur demande de refaire le travail à nouveau après coup. Par ailleurs, il observe qu'il y a des immeubles avec de magnifiques fenêtres en noyer qui

sont rénovées en PVC, par exemple autour de la Rade, et il considère que cela est très regrettable.

M. Hodgers indique que ce type de pratique va être sévèrement réprimandé. Il souligne que certaines régions sont peut-être mal informées, mais qu'il y a aussi des propriétaires qui veulent faire des économies en utilisant des matériaux à moindre coût.

M. Epelly souligne qu'il va y avoir prochainement une publication dans la FAO et qu'il y a une volonté d'augmenter la communication à ce sujet.

M. Cerutti remercie la commission de son écoute. Il prend acte de ce qui a été dit aujourd'hui et explique qu'ils vont se concerter avec les milieux professionnels et, le cas échéant, qu'ils retireront cette motion.

Séance du 8 mars 2016

M. Simioni remercie la commission et indique qu'ils vont faire un rappel sur le parc immobilier de l'Etat. Il souligne qu'il s'agit de 800 sites, 1770 bâtiments, 1,7 million de m² pour une valeur brute de 7 milliards (hors HUG). Il précise qu'ils avaient présenté leur stratégie de rénovation, lors de la présentation du crédit de renouvellement 2015-2019. Il explique que cette stratégie se base sur une base de données des bâtiments, nécessaire pour pouvoir extrapoler des informations basées sur des notions scientifiques.

Il précise qu'il s'agit d'une méthode appelée Stratus, qui permet de regrouper toutes les informations et de les traiter avec des critères différents (universels et au choix du propriétaire). Il relève que l'Etat de Genève et l'OBA sont allés plus en détails que d'autres collectivités, comme Zurich ou encore le CERN, car les fonds étaient insuffisants pour rénover l'ensemble des bâtiments de l'Etat, il fallait qu'ils aient une connaissance approfondie du parc afin de faire des choix et décider par exemple de rénover une partie d'ouvrage. Il indique que cela leur a permis d'élaborer une priorisation avec une fiche de stratégie d'élaboration, regroupant les décisions prises par les différents acteurs de l'OBA pour les interventions.

Il relève que cette priorisation est basée sur 9 critères, pondérés de manière différente (vétusté, mise en œuvre, environnement,...) et il précise que le critère important « normes et conformités » comprend des sous-critères, dont les vitrages. Il désire donc souligner que les expertises faites par l'OBA tiennent compte des paramètres légaux, dont les vitrages.

Il souligne qu'il faudrait 550 millions pour assainir les fenêtres du parc de l'Etat, que 891 bâtiments sont concernés, et que ce montant tient compte de l'ensemble des coûts induits. Il précise que le changement du vitrage dans une

villa est relativement simple et coûte environ 800 à 900 le m². Or il précise que, par exemple pour le chantier du bâtiment des Philosophes, ils en ont eu pour 10 300 F le m². Il observe qu'il a fallu conjuguer l'historique, le patrimonial, la sécurité feu et tous les autres composants légaux.

Il relève que ce coût prend en compte les dépollutions, l'adaptation des embrasures, le changement des lambrequins, l'adaptation de la ventilation, les frais de déménagements, les échafaudages, parfois mêmes à l'intérieur, les réparations ou remplacements des stores, l'adaptation des garde-corps, le dépôt des radiateurs, prévoir des locaux provisoires pendant le chantier et enfin les honoraires liés à l'étude et la direction des travaux.

Il indique que l'OBA prévoit pour le moment 26 millions pour les dix prochaines années, planifiés aux rénovations globales planifiées ; il s'agit de plusieurs petits projets et d'un gros projet : les 9 bâtiments du PJ en Vieille-Ville de Genève. Il souligne que la planification intègre aussi les PL indépendants pour de grandes rénovations comme Uni Bastions, le deuxième étage du Cycle de Budé ou encore le Collège Rousseau.

M. Cheron explique que les bâtiments identifiés qui sont à traiter sont au nombre de 663 (sur un total de 891), dont 265 bâtiments en demande de dérogation pour des raisons patrimoniales, 253 en demande de dérogation de délai et qui sont en simple vitrage et enfin 145 bâtiments en demande de dérogation de délai et qui sont en mauvais double vitrage, datant d'avant 1980.

M. Duvillard précise qu'ils sont dépendants du plan décennal des investissements. Il souligne qu'ils ont priorisé les bâtiments en fonction d'une clé déterminée entre le coût énergétique du bâtiment et le nombre de m², afin de déterminer quels sont les enjeux énergétiques, en collaboration avec l'OCEN.

Une commissaire (PLR) se demande si les 26 millions planifiés couvriront les remplacements de vitrages des 145 bâtiments datant d'avant 1980.

M. Simioni lui répond par la négative et précise que ces 26 millions correspondent au montant cumulé concernant les fenêtres et le coût induit du remplacement des fenêtres des grandes rénovations.

Une commissaire (PLR) se demande à quel horizon pourront être remplacées l'ensemble des fenêtres en simple vitrage et en outre elle désire savoir ce qu'ils vont pouvoir faire au cours de ces dix prochaines années.

M. Simioni précise que leur démarche est orientée sur l'IDC (indice de dépense de chaleur) qui tient compte des dépenses énergétiques par rapport à la surface des bâtiments. Il précise que 15 à 20 bâtiments sont concernés mais qu'il s'agit de grands consommateurs.

Une commissaire (PLR) comprend qu'il s'agit donc seulement de 15 à 20 bâtiments sur un total de 663. Elle relève que la question des coûts induits au changement du vitrage est tout à fait compréhensible, mais elle souligne que cela est néanmoins le cas pour tous les bâtiments, et pas seulement ceux de l'Etat.

M. Duvillard observe que l'Etat possède cependant de très gros bâtiments pour lesquels ces coûts induits sont renforcés.

Un commissaire (PLR) estime que la lecture de la motion permet de bien comprendre la problématique. Il considère que le privé se fait harceler par l'Etat pour que l'on change les fenêtres alors que l'Etat ne peut pas en faire autant avec ses propres bâtiments. Il pense pour sa part que la motion est trop gentille en demandant simplement un délai jusqu'au 31 janvier 2019, et que l'Etat devrait annuler sa loi. Il affirme que, dans le cas contraire, il y aura un problème d'équité de traitement.

M. Duvillard comprend la problématique mais observe que l'OBA n'a pas à se prononcer là-dessus. Il souligne que la moyenne de l'IDC des bâtiments de l'Etat est largement en dessous de la moyenne genevoise et il relève que des travaux de rentabilité ont quand même été faits, même si le vitrage ne faisait pas partie de la priorité de l'Etat.

Un commissaire (PLR) estime que cela pose surtout problème pour les petits propriétaires qui reçoivent des lettres les obligeant à adapter leurs fenêtres. Il comprend qu'un propriétaire a meilleur temps de changer ses vitrages car, au final, cela coûtera moins cher. Il estime cependant que cette motion est trop gentille et qu'il faudra de toute façon en déposer une autre d'ici à trois ans.

Un commissaire (UDC) indique avoir compris que M. Hodgers affirmait que l'exécution des travaux au 31 janvier 2016 n'était pas une obligation, mais qu'il s'agissait plutôt d'une annonce de travaux.

M. Duvillard précise qu'il s'agit en effet d'une présentation de planification.

Un commissaire (UDC) se demande si l'OBA est à jour à ce niveau.

M. Epelly souligne que les propriétaires ont effectivement été sollicités par des lettres qui précisait l'échéance du 31 janvier 2016. Il souligne que ces lettres ont aussi été envoyées aux entités publiques et que ce courrier était accompagné d'un flyer expliquant notamment les enjeux patrimoniaux, mais aussi la faculté pour tout propriétaire de demander une prolongation de délai justifiée. Il souligne que cette possibilité a été utilisée par différentes personnes, dont les acteurs publics.

Il ajoute que son office demande alors des éléments de justification et il précise que cela vaut autant pour les propriétaires privés que pour l'OBA. Il estime qu'il y a donc une équité de traitement. Il relève enfin que, si le Grand Conseil donne les moyens nécessaires à l'OBA, il n'y aura aucune raison pour l'OCEN d'accorder un délai supplémentaire.

Un commissaire (UDC) observe que l'OBA affirme être à jour sur l'annonce de la planification des rénovations. Il se demande quel est le taux de mise à jour des propriétaires privés.

M. Epelly souligne qu'ils ont adressé un publipostage en février 2015 à tous les propriétaires construits avant 1980 (entre 18 000 et 19 000). Il précise qu'ils entendent par « bâtiments » les allées d'immeubles. Il ajoute que les $\frac{2}{3}$ des propriétaires leur ont répondu et que le 75% de ces derniers ont affirmé que leurs bâtiments étaient conformes. Il indique qu'il ne sait toutefois pas si cette proportion peut s'appliquer à la partie des propriétaires qui n'ont pas encore répondu. Il indique néanmoins que 1800 demandes de prolongation de délai ont été reçues par l'OCEN et qu'ils vont en recevoir sûrement encore.

Un commissaire (UDC) se demande si quelqu'un a déjà été mis à l'amende.

M. Epelly lui répond que ce n'est pour le moment pas le cas, mais que cela pourrait changer par la suite. Il souligne que la personne qui fait actuellement une demande de prolongation de délai doit néanmoins être dans un processus en marche et doit justifier sa demande.

Un commissaire (UDC) désire savoir quel est le délai accordé.

M. Epelly explique que trois ans sont donnés pour les propriétaires qui donnent des éléments mais qui ont certaines incertitudes. Il souligne qu'il est toutefois possible d'accorder un délai supplémentaire par la suite, au cas où le propriétaire n'aurait toujours pas la possibilité de procéder aux rénovations.

Un commissaire (MCG) désire que l'OBA transmette à la commission le support de l'exposé sur l'énergie effectué il y a deux semaines. Par ailleurs, il se demande quelle est la politique de l'OBA quant au choix des fournisseurs des fenêtres.

M. Simioni explique qu'ils sont soumis aux marchés publics et donc qu'ils fonctionnent aussi avec ces derniers pour les vitres et les façades. Il souligne que les lots menuiserie et les lots vitreries sont séparés, de manière à ce que les vitriers genevois puissent placer leurs vitreries sur les bâtiments publics. Il précise néanmoins que le changement des vitres des façades de leurs bâtiments concerne des milliers de m². Il précise que la vitrerie peut néanmoins être remportée par les entreprises genevoises, mais qu'il en va autrement de la menuiserie, pour laquelle les entreprises romandes sont en meilleure position que les genevoises.

M. Duvillard rappelle qu'ils ne peuvent pas déroger aux règles des AIMP.

Un commissaire (Ve) relève qu'il y a quinze jours la commission a voté des crédits de renouvellement, dont un PL pour l'OBA et la rénovation des bâtiments à hauteur de 400 millions. Il désire s'assurer que l'OBA, pour chaque cas de rénovation, a changé les vitres du bâtiment en question.

M. Simioni lui répond par l'affirmative et explique que, lors d'une rénovation, la première chose à changer c'est l'enveloppe, c'est-à-dire la toiture et les façades et donc, pour ces dernières, notamment le vitrage.

Une commissaire (PLR) se demande quel a été le taux de réponse par rapport au courrier de l'OCEN.

M. Epelly lui répond qu'il s'agit de $\frac{2}{3}$ des personnes et que, pour le moment, rien n'a été fait pour les personnes n'ayant pas répondu, mais que des mesures de contrôle seront prises néanmoins au deuxième semestre.

Une commissaire (PLR) se demande si un délai est accordé de façon systématique.

M. Epelly explique qu'ils vérifient qu'il existe des critères qui permettent d'attester qu'un délai est nécessaire, par exemple des éléments financiers. Il souligne en outre que, si une personne demande un délai supérieur à trois ans, ils le refuseront et ne donneront qu'un délai de trois ans maximum dans un premier temps afin que la personne doive fournir à nouveau à l'administration un élément de justification au bout de trois ans.

La Présidente comprend que l'OBA devra donc fournir un travail immense de justification tous les trois ans.

M. Epelly considère qu'il ne s'agit pas d'un travail immense car il y a une traçabilité complète du processus budgétaire.

Une commissaire (PLR) se demande s'ils ont les mêmes exigences pour les villas se trouvant dans des zones qui vont être déclassées.

M. Epelly indique que, pour ces cas, ils accordent d'emblée cinq années de dérogation durant lesquelles les propriétaires n'ont aucun élément de justification à apporter.

La Présidente se demande si certaines personnes refusent d'entreprendre les travaux de rénovation.

M. Epelly lui répond par la négative.

Un commissaire (S) se demande si, pour les bâtiments nécessitant des dérogations pour des raisons patrimoniales, il y a la possibilité de favoriser les entreprises locales et artisanales, compte tenu de la particularité des travaux à effectuer.

M. Simioni confirme que, pour des bâtiments historiques, il y a une plus grande possibilité pour les entreprises locales de remporter le marché. Il souligne que la problématique provient surtout du quantitatif car les entreprises romandes dominent le marché pour toute la région.

Un commissaire (PLR) comprend que 550 millions seraient nécessaires pour faire l'ensemble des rénovations ; il se demande si seuls les 26 millions sont planifiés ou alors aussi le reste de la somme nécessaire.

M. Simioni indique qu'ils ont planifié la totalité de la somme et qu'ils ont positionné les bâtiments non concernés par les 26 millions au-delà du plan décennal des investissements, c'est-à-dire au-delà de 2025.

Un commissaire (UDC) se demande où l'OBA en est avec la planification du taux de vétusté des bâtiments.

M. Simioni lui répond qu'ils en sont à 331 bâtiments sur les 1770.

Une commissaire (PLR) rappelle que la motion avait été présentée par son auteur en présence du département et que les auteurs voulaient ensuite réfléchir à l'avenir de cet objet. Elle relève qu'aucun tour de table n'a encore été fait pour d'autres éventuelles auditions.

Un commissaire (PLR) considère qu'il serait intéressant d'avoir l'avis de M. Hodgers au sujet de la problématique d'équité. Il comprend que le délai pour les bâtiments de l'Etat est 2030 et il indique avoir un problème avec cela. Il désire donc avoir une note écrite de la part du Conseil d'Etat indiquant que le travail sera terminé en 2030 et expliquant ce qui va être entrepris pour la population.

Une commissaire (S) indique que le PS ne souhaite pas d'auditions supplémentaires. Elle estime qu'il est difficile de comparer un propriétaire privé avec l'Etat. Elle relève que M. Epelly a expliqué qu'un délai est accordé aux propriétaires qui souhaitent aller de l'avant et participer. Elle estime que la seule manière de faire en sorte que l'Etat puisse rénover son parc est d'investir, et que c'est donc au fond le serpent qui se mord la queue. Cependant, elle considère que cela n'est pas une raison pour que tout le monde se dessaisisse de l'obligation de faire au mieux.

Un commissaire (PLR) précise qu'une note écrite de la part du Conseil d'Etat est pour lui suffisante, mais que cette dernière doit mentionner que les travaux concernant les 253 bâtiments en simple vitrage et les 145 bâtiments en mauvais double vitrage seront terminés d'ici à 2030.

Une commissaire (PLR) considère qu'il faudrait auditionner la FIDP, l'USPI et la FMB qui, selon elle, a beaucoup de préoccupations à ce sujet.

Une commissaire (S) propose que M. Hodgers vienne en personne, du moment que la commission organise des auditions.

Une commissaire (PLR) précise que le DALE avait demandé à être présent.

Personne ne s'oppose aux propositions d'auditions évoquées.

Un commissaire (MCG) relève que la Commission de l'énergie traite actuellement la M 2250 et la M 2286. Il estime que la commission devrait geler les travaux de la M 2251, car la commission de l'énergie a déjà entendu les différentes personnes qui pourraient être auditionnées par la Commission des travaux.

Gel de la M 2251

Pour :	5 (3 MCG, 1 Ve, 1 S)
Contre :	10 (4 PLR, 1 EAG, 2 S, 1 PDC, 2 UDC)
Abstention :	–

Le gel de la motion est refusé.

Séance du 12 avril 2016

Le Président souhaite la bienvenue à M. Philippe Angelozzi et M. Stéphane Robyr et leur cède la parole.

M. Angelozzi remercie la commission et indique en premier lieu que l'USPI Genève est l'association qui représente les régies, que ses 40 membres gèrent environ 50 % du parc locatif genevois et qu'ils ont 150 000 objets sous gestion. Il précise que dans le cadre des mandats qu'ils reçoivent des propriétaires, ils sont amenés à conseiller et à entreprendre les travaux d'assainissements des fenêtres. Il souligne qu'ils sont favorables à cette motion et rappelle que l'obligation de mise en conformité des fenêtres n'est pas nouvelle, mais il relève que l'on a néanmoins récemment mis un délai (31 2016) pour cet assainissement.

Il observe en outre qu'il y a eu une prise de conscience au niveau de l'OCEN et que des discussions intenses ont lieu avec les professionnels de l'immobilier pour achever cet assainissement des fenêtres.

Il relève que, pour les logements neufs ou construits ces dernières années, les fenêtres sont conformes et donc que le véritable enjeu se situe au niveau du patrimoine qui est bâti. Il observe qu'un énorme effort a été fait par les régies depuis la loi sur l'énergie de 2010 et il affirme qu'à ce jour une grande partie du parc privé est d'ores et déjà assaini, mais qu'il reste les cas particuliers. Il ajoute que, lorsqu'ils ont appris que l'Etat n'était pas en conformité et qu'il n'allait pas l'être lors des prochaines années, cette situation leur a paru injuste,

notamment le fait de ne pas avoir entrepris de démarches peut engendrer des amendes.

Il estime que le rapport de travail de confiance entre les acteurs privés et l'Etat n'est pas possible dans cette situation. Par ailleurs, il désire expliquer que le parc privé n'est pas totalement assaini car chaque immeuble est différent et que pour des cas précis, la rénovation de l'ensemble des fenêtres est extrêmement chère, notamment pour les grandes barres d'immeubles. Il désire donc attirer l'attention de la commission au niveau de l'aspect coûteux de cet assainissement pour certains immeubles.

Il indique qu'il y a eu récemment une interview de la présidente de Caran d'Ache au cours de laquelle elle a affirmé qu'une réfection de leurs bâtiments pour des questions énergétiques demanderait des moyens importants et que le seul fait de rajouter du double vitrage coûterait déjà plusieurs dizaines de millions, somme dont ils ne disposent pas actuellement en trésorerie. Il en déduit que la démarche doit se prévoir à moyen terme et pas sur un « coup de baguette magique ».

Il désire souligner l'importance que ce travail soit fait dans les règles de l'art, avec des entreprises formées pour ces travaux. Il relève que, dans le cas contraire, l'on risque de passer à côté de la cible, ce qui pourrait être le cas notamment si certains propriétaires demandent, à cause du délai-couperet imposé par l'Etat, des devis à des entreprises qui ne sont pas capables de faire correctement ces travaux et qui réalisent ces derniers à la va-vite. Il pense donc qu'il conviendrait plutôt que l'Etat accompagne les entreprises afin de pouvoir aller de l'avant dans une attitude positive de collaboration.

M. Robyr ajoute que, au sein des régies, ils s'aperçoivent que des propriétaires se sentent coincés et désirent être absolument en conformité. Il explique que ces derniers font parfois appel à des menuisiers qui n'ont pas forcément toute la compétence nécessaire pour ce travail de restauration ; il ajoute que d'autres sont sans scrupules et fournissent, dans le cadre d'une rénovation, des vitrages sans aucune traçabilité. Il estime qu'il y a une espèce d'embouteillage à cause de l'urgence.

Il relève qu'il ne resterait actuellement qu'entre 10 à 15 % des immeubles gérés par des régies à assainir, mais qu'il s'agit de cas particuliers de gros volumes ou alors des cas de restauration spécifiques. Il considère donc que le délai supplémentaire proposé, tout en se focalisant sur un savoir-faire local, est quelque chose de judicieux pour ne pas finir les travaux de manière bâclée.

Une commissaire (PLR) indique que le département a annoncé à la commission que le propriétaire, lorsqu'il reçoit la lettre l'invitant à procéder aux travaux, peut obtenir un délai jusqu'à trois ans à condition de présenter une

planification des travaux. Or elle souligne que le département a mentionné des choses différentes dans une interview, à savoir un montant de plus de 100 000 F déjà obtenu par des amendes et, en outre, qu'il demandait aux locataires en place de signaler les cas de non-changements. Elle désire donc savoir s'ils connaissent des cas d'amendes, par ailleurs pourquoi ils sont favorables à cette motion et s'il s'agit d'une question d'égalité de traitement.

M. Angelozzi indique qu'il n'a pas eu connaissance de cas d'amendes et, par ailleurs, que les discussions avec l'OCEN ont montré que, si l'on pouvait prouver que les démarches ont été entreprises pour assainir à terme les fenêtres, il devrait y avoir la possibilité d'une prolongation du délai imparti.

M. Robyr indique que ses confrères n'ont pas relevé non plus de cas d'amendes. Par ailleurs, il précise qu'ils rentrent peu à peu dans une relation de partenariat avec l'OCEN alors que ce n'était pas le cas il y a un ou deux ans. Il souligne en outre que ces travaux nécessitent un vrai savoir-faire afin de ne pas courir le risque de mettre en péril le patrimoine dans son ensemble et, par conséquent, la nécessité d'une étude préalable de chaque site, avec la collaboration de l'OCEN et du service des monuments et des sites.

Il souligne ensuite que l'OCEN et la protection des monuments et des sites, jusqu'à récemment, ne s'entendaient pas vraiment bien, mais que des méthodologies d'action ont été décrites et que les choses semblent s'être apaisées, même s'il faut encore aller chercher l'information nécessaire. Il estime qu'il est difficile de savoir comment s'y prendre et que, en outre, les propriétaires sont peut-être parfois tentés de recourir à des menuisiers peu scrupuleux proposant des devis moins chers.

Il considère que l'accompagnement actuel de l'OCEN va dans le bon sens et que c'est la meilleure manière de pouvoir persuader les propriétaires de faire une restauration de qualité. Il considère que cette nouvelle dynamique doit continuer à être mise en place et qu'il leur manque encore un peu de temps pour asseoir ce partenariat.

M. Angelozzi ajoute qu'il est compliqué pour eux d'entendre que des amendes seront données à ceux qui ne respectent pas le délai, alors que l'Etat n'est pas du tout exemplaire en la matière.

Une commissaire (PLR) comprend qu'il y a donc eu un bon avancement au niveau de la proportion des fenêtres changées et en outre que le nouveau partenariat avec l'OCEN et le délai supplémentaire pourraient permettre de compléter cette proportion.

M. Robyr lui répond par l'affirmative. Il donne cependant l'exemple d'un immeuble d'Onex dont le coût des travaux a été chiffré à 12 millions. Il précise qu'ils n'ont eu qu'une dérogation de deux ans pour ce cas, ce qui est

absolument insuffisant. Il relève néanmoins que l'OCEN rentre en discussion sur ce cas de figure et donc qu'il y a une volonté de trouver une solution. Il souligne cependant qu'il y aura toujours des propriétaires qui chercheront à passer outre et resteront de mauvaise foi.

Une commissaire (PLR) se demande si la date avancée par la motion leur semble raisonnable.

M. Robyr considère que cette date est raisonnable pour permettre objectivement de créer des dossiers très aboutis et de travailler dans le cadre d'une restauration patrimoniale avec des entreprises locales.

M. Angelozzi ajoute que cela devrait, selon lui, continuer à être accompagné par une aide de l'Etat au niveau de mesures de formation.

Un commissaire (UDC) indique qu'il voulait savoir, au cas où l'un de leurs membres recevrait une amende, si ce dernier chercherait à la contester.

M. Angelozzi estime qu'il serait compliqué de les contester s'il y a une date butoir dans la loi.

Un commissaire (Ve) comprend donc qu'ils sont très avancés dans l'assainissement des fenêtres. Il désire par ailleurs revenir sur la motion à proprement parler qui demande un délai supplémentaire de trois ans, mais qui ne mentionne cependant pas la favorisation des entreprises locales.

M. Robyr précise qu'il faut faire la différence entre les cadres-rénovations, avec des nouvelles fenêtres en PVC qui proviennent de tous les horizons (pays de l'Est), lorsqu'il n'y a pas d'enjeux patrimoniaux, et les cas de véritables restaurations qui nécessitent un savoir-faire. Il ajoute que la problématique de l'amiante s'ajoute souvent. Il précise qu'il n'y a que quatre menuisiers sur Genève qui ont le véritable savoir-faire et l'éthique de préservation nécessaires et qui peuvent se charger correctement de la question de l'amiante. Il relève que certains menuisiers ont tendance à fournir des éléments qui ne respectent pas le bâti et le patrimoine.

Un commissaire (Ve) relève que les surfaces de vitrage sont souvent plus petites dans le cas des bâtiments anciens.

M. Robyr précise qu'il existe cependant des quartiers qui font l'objet d'attention, même lorsqu'un bâtiment lui-même n'est pas protégé. Il souligne qu'il faut donc toujours avoir à l'esprit la volonté de restaurer et non simplement de remplacer.

Un commissaire (Ve) comprend que le prix est un critère de choix important, que la fenêtre polonaise posée par un menuisier polonais coûterait bien moins cher qu'une fenêtre suisse posée par un menuisier suisse et donc

que les propriétaires n'ont pas vraiment de raison de choisir l'option la plus chère.

M. Robyr souligne qu'il faut respecter certaines données techniques, mais qu'à partir de là il est vrai qu'un propriétaire qui doit faire face à des travaux de plusieurs centaines de milliers de francs devra faire le choix d'une offre intéressante, mais néanmoins avec une bonne traçabilité des matériaux.

Un commissaire (Ve) comprend que la motion ne favorisera donc pas la production indigène de fenêtres.

M. Robyr lui répond qu'il faut toujours faire le distinguo entre le remplacement d'un cadre et la restauration d'un cadre historique, catégorie dans laquelle se trouve une grande partie des cas particuliers restants.

Un commissaire (UDC) se demande si, pour le stock restant à assainir, ils ont pensé à la possibilité que des petites entreprises se mettent ensemble en consortium, pour avoir une part du gâteau. Par ailleurs, il se demande ce qu'il en est du contrôle des conditions de travail, de la qualité du rendu, et des problèmes liés à l'amiante.

M. Robyr précise à nouveau qu'il faut faire la différence entre les cas où l'on change la fenêtre et ceux où l'on doit restaurer les fenêtres en bois. Il explique que, dans le cadre des restaurations, peu d'entreprises remplissent l'ensemble du cahier des charges. Il précise par ailleurs que celles qui le remplissent doivent en outre appliquer les normes de protection des ouvriers, qu'il leur est demandé de faire des tests d'amiante et que cela est fait à chaque fois. Il souligne ensuite que dans les années 1960 et 1970, les plaquettes de frein généraient des particules d'amiante qui venaient se déposer avec l'air et la pluie sur les joints des fenêtres.

Il pense que, pour la question spécifique de l'amiante, de petits ateliers pourraient en effet se regrouper pour procéder à ce type de travaux. Il estime qu'il y a parfois beaucoup d'interrogations sur ce que l'on peut faire ou ne pas faire, que les échanges existants avec l'OCEN sont positifs, mais que la date butoir pourrait néanmoins amener certains propriétaires à bâcler les travaux.

M. Angelozzi ajoute que l'OCEN n'a pas toujours réponse à tout et qu'un professionnel peut parfois faire remonter une problématique et la discuter dans le but de systématiser la manière de procéder.

Un commissaire (UDC) se demande si la motion est bien dans la cible.

M. Robyr lui répond qu'elle lui semble pertinente.

Un commissaire (S) désire connaître le point de vue du professionnel sur la systématique de mise aux normes de l'ensemble des fenêtres de tous les bâtiments.

M. Robyr considère qu'il faut se mettre en conformité avec la loi et en outre que le patrimoine bâti genevois n'est pas le plus sain au niveau de la problématique énergétique. Il estime cependant que le gain CO₂ est plus efficient lorsque l'on décide de changer une chaufferie que lorsque l'on change les fenêtres.

Il précise que, au niveau de l'indice de chaleur, le changement de fenêtres permet de gagner 50 à 70 MJ alors que le changement d'une chaufferie permet de gagner environ 150 MJ.

Il souligne que, au niveau de l'enveloppe, les fenêtres ont bien sûr leur importance et que cela va en s'accroissant compte tenu de la croissance des surfaces vitrées. Il pense que le changement des fenêtres va donc dans le bon sens. Il précise que chaque m² de fenêtres à simple vitrage avec une valeur U de 5 dépense environ 40 litres de mazout par an, alors que chaque m² d'un vitrage ayant une valeur U de 1,1 dépense jusqu'à dix fois plus faible.

Le Président se demande si les chiffres indiqués au niveau de l'indice de chaleur font référence à un appartement moyen.

M. Robyr lui répond que cela concerne plutôt un immeuble lambda.

Un commissaire (PLR) observe que ces travaux sont positifs pour l'emploi mais également pour la formation professionnelle. Il se demande à ce propos si l'USPI a des contacts avec la FMB, dans le but de préserver les capacités professionnelles à Genève et de voir s'il y aurait une manière de maintenir ce savoir-faire professionnel localement.

M. Angelozzi souligne, concernant ce dossier en particulier, qu'ils collaborent avant tout avec l'OCEN, lequel a mis en place des séminaires de formation. Il considère que l'Etat s'y est mis un peu tard, puisque les formations ont été proposées seulement quelques mois avant la fin de l'échéance en vigueur. Il estime néanmoins que c'est avec l'Etat qu'ils pourront continuer à former des professionnels et qu'il ne sert à rien de mettre en place un doublon avec la FMB.

Un commissaire (PLR) comprend que l'OCEN fonctionne comme un moteur ; il se demande s'il publie une liste d'entreprises à même de faire les travaux nécessaires et, par ailleurs, si les associations professionnelles font de la publicité pour leurs membres ou si c'est uniquement le marché qui fonctionne. Il indique qu'il est intéressé à ce que le savoir-faire au niveau de la rénovation et de la transformation puisse rester à Genève. Il se demande donc si les métiers concernés sont suffisamment actifs pour défendre leurs chances.

M. Robyr indique qu'il va lui-même directement vers les entreprises dont il connaît les compétences. Il souligne cependant ne pas savoir ce qu'il en va des autres menuisiers, même s'il pense que chacun reste plutôt un peu dans son

coin. Il précise que la formation de l'OCEN reste légère et ne deviendra pas le benchmark de l'entreprise. Il ajoute enfin que la patte de l'ouvrier est une notion essentielle.

Il explique que la fondation HBM a fait un test de fumée entre le remplacement d'une fenêtre par une fenêtre neuve et par une fenêtre restaurée ; il souligne que les deux étaient de même niveau et, par conséquent, il considère qu'il ne faut pas dénigrer les possibilités de restauration.

Un commissaire (PLR) évoque le cas particulier des vitrines et désire connaître leur point de vue à ce niveau.

M. Robyr souligne que les vitrines ont un délai plus long (2025) et que pour beaucoup de vitrines, il y a en outre un grand travail de serrurerie. Il explique que des exemples de restauration sur le Boulevard Carl-Vogt ont été faits pour montrer que cela était possible, mais qu'ils n'ont cependant pas encore le retour exact sur la méthodologie qui primerait. Il ajoute qu'au gré des résiliations des baux, l'on pourrait procéder aux travaux avant ou éventuellement après.

Une commissaire (PLR) comprend donc qu'il y aurait une obligation d'assainir entre l'ancien et le nouveau locataire, lorsqu'il y a une résiliation avant 2025.

M. Angelozzi lui répond par l'affirmative. Il ajoute que c'est grâce aux discussions évoquées précédemment qu'ils ont pu élaborer une stratégie pour les vitrines, une problématique qui n'avait pas été identifiée par l'OCEN au préalable.

Une commissaire (PLR) comprend qu'il y a donc trois typologies de cas en rénovation : les bâtiments qui ont une valeur patrimoniale, ceux qui ont des fenêtres de qualité mais qui ne sont pas patrimoniaux et les bâtiments restants.

M. Robyr ajoute qu'il y a aussi l'immeuble non protégé pour lequel l'on part pour un remplacement de fenêtres en PVC, sans que l'on dépose une APA, car il s'agit de travaux considérés comme quelque chose dans le cadre de l'entretien.

Une commissaire (PLR) se demande ce qu'il en est des coupoles et des puits de lumière.

M. Robyr précise que chaque cas est discuté avec l'OCEN et, lorsque les objectifs thermiques sont atteints, l'on va peut-être devoir mettre quelque peu de côté la partie patrimoniale, car cette dernière est parfois disproportionnée en termes de coût.

Un commissaire (UDC) se demande si c'est l'USPI qui formule les demandes des APA lorsque cela est nécessaire.

M. Robyr lui précise que, pour les fenêtres, l'on est dans le cadre d'une ouverture de chantier simple, mais que l'on peut faire une APA lorsque l'immeuble a une valeur patrimoniale importante. Il souligne que le cadre est strict, que certaines régies sont aguerries pour cela, mais que d'autres mandatent pour faire de tels dossiers.

Un commissaire (UDC) se demande s'ils sont satisfaits des retours du département au niveau des délais.

M. Robyr répond que néanmoins il n'y a aucune latitude quant à la précision du dossier. Il ajoute qu'il y a souvent des préavis favorables, toutefois sous certaines conditions, comme la mise en conformité du service du feu, etc., ce qui peut enclencher d'autres éléments contraignants.

Une commissaire (S) observe que M. Robyr a mentionné l'attention accordée par les professionnels à ces questions. Compte tenu du volume d'activité prévisible, elle se demande s'ils considèrent que les entreprises de la région sont capables d'absorber cette quantité de travail.

M. Robyr indique que, si l'on demande aujourd'hui une offre à un menuisier, ce dernier pourra y répondre dans environ six à huit mois, compte tenu de son carnet de commandes. Il estime que la date butoir va néanmoins peut-être faire un effet d'entonnoir.

Un commissaire (MCG) désire connaître les pourcentages du volume d'appartements locatifs gérés par les régies faisant partie de l'USPI.

M. Angelozzi indique qu'ils représentent les 33 régies les plus importantes de la place et environ 150 000 objets sous gestion, à travers 1700 employés de régies. Il précise que les grandes régies qui ne font pas partie de l'USPI sont des grandes régies nationales.

Un commissaire (MCG) comprend qu'il y a donc peu d'immeubles gérés directement par le propriétaire.

M. Angelozzi lui répond que cela est aujourd'hui marginal, notamment à cause des compétences professionnelles de gestion nécessaires. Il ajoute qu'ils cherchent à favoriser un savoir-faire et la formation, mais pas des entreprises précises.

Le Président souhaite la bienvenue à M. Rufener et lui cède la parole.

M. Rufener remercie la commission et indique en premier lieu que la motion est un sujet sensible pour les métiers du bâtiment. Il indique qu'il a lui-même empoigné ce dossier lorsqu'il est rentré au sein de la FMB en 1998 et que ce dossier était déjà à l'époque un vieux dossier de la FMB. Il explique qu'ils n'ont eu de cesse d'essayer de trouver des points d'ancrage avec l'Etat

afin de voir dans quelle mesure cette obligation pouvait être concrétisée, sachant que le délai prévu par la loi n'était pas très précis.

Il explique que cette période de latence leur a permis de mettre en place certains dispositifs, notamment dans le cadre de l'assainissement des fenêtres qui ont une substance patrimoniale importante, mais il ajoute qu'il restait un certain nombre d'incertitudes quant à l'échéance du délai de mise en conformité et, de ce fait, aux commandes et à la mise en œuvre des travaux.

Il observe ensuite que, avec la crise des années 1990, il s'agissait d'une manne bienvenue, mais qui restait toutefois relative car il n'y avait pas la pression du délai.

Il souligne cependant que, plus l'on approchait de l'échéance la plus probable (2016), plus ils sentaient la pression que voulait exercer l'Etat et sa volonté à poser un acte fort, qui s'est concrétisé par une modification réglementaire et le fait de fixer l'échéance au 31 janvier 2016. Il indique qu'ils ont été surpris de l'échéance annoncée car l'on était très proche de cette dernière et car elle ne résolvait pas un certain nombre de questions, comme par exemple la manière de gérer les intérêts contradictoires de la baisse de consommation énergétique et la conservation patrimoniale.

Il relève que rien n'était dit non plus au sujet des arcades, des verrières et d'un certain nombre d'éléments constructifs qui pouvaient être considérés comme des embrasures en façade. Il relève que les discussions se sont engagées avec l'Etat un peu dans l'urgence, avec de nouvelles modifications de l'art. 56A RCI qui ont l'avantage d'être plus conformes à certaines exigences, mais qui ont le défaut d'être entrées en vigueur extrêmement tardivement (le 3 novembre 2015) par rapport à l'échéance du délai.

Il indique que, dans ce contexte, ils ont aussi obtenu une directive d'application qui prévoit notamment que le délai soit reporté à 2025 pour les arcades ; il questionne cependant la portée légale d'une directive par rapport à une loi et à un règlement. Il indique enfin que la construction est un secteur qui est peut-être moins touché par la conjoncture globale que les autres secteurs, même si elle commence à en ressentir les effets. Il ajoute que les entreprises étrangères sont toujours plus attirées par Genève, qui reste un pôle d'attraction et de développement.

Il indique que la fabrication de fenêtres est par ailleurs à Genève de plus en plus rare et donc que tout cela concourt à ce que l'échéance du 31 janvier 2016 soit une espèce de goulet d'étranglement qui amène une demande forte de la part d'une cohorte de propriétaires affolés, qui s'adressent à des entreprises qui ont de la peine à faire face à un aussi grand nombre de demandes. Il ajoute que l'on peut se demander si le fait de faire appel à des entreprises qui parfois

viennent de loin, dans la durée, est quelque chose de conforme aux objectifs de la législation. Concernant la motion, il indique qu'ils ont quelques doutes quant à son applicabilité effective, notamment à cause de la durée du traitement législatif au sein du Parlement.

Il observe cependant qu'elle a au moins contribué à mettre la pression sur le Conseil d'Etat et l'administration qui, sans elle, auraient peut-être été moins enclins à écouter les critiques qui ont été formulées et à essayer de trouver des solutions. Par ailleurs, il ajoute que cette motion pose aussi le problème sous-jacent de l'égalité de traitement des maîtres d'ouvrage ; il rappelle que l'on a appris que l'Etat n'allait pas mettre en œuvre ce qu'il demande au secteur privé ; il estime que cela est d'autant plus dérangeant puisque le patrimoine de l'Etat se délite d'année en année et que, pour pouvoir faire des économies, l'on économise sur les investissements, alors que ces derniers ont justement comme vertu de produire des retours sur investissements.

Il ajoute que, du point de vue des entreprises, les attentes sont nombreuses puisqu'elles désirent s'assurer qu'il y a une visibilité suffisante dans la planification étatique afin qu'elles puissent répondre à la demande et s'assurer que l'application différenciée de la réglementation tiennent aussi compte de ces éléments.

Il ajoute que les entreprises saluent l'entrée en vigueur de la directive pour les arcades, ce qui permettra de faire, selon lui, passablement de choses à travers des rénovations intelligentes. Il indique enfin que la révision de la loi sur l'énergie a été soutenue par la FMB, qu'elle va très loin et exige beaucoup de compétences, certes présentes au sein des entreprises, mais il estime néanmoins qu'avec la pression d'un délai et des prix, il y a un grand risque que le travail soit fait, avec un manque de respect du savoir-faire et des matériaux autorisés.

Il relève que le fait de mettre du PVC partout ne va rien résoudre à long terme. Il en conclut que, si l'on veut laisser aux gens le temps de faire les choses comme il faut, il leur faut de l'argent et donc le temps de pouvoir économiser les sommes nécessaires.

Un commissaire (UDC) souligne que l'échéance du 31 décembre 2016 est possible car il indique que la commission peut voter l'objet rapidement et que le Grand Conseil a la possibilité de demander l'urgence. Il se demande si, hormis ce point, la FMB est pour cette motion.

M. Rufener indique qu'il n'y a pas d'unanimité au sein des métiers du bâtiment ; il explique que certains saluent ce délai court et disent que cela met une pression sur les propriétaires et il assure que les travaux seront faits, tandis que d'autres pensent que la pression est trop importante et qu'elle va inciter les

propriétaires à chercher des prestataires à l'extérieur car les prestataires locaux n'auront pas les moyens de répondre.

Un commissaire (UDC) se demande si les verrières tombent sous la même directive que les vitrines. Il se demande en outre ce qu'il en est des cages d'escalier.

M. Rufener lui répond par la négative car les verrières ne sont pas considérées comme des embrasures en surface. Concernant les cages d'escalier, il explique que cela dépend du fait qu'elles soient chauffées ou non ; si c'est le cas, l'assainissement doit être fait.

Un commissaire (UDC) évoque la délocalisation et se demande ce qu'il en va au niveau des contrôles de la qualité sur les différents chantiers.

M. Rufener indique qu'il ne sait pas ce que le département a mis en place à ce niveau. Il relève cependant qu'une fenêtre conforme qui n'est pas posée dans les règles de l'art peut être aussi perméable à l'air qu'une ancienne fenêtre.

Il ajoute que se posent aussi les exigences en matière phonique qui ne sont pas toujours acquises. Il souligne que le problème principal concerne plutôt le fait que des entreprises étrangères proposent en effet des devis sans effectuer d'analyse préalable au niveau de la conformité des fenêtres ou des questions de patrimoine. Il souligne en outre qu'il s'agit souvent d'interventions ponctuelles et donc que les contrôles restent difficiles à faire. Il indique enfin qu'il reste convaincu que de nombreuses fenêtres sont passées sous le nez des douaniers à la frontière.

Un commissaire (Ve) relève que la motion demande un délai de trois ans ; il se demande si ce délai est suffisant, vu l'ampleur des travaux.

M. Rufener souligne que, à partir du moment où le délai est prolongé, il y a un souci d'égalité de traitement entre l'Etat et le secteur privé et que la planification est bien fait ; les particuliers s'inscriront dans cette planification.

Un commissaire (Ve) observe que l'Etat ne peut pas respecter ce délai.

M. Rufener rappelle que le privé a déjà assaini son parc et il pense que l'accent doit donc être mis sur le parc public. Il pense qu'il y a des gisements plus importants en termes énergétiques, au niveau du public. Par ailleurs, il relève que l'on va aussi trouver des entrepôts dans le privé qui ne sont pas assainis, mais il se demande s'il faut réellement assainir ces lieux, notamment car la perte calorique est souvent plus grande au niveau de la toiture.

Un commissaire (Ve) se demande si la qualité des bâtiments est prise en compte ou si l'on ne devrait pas envisager parfois de raser le bâtiment plutôt que de dépenser beaucoup pour absolument assainir.

M. Rufener souligne que, à partir du moment où la LDTR existe, la possibilité de rentabiliser une opération de démolition-reconstruction est très faible. Il souligne qu'assigner le parc immobilier n'est pas quelque chose de compatible avec la LDTR, mais qu'il s'agit au fond d'intérêts publics contradictoires.

Une commissaire (PLR) observe que l'Etat ne va pouvoir assainir son parc, à moins de trouver 500 millions pour les 6 prochaines années. Elle relève qu'il est ressorti des auditions que le délai de trois ans pourrait néanmoins permettre un accompagnement des entreprises par l'OCEN pour procéder à des rénovations de meilleures qualités. Elle désire savoir ce qu'en pense la FMB.

M. Rufener partage complètement ce point de vue et estime qu'il faudrait même modifier le délai pour les entreprises qui appliquent la meilleure méthodologie.

Une commissaire (PLR) se demande si M. Rufener juge le délai supplémentaire de trois ans trop long ou trop court.

M. Rufener considère qu'il faudra de toute manière maintenir des éléments dérogatifs pour les dossiers les plus compliqués. Il indique par ailleurs qu'il est président de fondations immobilières et il relève qu'ils ont des projets de démolition et de construction d'immeubles dont ils ont hérités en 2009. Il observe que ces projets n'ont pas encore aboutis et il ne sait pas si ce sera le cas dans les années qui viennent. Il pense par ailleurs que le délai de trois ans devient quelque chose d'intéressant car il s'agit d'un délai substantiel qui permet la planification des choses. Il ajoute que l'Etat devrait pouvoir dans ce laps de temps montrer l'exemple en en faisant plus qu'actuellement.

Une commissaire (PLR) relève qu'il existe la volonté de rendre obligatoire l'assainissement des vitrines entre le départ de l'ancien locataire et l'arrivée du nouveau, lorsqu'il y a une résiliation avant 2025 ; elle se demande si M. Rufener est au courant de cette obligation de procéder.

M. Rufener lui indique qu'il y a un report de l'obligation d'assainir pour 2025, pour autant que le propriétaire et le locataire ne changent pas. Il pense que cela est pragmatique et assez logique.

Une commissaire (S) relève que M. Rufener a mentionné les entreprises ayant de bonnes pratiques, en espérant qu'il y aura moins de personnes ayant recours aux entreprises aux pratiques plus légères. Elle se demande comment M. Rufener envisage la mise en pratique du contrôle des entreprises.

Séance du 19 avril 2016

Le Président souhaite la bienvenue à M. Lorenzini et à M. Perizzolo et leur cède la parole.

M. Lorenzini remercie la commission et indique que la Fondation immobilière de droit public (FIDP) a pris connaissance de cette motion et a fait une petite analyse pour voir dans quelle mesure elle pourrait impacter son parc. Il souligne que le parc de la FIDP a un niveau d'entretien relativement avancé et donc que passablement de leurs immeubles étaient déjà à jour, avant l'entrée en vigueur de la loi. Il ajoute que trois groupes d'immeubles sont ressortis de l'analyse de la FIDP, effectuée après que l'Etat ait renvoyé des formulaires pour les demandes de délais complémentaires : ceux situés sur des parcelles pour lesquelles des opérations immobilières sont prévues (Concorde, avenue d'Aïre,...) qui sont dotés de simple vitrage mais qui ont une durée de vie limitée et pour lesquels des dérogations ont été demandées et obtenues ; un autre groupe d'immeubles qui ont déjà des projets de rénovation lourde (aménagement de combles,...) avec des autorisations de construire déjà en cours ou alors déjà déposées, sans que les travaux aient commencé ; enfin, un petit nombre d'immeubles qui nécessitent une rénovation des fenêtres et pour lesquels une planification a été faite au sein des fondations.

Il précise que des délais s'échelonnant entre 2017 et 2018 pour la plupart d'entre eux ont été obtenus. Il souligne que, la plupart du temps, les fenêtres des immeubles de la FIDP sont en en PVC et donc qu'il est assez rare qu'il y ait des fenêtres en bois indigène. Il précise que, s'ils font des fenêtres en bois, ils ont tendance à privilégier le bois-métal au PVC, mais la différence de prix étant très importante, les cas où ils sont appelés à intervenir sur des fenêtres en bois sont très rares et en principe liés aux quelques bâtiments qu'ils possèdent ayant une valeur patrimoniale.

Une commissaire (PL) se demande quelle est l'échéance obtenue pour les immeubles du premier groupe.

M. Lorenzini indique qu'il s'agit d'une dérogation pour le 31 décembre 2020.

Une commissaire (PLR) se demande ce qu'il en est de la FIDP au niveau des vitrines.

M. Lorenzini indique avoir appris que la logique sur cette thématique avait changé et il estime qu'il est un peu désagréable d'apprendre cela seulement deux mois avant l'échéance fatidique et après qu'ils aient mis en place des processus d'urgence ; il relève néanmoins qu'ils ont donc appris qu'ils avaient dix ans de plus pour se mettre à jour. Il indique qu'ils vont pratiquer la politique

des rénovations lors d'un changement de locataire ou alors lorsqu'il y a une rénovation complète de l'immeuble.

Il souligne qu'ils ont eu énormément de peine à obtenir des offres pour la plupart des gros propriétaires car les serruriers étaient dépassés par le nombre de commandes. Il considère que le délai supplémentaire va les aider à faire face à cela et ils se disent donc au final heureux d'avoir ce délai complémentaire.

Un commissaire (Ve) se demande quel est le taux de réalisation de leurs chantiers au niveau des changements de fenêtres.

M. Perizzolo évalue ce taux à environ 90% et observe qu'il reste donc environ 10% à 15% du parc à rénover.

Un commissaire (Ve) comprend qu'ils sont donc déjà très avancés au niveau des remplacements et des rénovations pour le double vitrage.

M. Lorenzini précise que la plupart des immeubles de leur parc sont assez anciens, qu'il s'agit souvent d'immeubles familiaux construits juste après la 2GM avec du simple vitrage et que leur quasi-totalité aura été démolie et reconstruite d'ici à 2020. Il relève que d'autres grands propriétaires ayant de grands parcs sont sans doute plus concernés par cette problématique que la FIDP.

M. Perizzolo ajoute que les fondations ont acquis 26 immeubles en 2008 provenant de la Fondation de valorisation des actifs de la BCGe, lesquels devront subir ce type de transformation et figurent donc au sein des 10 à 15% qu'il a mentionnés.

Un commissaire (Ve) se demande s'ils planifient directement du triple vitrage ou s'ils se limitent au double vitrage.

M. Lorenzini relève que cela dépend de la problématique du bruit du site, mais qu'ils ont néanmoins généralement tendance à mettre du triple vitrage sur les opérations neuves, alors qu'ils privilégient plutôt du double pour les rénovations.

Une commissaire (S) relève l'exemplarité de leur travail. Elle désire cependant savoir, lorsqu'il ne s'agit pas d'une rénovation complète, comment ils intègrent les incidences de cette contrainte dans leur plan financier et comment cela peut se répercuter sur les locataires.

M. Lorenzini souligne que les fondations LPM ont une grande chance car le parc est entièrement soumis à la loi générale sur le logement (LGL) qui prévoit un système de corrélation directe entre le fonctionnement et les coûts liés à l'immeuble et les loyers. Il rappelle que l'on bloque le plan financier de l'immeuble en rendement ou alors en disponible. Il relève que, si les charges

sont plus faibles que prévu, cela crée de la réserve ; si elles sont plus élevées que prévu, ils sont donc en déficit et l'office du logement automatiquement calcule l'impact et rembourse petit à petit ce montant sous forme d'une augmentation des loyers.

Il ajoute par ailleurs que ces remplacements sont arrivés dans une période très favorable puisque les taux d'intérêt sont extrêmement bas, ce qui a un impact à la baisse sur les loyers et donc permet de compenser les coûts liés aux éventuels travaux complémentaires. Il relève que, pour beaucoup de cas, les locataires n'ont donc pas senti d'impact par rapport au changement de fenêtres.

Un commissaire (Ve) se demande si, pour les anciens immeubles, il y a des problèmes liés par exemple aux cages d'ascenseur ou aux verrières.

M. Perizzolo lui indique qu'il existe sûrement ce type de problèmes, mais que cela n'est néanmoins pas ressorti comme un problème identifié en tant que tel.

Un commissaire (UDC) relève qu'il y a des rénovations ciblées pour des immeubles classés ; il observe que le remplacement de ces fenêtres demande un certain nombre de procédures. Il se demande donc comment la FIDP procède et si elle fait un appel d'offres.

M. Lorenzini relève qu'ils ont certains immeubles concernés par cette problématique et qu'ils sont soumis pour ces derniers aux contraintes de la CMNS. Il donne l'exemple d'un immeuble à la rue de la Ferme 16, où ils ont pu procéder à un ajout sur les cadres de fenêtres en chêne existants ; il observe que ces travaux représentent un surcoût, mais qu'ils doivent faire avec. Il précise qu'ils ont néanmoins très peu d'immeubles classés.

Un commissaire (UDC) observe qu'il y a des problèmes pour les immeubles neufs puisque beaucoup de fournisseurs se font livrer dans les pays de l'Est ; il se demande donc comment ils sélectionnent les entreprises et quels sont les critères d'attribution.

M. Lorenzini indique qu'ils n'ont pas de démarche particulière pour cela. Il souligne qu'ils sont soumis aux marchés publics pour les appels d'offres, lesquels se font de manière conventionnelle. Il souligne qu'ils n'ont pas de moyens de favoriser une entreprise qui viendrait de Suisse. Il ajoute qu'ils peuvent toujours formuler le critère du développement durable mais que cet élément ne pèsera jamais suffisamment dans le cahier des charges, par rapport au prix, pour avoir un impact décisif.

Un commissaire (UDC) observe que, dans le cadre du fonds de solidarité de la Ville de Genève, pour la construction de 112 appartements de l'immeuble Saint-Georges, il y a eu cette problématique au niveau des fenêtres, alors que le cahier des charges était très précis. Il souligne que l'on s'est rendu compte

après coût que les fenêtres étaient construites en République tchèque, que les sommes en jeu étaient très importantes, mais que l'on ne pouvait plus rien faire car il fallait avancer sur le chantier.

M. Lorenzini observe qu'il y a très peu de producteurs de fenêtres en PVC en Suisse, ce qui oblige à aller voir ailleurs. Il rappelle enfin que c'est la première fois qu'ils sont auditionnés auprès de la Commission des travaux, mais qu'ils sont régulièrement auditionnés par d'autres commissions ; il indique qu'ils viennent toujours avec un certain plaisir pour faire part de leur travail et il remercie donc les députés de penser à la FIDP lors de leurs auditions.

Le Président rappelle qu'il reste une audition du conseiller d'Etat en charge, prévue lors d'une séance ultérieure.

M. Rufener lui répond qu'il n'a pas vraiment envisagé ce type de contrôle, mais il relève que l'on pourrait néanmoins imaginer une collaboration entre l'OCEN et les commissions paritaires ; il relève que cela deviendrait néanmoins lourd pour ces dernières car il s'agit souvent de très petits mandats. Il pense que les douanes devraient aussi faire plus de contrôles sur les fenêtres qui traversent la frontière. Il ajoute que les contrôles sur les chantiers doivent faire partie d'une réflexion plus large qui pose des problèmes juridiques importants et il n'est pas sûr que l'on arrive à faire des choses qui soient conformes au droit supérieur.

Le Président se demande si M. Rufener connaît des cas concrets de fenêtres venant de l'étranger.

M. Rufener relève que les possibilités sont importantes car toutes les douanes ne sont pas contrôlées. Il précise qu'il n'a pas de connaissance de cas de fenêtres venant d'ailleurs, mais qu'il a eu vent de cas concernant d'autres types de matériaux.

Le Président demande si la commission sollicite à nouveau l'audition du Conseil d'Etat.

Une commissaire (S) rappelle que le Conseil d'Etat était venu lors de la présentation de la motion et elle estime qu'il serait important de l'entendre à nouveau puisque, entretemps, l'on a évoqué au cours des auditions différentes procédures et directives.

La commission est en accord avec cela.

Séance du 3 mai 2016

Auditions de M. Antonio Hodgers et de M. Olivier Epelly

Le Président souhaite la bienvenue à M. Hodgers et lui cède la parole.

M. Hodgers remercie la commission et indique en premier lieu qu'il avait déjà eu l'occasion de venir introduire les travaux de la commission sur cette motion, qu'il avait alors affirmé qu'il était sensible à l'argument de fond, à savoir favoriser le bois indigène et les entreprises locales sur les nombreux chantiers traitant du double vitrage. Il ajoute qu'il avait déjà fait part également de la stratégie du département en matière de dérogations et de prolongations consistant à étaler le pic 2016 sur plusieurs années.

Il propose de faire un point de situation sur la façon dont les propriétaires immobiliers ont réagi. Il désire rappeler de quelle manière le département applique l'art. 56A. Il explique que l'échéance avait été introduite il y a déjà 27 ans et qu'il n'y a donc pas un effet de surprise.

Il répète que le Conseil d'Etat ne veut pas reporter cette date pour des questions de crédibilité de l'institution, mais il souligne que le département applique néanmoins la nouvelle obligation avec parcimonie et qu'il est relativement généreux au niveau des dérogations pour des questions patrimoniales, mais aussi au niveau des prolongations de délais pour des raisons économiques, compte tenu de l'importance de certains parcs immobiliers.

Il précise que certains propriétaires ont demandé des délais allant jusqu'à dix ans. Il souligne que l'Etat de Genève est traité de la même manière que les grands propriétaires immobiliers et donc que l'OBA a eu l'obligation de présenter un plan de rénovation au 31 janvier 2016. Il précise qu'ils ont envoyé en février un courrier aux propriétaires, en somme 18 774 courriers. Il relève que, à fin avril, ils ont les retours suivants : 50% déclarant qu'ils ont les fenêtres conformes ; 15% demandant un délai ; 5% qui ont des bâtiments qui sont sur une dérogation patrimoniale totale ou partielle ; 5% qui sont en cours de démolition, en vente ou qui ne sont pas chauffés (et donc pas concernés) ; et environ 30% des propriétaires pour lesquels l'on n'a pas de nouvelles.

Il observe que les propriétaires ne sont pas obligés de déclarer qu'ils ont procédé à une rénovation, mais il indique que les personnes n'ayant pas répondu seront bien entendu les personnes les plus ciblées lorsqu'il y aura des contrôles. Il ajoute par ailleurs qu'ils ne demandent rien aux propriétaires de plus de 80 ans, pour des questions bien compréhensibles.

Il souligne que pour le reste, ils vont affiner leurs réponses et identifier quels sont les plus grands propriétaires, afin de ne pas faire non plus la chasse aux petits propriétaires. Il explique que, une fois que les grands propriétaires

seront identifiés, ils entreront en discussion avec ces derniers pour qu'ils mettent en place un plan de rénovation. Il se dit finalement à disposition des commissaires pour les questions.

Un commissaire (UDC) aborde la question des amendes. Il estime qu'il reste un point à éclaircir car M. Hodgers a affirmé qu'il n'y avait aucune procédure lancée, alors que la *Tribune de Genève* affirme que des personnes ont déjà reçu des amendes. Il désire donc savoir s'il y a déjà eu des procédures de non-conformité, avec amendes à la clé, qui ont été lancées.

M. Hodgers explique qu'il y a des amendes énergétiques qui ont en effet été infligées en 2015 sur une autre obligation énergétique, mais pas au niveau du double vitrage. Il souligne que l'obligation de remplir les documents pour la déclaration de son indice de dépense de chaleur (IDC) est une obligation ancienne, antérieure à son arrivée au Conseil d'Etat, mais qui n'avait jamais été pratiquée au sein de l'administration.

Il explique qu'il a pris le choix de retirer les bâtiments de moins de cinq preneurs, qu'ensuite l'obligation pour les gens de répondre a été mise en place et que ceux qui n'ont pas répondu se sont vu infliger des amendes administratives relativement légères. Il ajoute qu'il répondait ainsi à une demande de la Commission des finances qui lui demandait d'augmenter ses recettes au niveau de l'OCE. Il souligne que c'est cela qui a fait l'objet d'un article dans la presse et non la question du double vitrage, pour laquelle le Conseil d'Etat souhaite avancer crescendo.

Il ajoute qu'en 2015, ils n'avaient alors aucune base légale pour amender. Il explique qu'il lui semble important de ne pas céder sur la date, mais néanmoins de mettre en place une mise en œuvre progressive. Il relève que le commissaire (UDC) n'est pas le seul à avoir soulevé cette dichotomie et qu'elle tient avant tout à la précision du sujet.

Un commissaire (UDC) se demande pourquoi les petits propriétaires sont exonérés car il observe qu'une quinzaine de villas auront au moins la même perte de chaleur qu'un immeuble entier.

M. Hodgers est en accord sur le fait que sa position est discutable. Il souligne qu'il l'assume néanmoins, notamment car il a des ressources limitées au sein de l'OCE et, en outre, que l'énergie déployée pour une procédure concernant une seule villa est le même temps de travail que ce qui doit être mis en œuvre pour un édifice plus grand.

Il pense donc que le temps de travail de ses collaborateurs est mieux mis à profit, au niveau du résultat final sur l'économie énergétique, lorsqu'ils travaillent sur la mise aux normes d'immeubles. Il reconnaît que cette posture

peut être discutable et induit une inégalité de traitement des petits et grands propriétaires ; il assume toutefois ce choix pour les raisons évoquées.

Un commissaire (UDC) comprend tout à fait ce raisonnement, mais se demande si l'Etat ne risque pas de recevoir des oppositions de la part des grands propriétaires.

M. Hodgers considère que cela pourrait être le cas, mais il observe néanmoins que les petits propriétaires ont tendance à faire de toute façon les rénovations nécessaires, notamment grâce à la sensibilisation exercée par la Chambre immobilière et l'association Pic-Vert. Il précise que les petits propriétaires ont un sursis mais qu'il ne s'agit néanmoins pas d'une renonciation totale à cette obligation énergétique.

Un commissaire (UDC) comprend que les personnes de 80 ans puissent être exonérées, mais il désire néanmoins savoir comment les biens de ces personnes vont être contrôlés par la suite.

M. Hodgers explique que le changement de propriétaire passe généralement par le registre foncier, qu'il s'agit souvent de villas anciennes et donc que les héritiers entreprennent souvent des travaux, lesquels font l'objet d'une autorisation de construire. Il en conclut que l'administration aura donc assez facilement des informations sur ces maisons. Il ajoute que les immeubles ne sont pas concernés, car les propriétaires âgés passent très souvent par une régie.

Une commissaire (S) se demande, en ce qui concerne les propriétaires qui ont répondu, si l'on retrouve chez ces derniers les principales communes propriétaires d'immeubles. Par ailleurs, concernant les 30% de personnes n'ayant pas répondu, elle désire savoir comment l'on peut initier les contrôles pour les propriétaires ayant un parc important et comment vont se répartir les forces de travail, compte tenu de l'importance de la tâche.

M. Hodgers explique qu'ils sont encore en train d'examiner la nature de ces 30% n'ayant pas répondu et s'il n'y a pas des grands propriétaires qui en font partie. Il observe que cela l'étonnerait car aucune grande régie de la place n'a pas collaboré avec ses services. Il estime que les milieux immobiliers jouent donc très bien le jeu et que ces éventuels grands propriétaires non identifiés seraient a priori des propriétaires qui ne sont pas dans une régie de la place. Il précise qu'il attend de voir ce qu'il se cache derrière ces 30% avant d'élaborer une stratégie.

Il estime que l'on arrivera toujours par le dialogue à trouver des solutions. Concernant les communes, il indique que certaines font partie de la liste des amendés en 2015 pour l'IDC. Il précise qu'il n'a néanmoins pas d'information particulière pour les communes en ce qui concerne 2016. Il s'excuse par

ailleurs de l'absence de M. Epelly et pense que ce dernier aurait pu répondre de manière plus précise à ce sujet. Il propose par ailleurs de revenir auprès de la commission pour faire un point de situation en septembre, car il considère qu'il est encore un peu tôt pour donner des informations complètes sur le sujet.

Une commissaire (S) se demande au fond quelle est la stratégie de l'Etat et s'il y aura une priorité donnée à cette question par rapport aux crédits de renouvellement. Elle se demande en outre s'il y a une entente au sein du Conseil d'Etat pour finaliser cet objet.

M. Hodgers explique que le Conseil d'Etat a eu une discussion claire sur cet enjeu et sur le fait que l'Etat ne pouvait pas être crédible en demandant d'imposer le double vitrage aux propriétaires privés, sans se l'imposer à lui-même. Il souligne que l'Etat a tranché en disant que l'Etat doit rentrer dans les critères. Il observe toutefois que l'on est plutôt tolérant au niveau des délais pour les grands propriétaires et que l'Etat en fait partie. Il estime que cette question doit plutôt être posée à l'OBA, lequel dispose d'un crédit de renouvellement pour cela, et juge que l'estimation de l'OBA pour les transformations nécessaires à l'installation du double vitrage extrêmement grossière car elle inclut l'amiante, la ventilation, la serrurerie, etc. ; il en conclut que le prix est largement gonflé.

Il précise par ailleurs que, sur les 663 bâtiments à assainir, il y en a 265 qui ont une valeur patrimoniale et donc que l'Etat fera l'objet de beaucoup d'exonérations pour des raisons patrimoniales. Il considère que la méthode de calcul a donc été faite de manière très large et, du coup, que l'on a une visibilité très faible sur la manière dont l'OBA doit affiner cela. Il relève enfin que la décision politique est prise et il pense qu'il faudra néanmoins la crédibiliser à travers des crédits de renouvellement dans le plan décennal des investissements.

Une commissaire (S) demande que cela fasse partie du point de situation proposé en septembre.

M. Hodgers lui répond par l'affirmative et souligne qu'il faudra convoquer aussi M. Dal Busco.

Un commissaire (PLR) observe que ce qui avait fâché les motionnaires était avant tout qu'il y avait un système de deux poids, deux mesures entre l'Etat et les propriétaires privés. Par ailleurs, il observe qu'en prolongeant le délai de quelques années l'on aurait pu, selon lui, éviter les goulets d'étranglements dans les carnets de commandes des entreprises locales concernées. Il se demande s'il y a une appréciation du volume des travaux par le département. Il relève qu'il y a peu d'entreprises à Genève qui sont capables d'effectuer ces

travaux et qu'elles craignent de voir arriver des entreprises de l'Europe entière pour effectuer ces mises aux normes.

M. Hodggers explique que le Conseil d'Etat a constamment répondu qu'il n'y aurait pas un système de deux poids, deux mesures, sachant que les critères de dérogation et de prolongation sont basés sur le volume du parc et sur la capacité économique à réaliser des travaux.

Il précise qu'ils ont relevé par exemple qu'il coûtait très cher de refaire une arcade commerciale, raison pour laquelle ils donnent un délai de dix ans. Il souligne que l'Etat est en queue de peloton, mais qu'il se trouve tout de même dans le peloton. Concernant le goulet d'étranglement, il ne croit pas au fait que le décalage du délai de quelques années change quoi que ce soit. Il pense qu'il s'agit de quelque chose de très humain que de laisser les choses pour le dernier moment ; il ne croit donc pas à l'effet de gommage du goulet d'étranglement en reportant la date butoir.

Par ailleurs, il explique que, lorsque l'on demande une dérogation, il faut avoir le devis d'une entreprise, avec une date de travaux et que, à partir de là, l'on obtient une dérogation automatique jusqu'à la date du devis. Il souligne que le dispositif de mise en œuvre est donc progressif et estime qu'il faut donc lui faire la preuve que ce dispositif proposé ne joue pas car il considère pour sa part que l'on a répondu aux craintes d'égalité de traitement et à la question des goulets d'étranglement.

Un commissaire (PLR) salue le pragmatisme du département sur cette question. Il pense que la loi votée à ce sujet était matière à problème, notamment sur la sécurité du droit, puisqu'il faut passer par un régime dérogatoire, qui est néanmoins bien appliqué. Il pense qu'à partir du moment où l'on se comporte de manière responsable avec le département, ce dernier fait preuve aussi de responsabilité et de pragmatisme. Néanmoins, il considère que l'autocritique doit se faire sur deux plans ; il pense que l'on confond parfois la nécessité des objectifs poursuivis et les moyens qui ne sont pas toujours adéquats. Il souligne que, pour certains bâtiments qui sont très mal isolés en toiture, l'effet du double vitrage ne sera pas forcément déterminant.

Il pense qu'il faut donc avoir une certaine souplesse au niveau des mesures pour atteindre l'objectif. Il relève que ce dernier n'est pas d'embêter le propriétaire, mais de faire des économies énergétiques. Il considère que des lois de ce type, qu'il juge jusqu'au-boutistes, ont parfois des effets collatéraux qui peuvent occasionner des coûts sociaux importants. Il salue la décision en ce qui concerne les propriétaires âgés ; il pense que cela coule de source puisque ces biens vont rapidement changer de main et être rénovés de manière plus intelligente à ce moment, au niveau énergétique.

Il considère par ailleurs que le fait de changer de fenêtres n'est pas seulement une question d'énergie, mais aussi de confort. Il estime que les propriétaires devraient donc pouvoir prioriser leurs investissements, grâce à cette pratique plus souple de la part du département. Il pense donc qu'il s'agit d'une sorte d'égalité de traitement que de traiter de manière différente des situations qui sont aussi différentes.

Il considère qu'il faut se souvenir qu'il y a d'autres lois, dont chacun partage l'objectif, comme celle sur l'accessibilité aux personnes handicapées, mais qu'il faut néanmoins prendre en compte les effets collatéraux et la création inutile de situations compliquées. Il pense qu'il faut donc éviter, dans ce cas, les situations qui ne sont ni bonnes pour les propriétaires, ni pour les locataires, ni au niveau social de manière générale.

M. Hodgers partage le point de vue du commissaire (PLR) sur le fait que, dans cette loi, il y a une obligation de moyens et pas de résultats. Il pense que l'on s'est focalisé sur une mesure alors qu'il y en a beaucoup d'autres. Il considère pour sa part que l'IDC est un bon indicateur, car il permet de déterminer de manière objective quels sont les édifices qui sont de vraies passoires énergétiques.

Il rappelle que, pour ceux qui dépassent 900 MJ/m² a, l'on peut exiger des travaux et, pour ceux qui dépassent 800 MJ/m² a, l'on peut exiger des études. Il relève néanmoins que ces seuils sont tellement éloignés qu'ils ne touchent que 2% à 3 % du parc. Il pense donc que les lois doivent en effet plutôt définir un objectif et laisser une certaine latitude au niveau des moyens, tant pour l'administration, que pour les propriétaires.

Un commissaire (PLR) affirme que c'est plutôt son aile sociale qui l'a fait signer cette motion et il estime que les grands propriétaires se fichent de cette dernière. Il indique que des petits propriétaires aimeraient bien procéder aux rénovations nécessaires, mais qu'il n'est pas si facile pour eux de le faire. Il pense en outre que ces derniers sont plus sensibles à la question de l'inégalité de traitement, peut-être car ils ont été mal informés, notamment par les échos dans la presse.

M. Hodgers relève que la motion demande un délai pour tout le monde et non spécifiquement pour les petits propriétaires, lesquels ont plutôt intérêt, selon lui, à aller prendre une entreprise étrangère venant installer des fenêtres en PVC à moindre coût. Il considère que la motion sert avant tout à faire du protectionnisme pour les entreprises locales, ce qu'il trouve légitime. Il indique par ailleurs qu'ils ont fait tout un travail pour définir ce qu'est une rénovation des vitrages dans les bâtiments patrimoniaux car il tient à valoriser le travail artisanal effectué par les entreprises locales.

Il relève par ailleurs que le propriétaire qui met du PVC sur du patrimonial se verra infliger de très lourdes amendes. Il souligne qu'ils ont déjà fait un arrêt de chantier, ce qui a obligé le propriétaire à revenir en arrière et racheter les matériaux adéquats.

Il souligne que l'on est sur une logique de confiance, car il n'y a pas de demande d'autorisation de travaux pour ces rénovations, mais que, si l'on se fait prendre lorsque l'on utilise les mauvais matériaux dans un bâtiment patrimonial, l'amende est alors très lourde. Il explique que le département a voulu que, au 31 janvier 2016, chacun se soit au moins demandé ce qu'il allait faire au niveau du double vitrage, c'est-à-dire contacter une entreprise, prendre un devis et écrire au département pour demander éventuellement une prolongation.

Un commissaire (PLR) observe que des personnes sont tout de même moins aguerries que d'autres par rapport aux rouages administratifs et que certains pensent encore qu'il s'agit d'une obligation. Il estime que les gens commencent maintenant à comprendre, mais que cette motion pourrait être une petite reconnaissance pour ces petites gens.

Un commissaire (PLR) se demande quel est le pourcentage du parc ayant obtenu un délai de dix ans.

M. Hodgers indique qu'il s'agit de 3% à 5% du parc, que cela concerne notamment une très grande banque, mais aussi des caisses de pension, lesquelles ont néanmoins déjà une logique de rénovation constante.

Un commissaire (UDC) estime que ce n'est pas facile, en particulier lorsqu'il s'agit de grandes cités, comme à Onex.

M. Hodgers explique qu'ils ont avec Onex un programme spécifique au travers duquel les propriétaires peuvent bénéficier de subventions fédérales pour mener des rénovations conséquentes allant bien au-delà du double vitrage, avec une plus-value pour les habitants. Il évoque la rénovation aux Libellules et estime que cela a changé le rapport des gens au sein du quartier, c'est-à-dire la qualité de vie des habitants et la vision qu'ils ont sur eux-mêmes.

Un commissaire (UDC) relève qu'une fondation a contribué à cette rénovation.

M. Hodgers souligne qu'il s'agit de la Fondation HBM Emile Dupont, fondation publique rattachée au département. Il explique qu'elle a fait un travail remarquable, non seulement sur les aspects constructifs, mais aussi sur l'accompagnement des habitants et du processus social, dans un type d'immeubles qui regroupent une large partie de la population fragilisée du canton.

Un commissaire (S) relève qu'une séance a eu lieu à ce sujet et il souligne que ces travaux étaient fort positifs ; il félicite donc le département à ce niveau. Par ailleurs, il pense qu'il conviendrait d'informer peut-être mieux l'ensemble des acteurs concernés, ainsi que la population, au sujet de la question du double vitrage.

M. Hodgers indique qu'il entend le commissaire (S) mais rappelle que le dispositif est en place depuis 27 ans. Il souligne que le Conseil d'Etat a répondu il y a plus d'un an à la manière dont il souhaitait mettre en place l'égalité de traitement. Concernant la motion, il partage le fait qu'il convient de tenir compte de la capacité des carnets de commandes des entreprises genevoises, mais il estime que l'invite est néanmoins contre-productive. Il se demande si l'on ne pourrait pas remplacer cette dernière par quelque chose invitant le département à valoriser le travail des entreprises locales, dans le cadre de l'art. 56A, et que ces dernières puissent répondre à la demande et ainsi lisser le pic des demandes.

Un commissaire (S) se dit sensible à la motion car il pense qu'elle s'adresse aux PME. Il considère que la proposition de changement de M. Hodgers pourrait tout à fait se faire.

Un commissaire (Ve) pense que le conseiller d'Etat est bien gentil avec cette motion et considère pour sa part que, bien que cette dernière parle des entreprises, elle demande au final un délai pour des gens qui auraient déjà dû procéder aux changements. Il relève que le Conseil d'Etat a déjà écrit longuement aux propriétaires et il ne voit pas ce que l'on peut faire de plus avec cette motion, si ce n'est l'adoucir et demander au Conseil d'Etat de faire ce qu'il fait déjà actuellement.

Il relève que cela ne va néanmoins pas empêcher les gens d'acheter des fenêtres très loin et il souligne qu'il y a notamment des entreprises bosniaques qui viennent poser des fenêtres en Suisse, ce qui ne pose, selon lui, aucun problème au PLR.

Il relève enfin que le Conseil d'Etat prend déjà en compte les 10% qui n'ont pas encore fait le travail et il estime donc qu'il ne sert à rien de faire une motion à ce sujet.

Un commissaire (PLR) désire proposer une nouvelle formulation.

Le Président propose que le commissaire (PLR) formule une nouvelle motion pour la prochaine fois.

M. Hodgers souligne qu'il ne désire pas de notion de prolongation des délais. Il observe que le problème de goulet d'étranglement est un fait et il estime donc que la pratique de délai donnée par le département permet une

absorption de la demande par les entreprises genevoises, car ces dernières ont actuellement un carnet de commandes plein.

Séance du 10 mai 2016

Le Président rappelle que les commissaires (PLR) ont envoyé à la commission une proposition d'amendement formulant une nouvelle invite qui remplace l'ancienne.

Un commissaire (S) indique que le PS soutient l'amendement envoyé.

Un commissaire (Ve) indique que, suite aux différentes auditions, l'on comprend que le travail est déjà fait et que la motion, selon lui, n'apporte rien. Il ne pense pas qu'il faille contrecarrer le département, lequel a donné suffisamment de dérogations. Il relève que de grandes banques ont eu des dérogations d'une dizaine d'années et que, en outre, ni les petits propriétaires, ni les personnes âgées ne seront pourchassés. Il préférerait donc que cette motion soit retirée.

Un commissaire (PLR) affirme que le conseiller d'Etat a considéré que la motion était une excellente motion.

Un commissaire (Ve) considère que la pratique décrite par le département a déjà répondu à l'amendement et il estime donc que cet objet est inutile. Il désirerait que les auteurs de la motion reconnaissent que tout ce qu'ils demandent à déjà été fait.

Le Président soumet au vote l'amendement PLR :

« à appliquer l'article 56A RCI de façon à permettre aux propriétaires d'engager les travaux dans des délais supportables et aux entreprises locales d'absorber la demande en évitant les goulets d'étranglement. »

Un commissaire (Ve) désire savoir ce que signifie « des délais supportables ».

Un commissaire (PLR) souligne que les dix ans concernent les vitrines.

Un commissaire (PLR) indique que ce délai est laissé à la libre appréciation du département. Il souligne néanmoins que, si le commissaire (Ve) préfère que l'on revienne au délai initial, il est prêt à le faire.

Pour :	14 (1 EAG, 3 S, 1 PDC, 4 PLR, 2 UDC, 3 MCG)
Contre :	1 (1 Ve)
Abstention :	–

L'amendement est accepté.

Le Président soumet au vote la M 2251 ainsi amendée :

Pour : 11 (1 EAG ; 3 S ; 1 PDC ; 4 PLR ; 2 UDC)

Contre : 1 (1 Ve)

Abstentions : 3 (3 MCG)

La M 2251 ainsi amendée est adoptée.

La commission préavise la catégorie III (Extraits).

Proposition de motion (2251)

pour favoriser la production indigène des fenêtres

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
considérant :

- que le Conseil d'Etat a modifié, en date du 12 février 2014, le règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses (RCI, L 5 05.01) et qu'il a ainsi fixé au 31 janvier 2016 la date ultime des travaux liés à la mise en conformité de l'isolation thermique des vitrages ;
- que les services de l'Etat de Genève en charge de ces questions ont indiqué à plusieurs reprises que l'Etat était dans l'impossibilité de mettre en conformité les bâtiments lui appartenant dans le délai imparti par la RCI ;
- qu'en vertu de l'article 16 de la loi sur l'énergie acceptée en votation populaire le 7 mars 2010, l'Etat, les caisses de pension du personnel de l'Etat et les communes doivent se montrer exemplaires en matière d'assainissement énergétique des bâtiments dont ils sont propriétaires ;
- que le principe d'égalité de traitement doit prévaloir entre la société civile (administrés) et le Grand Etat ;
- que le remplacement des fenêtres et vitrages devrait être effectué principalement par les entreprises locales,

invite le Conseil d'Etat

à appliquer l'article 56A RCI de façon à permettre aux propriétaires d'engager les travaux dans des délais supportables et aux entreprises locales d'absorber la demande en évitant les goulets d'étranglement.