

Date de dépôt : 14 décembre 2018

Rapport

de la commission des pétitions chargée d'étudier la pétition pour des balcons rapportés à l'AUREA (ancienne « Cité Familia »)

Rapport de majorité de M^{me} Anne Marie von Arx-Vernon (page 1)

Rapport de minorité de M. Pierre Nicollier (page 17)

RAPPORT DE LA MAJORITÉ

Rapport de M^{me} Anne Marie von Arx-Vernon

Mesdames et
Messieurs les députés,

La commission des pétitions, présidée par M. Jean-Marie Voumard, a étudié la pétition **P 2048 pour des balcons rapportés à l'AUREA (ancienne « Cité Familia »)** en trois séances, les 10 septembre, 1^{er} octobre et 15 octobre 2018.

M^{me} Nadia Salama, secrétaire scientifique, a assisté aux travaux de la commission et M. Christophe Vuilleumier en a pris les procès-verbaux. Qu'ils soient remerciés pour leur précieuse contribution.

10 septembre 2018 : Audition de M^{me} Henriette Stebler et de M^{me} Sophie Solo, pétitionnaires

M^{me} Stebler déclare que cette pétition a été votée à l'unanimité de l'association des habitants de son quartier. Elle explique que les appartements qui avaient été proposés à l'origine devaient comporter des vérandas, et elle remarque qu'au final il n'y a rien eu si ce n'est de nombreux problèmes. Elle ajoute que la problématique a été soumise au Conseil municipal de la Ville de Carouge, l'association demandant que des balcons soient ajoutés. Elle

mentionne que ces appartements sont très chauds durant l'été, qu'il n'est pas possible d'ouvrir les fenêtres lorsqu'il pleut et qu'il est donc très difficile de vivre dans ces appartements.

Rajouter des balcons

Elle signale ensuite qu'il semblerait qu'il soit techniquement possible d'ajouter des balcons, moyennant une légère augmentation des loyers, un ajout dont la possibilité a été confirmée par les architectes. Elle évoque ensuite la pétition et elle remarque que l'Association a décidé de stopper la récolte de signatures au bout d'un mois, après en avoir reçu plus de 600. Elle observe que tout le monde s'indigne à l'égard de ces immeubles. Elle espère que les prochains projets ne présenteront pas de tels défauts.

Fondation Kammacher

M^{me} Stebler évoque les comptes de la Fondation Emma Kammacher qui a construit ces immeubles en déclarant que la situation financière de cette dernière est excellente.

M^{me} Solo ajoute n'avoir aucune intimité en raison de la baie vitrée qui se trouve au-dessus de l'allée. Elle précise en outre qu'il n'est pas permis de faire de trous et qu'il est donc difficile de placer des rideaux. Cela étant, elle déclare que c'est la manière dont ont été traités les habitants par la fondation qui l'a choquée. Elle précise avoir ainsi été mise devant le fait accompli, sous pression, pour sa date de déménagement. Elle observe que les relations avec la fondation sont donc très mauvaises.

M^{me} Stebler ajoute que les habitants constatent tous que la situation est constamment sous pression avec la fondation. Elle évoque alors un article de presse dans un journal carougeois. Elle précise que les autorités municipales trouvaient ces constructions formidables et ont proposé de les placer au patrimoine de l'humanité, ce qui semble à l'ensemble des habitants complètement déplacé.

M^{me} Solo signale encore que les autorités ont publié un ouvrage d'architecture lors de l'inauguration de ces bâtiments, ouvrage qui ne montre que des immeubles et pas une seule personne.

M^{me} Stebler signale alors que personne ne souhaite rester dans ces immeubles où les gens étouffent.

Question de la commission

Le président demande si les pétitionnaires ont reçu une réponse de la fondation à qui a été envoyée la pétition.

M^{me} Stebler répond par la négative.

Le président demande si la Ville de Carouge a donné une réponse.

M^{me} Stebler répond par la négative. Mais elle pense que les pétitionnaires vont être reçus.

Une commissaire PDC demande qui a mis M^{me} Solo sous pression.

M^{me} Solo répond ne pas avoir été tenue au courant du projet et qu'il lui fallait déménager, et elle explique avoir téléphoné à la fondation qui l'a « envoyée promener ». Elle précise encore que la fondation et la régie se renvoient la balle.

La commissaire PDC se demande si la municipalité de Carouge a écouté les pétitionnaires.

M^{me} Stebler pense que les autorités se rendent compte qu'il n'aurait pas fallu accepter ce projet de construction et comprennent la situation. Elle précise que le Conseil administratif semble soutenir la pétition et va recevoir l'association.

Une commissaire S observe que les pétitionnaires ont un représentant, architecte de profession, au sein du Conseil municipal ainsi qu'au sein de la Fondation Kammacher. Elle se demande si cette dernière s'est prononcée sur les balcons.

M^{me} Stebler répond par la négative.

La commissaire S demande ensuite si le représentant a donné une réponse.

M^{me} Stebler répond par la négative.

La commissaire S déclare être entrée dans l'un de ces immeubles qui présentent un espace intérieur pouvant être convivial, mais où il n'est pas permis de faire quoi que ce soit.

M^{me} Stebler répond qu'il est vrai qu'il n'est pas possible d'aménager ce lieu. Elle remarque que les murs sont en béton et ne peuvent pas être peints. Elle ajoute que ces murs génèrent en outre beaucoup de poussière, raison pour laquelle il avait été proposé de les peindre, en vain.

La commissaire S demande qui regroupe l'association.

M^{me} Stebler répond qu'elle couvre l'entier du quartier.

Une commissaire MCG remarque que ces immeubles sont une catastrophe et ressemblent à un univers concentrationnaire. Elle se demande si les pétitionnaires se sont renseignés auprès du DALE. Elle rappelle que des gabarits et des normes existent et qu'il n'est peut-être pas possible d'ajouter des balcons. Elle ajoute qu'il y a par ailleurs une question de coût et sans doute une augmentation de loyer en perspective avec un tel scénario.

M^{me} Stebler répond que des balcons doivent justement être ajoutés à un immeuble à la rue Gourgas. Elle précise que ces balcons seront rapportés sur ce bâtiment avec des poutrelles de métal.

Un commissaire UDC demande si les pétitionnaires ont conscience de l'éventuelle augmentation de loyer qu'une opération de ce type risque d'engendrer, et si les habitants pourront supporter cette augmentation.

M^{me} Stebler répond qu'une consultation doit être menée à la rue Gourgas à l'égard de ce projet de balcons.

Le commissaire UDC demande si la Fondation Kammacher est une fondation HBM.

M^{me} Stebler acquiesce. Elle remarque que cette fondation a 120 millions et présente un excédent de 6 millions.

Une commissaire Ve demande comment s'est déroulé le processus participatif à l'origine.

M^{me} Solo répond qu'il y avait de nombreux participants et qu'il a été souvent question des balcons.

M^{me} Stebler précise que cette participation a été très large, mais n'a pas donné grand-chose. Elle remarque que rien n'a été concédé. Elle observe avoir à présent de sérieux doutes à l'égard du concept de démocratie participative. Elle pense qu'il s'agit surtout d'une méthode pour calmer les gens.

Un commissaire S déclare avoir l'impression que les enjeux sont plus importants que simplement des balcons, et qu'il est question de promiscuité et de poussière. Il se demande s'il ne faudrait pas raser ces immeubles et reconstruire, et si l'ajout de ces balcons ne constitue pas un emplâtre sur une jambe de bois. Il se demande si la requête des pétitionnaires est une étape dans une lutte de plus longue haleine.

M^{me} Solo déclare que les appartements n'ont pas de balcon, mais une balustrade qui ne présente pas de sens, et elle pense qu'un balcon permettrait de prolonger l'appartement et d'améliorer son intimité. Elle précise ne pas souhaiter aller de pétition en pétition.

Le commissaire S demande s'il y a un espace collectif dans cet immeuble et s'il ne serait pas possible d'ajouter un toit végétalisé.

M^{me} Solo répond que ce serait une évidence, mais elle mentionne que ce n'est pas le cas.

M^{me} Stebler ajoute avoir l'impression que tout a été fait en vitesse et que tout est bâclé.

M^{me} Solo signale que les stores descendent et montent toute la journée automatiquement, et elle remarque que les habitants appuient constamment sur les boutons. Elle regrette une dépense d'énergie aussi ridicule. Elle rappelle, cela étant, que ces bâtiments respectent la norme Minergie.

M^{me} Stebler évoque encore les garages à vélos en mentionnant que le couloir qui y mène ressemble au couloir de la mort. Elle ajoute que les gens pensaient à l'origine que ces immeubles étaient des annexes de Champ-Dollon.

Une commissaire S remarque que ces stores se mettent automatiquement en route en raison de l'intensité du soleil.

M^{me} Stebler acquiesce et précise que toutes les fenêtres n'ont pas des stores de ce type.

Un commissaire PLR demande quels sont les autres éléments qui dysfonctionnent.

M^{me} Stebler répond que la tuyauterie a déjà dû être changée, car la construction originelle a fait l'objet d'économies importantes. Elle précise que cette tuyauterie était sous-dimensionnée. Elle ajoute que l'ascenseur est resté en panne durant six mois. Elle observe qu'il s'agit en fin de compte d'appartements « M-Budget ».

M^{me} Solo déclare que les aérations posent également des problèmes et elle mentionne avoir dû les obstruer dans son appartement en raison des courants d'air qu'elles créaient.

M^{me} Stebler pense également qu'il aurait fallu réfléchir à plus de mixité dans ces immeubles qui, à l'origine, concentraient de nombreux cas sociaux. Elle ajoute que la situation s'est toutefois calmée à cet égard. Elle propose à la commission de se rendre sur place.

M^{me} Solo rappelle qu'il est interdit de planter un clou alors que le béton des murs est bourré de trous, entraînant des problèmes nombreux avec des insectes.

M^{me} Solo insiste sur le fait que les habitants ont l'impression de vivre en prison.

Une commissaire S demande combien il y a d'habitants dans ces immeubles.

M^{me} Stebler répond qu'il devrait y avoir 1000 habitants au final. Elle ajoute que les derniers immeubles ont du retard en raison de malfaçons.

Discussion de la commission

Le président demande s'il y a des demandes d'auditions.

Une commissaire S propose l'audition d'un représentant de la Fondation Kammacher. Elle pense à M. Didier Prod'Hom. Elle imagine que ce dernier connaît bien le dossier.

Une commissaire MCG propose l'audition d'un représentant du DALE afin de savoir si des balcons sont envisageables. Elle remarque que, si la loi ne le permet pas, il sera inutile de multiplier les auditions.

Une commissaire PDC demande l'audition de la mairie de Carouge.

Le président remarque que l'ensemble des commissaires sont en faveur de l'audition de la Fondation Kammacher et de la Ville de Carouge. Il pense qu'il est possible de prévoir l'audition du département par la suite.

Un commissaire UDC souhaiterait entendre une personne à propos du financement de ces projets. Il ajoute n'avoir jamais entendu que le canton investissait de l'argent dans ces immeubles. Il signale alors que la commune de Lancy n'a jamais investi d'argent dans les immeubles ne lui appartenant pas. Il pense que la fondation mais également le canton pourraient apporter des précisions à cet égard.

Une commissaire S rappelle que c'est une fondation HBM dont les plans financiers sont extrêmement serrés. Elle pense que l'architecte de la fondation pourra expliquer la situation et les programmes financiers de projets de ce type.

Une commissaire PLR déclare que c'est le canton qui contrôle la régularité des plans financiers et elle pense que la fondation peut déjà apporter de nombreuses explications. Elle remarque que cette fondation pourra donc donner des éléments à l'égard des finances.

1^{er} octobre 2018 : Audition de M. Nicolas Rufener, président de la Fondation HBM Emma Kammacher, et de M. Didier Prod'Hom, vice-président de la Fondation HBM Emma Kammacher

M. Rufener rappelle que sa fondation gère quelque 1700 logements en exploitation. Il précise que de nouveaux appartements sont en

développement, comme aux Cherpines, le but étant de créer des logements en quantité mais également de qualité pour la population la plus précaire du canton. Il signale ensuite que la fondation estime que le concours est une bonne formule lors de grands projets, puisqu'il permet de créer des projets de qualité. Il indique encore qu'un économiste de la construction siège systématiquement dans les jurys de concours. Il remarque que la logique vise donc la qualité, notamment pour le projet de l'AUREA. Il rappelle à cet égard que ce projet avait fait l'objet d'un concours international réunissant quelque 60 bureaux candidats, un projet important pour la fondation puisqu'il démontrait que le logement social peut revêtir toutes les qualités modernes. Il observe par ailleurs qu'il est question de 335 logements, et il indique que le dialogue a été maintenu en permanence avec la commune, la fondation pour le logement social de Carouge et l'école voisine.

Préoccupation de la fondation

M. Rufener explique que la préoccupation de la fondation, compte tenu de l'ampleur du projet, est de créer un quartier qui fonctionne, raison pour laquelle des contacts ont été tissés avec le service social de la commune et les intervenants sociaux. Il ajoute que des places de jeux, des potagers urbains et des grills ont été installés. Il remarque encore que les intervenants sociaux de la commune considèrent que le site fonctionne en l'occurrence très bien. Il explique que la pétition est portée par des gens qui sont opposés depuis le début au projet. Il signale également que la pétition est signée par une majorité de gens qui n'habitent pas le site, démonstration qu'elle a été instrumentalisée, et il pense que la manière dont ont été posées les questions est également importante dans ce contexte.

Les balcons

Il évoque les balcons en déclarant que certains sites ne sont pas adaptés pour des balcons qui peuvent dénaturer la qualité des façades. Il indique encore que la fondation s'est intéressée à cette option en approchant M. le conseiller d'Etat Hodgers. Il précise que la première question porte sur la légalité de cet ajout, la réflexion devant ensuite s'attacher aux impacts financiers. Il signale encore avoir une préférence pour ces bâtiments de l'AUREA par rapport à d'autres immeubles de la fondation. Il rappelle enfin que l'exploitation d'un site de cette nature suit un processus itératif.

Balcon ou pièce supplémentaire ?

M. Prod'Hom mentionne que la fondation, en début de projet, s'était penchée sur les immeubles précédents, lesquels dataient d'après-guerre et présentaient des défauts énergétiques importants. Il ajoute que c'est pour cette raison que la décision avait été prise de démolir ces bâtiments afin de reconstruire du neuf. Il précise que le bureau qui avait remporté le projet avait proposé de conserver l'arborisation en place et même d'ajouter quelque 130 arbres. Il signale que démolir des bâtiments pose toutefois des problèmes LDTR, la fondation étant tenue de maintenir les loyers. Il remarque que l'opération était donc difficile compte tenu des taux BNS, du plan financier et de la suppression des subventions cantonales. Il ajoute que les premières économies, demandées par le canton, ont donc porté sur les parkings qui ont été réduits et mutualisés avec la Ville de Carouge. Il signale encore que les loggias, qui étaient prévues pour un quart des logements, ont également été supprimées, une suppression qui a toutefois été compensée par une pièce supplémentaire. Il mentionne que les matériaux ont en outre été simplifiés et il remarque que la Ville de Carouge a finalement accepté d'ajouter un étage à ces bâtiments afin de permettre au plan financier de fonctionner. Il déclare que la situation a maintenant bien changé en remarquant qu'il sera possible de maintenir les loyers actuels dans quinze ans si les taux remontent. Il rappelle ensuite que les aménagements extérieurs ont été bien développés et que la dimension énergétique respectée.

Discussion de la commission

Un commissaire PLR remarque que cet éclairage est très différent de celui des pétitionnaires qui se plaignent de l'habitabilité de leur logement et notamment de la chaleur en été. Il demande quelle en est la raison.

M. Rufener répond ne pas se l'expliquer. Il ajoute que, si les locataires subissaient une canicule inhérente aux logements, la régie recevrait de nombreuses plaintes. Il répète que les signataires de cette pétition ont été instrumentalisés.

Une commissaire MCG rappelle que les règles pour les concours sont faites systématiquement par le département et les fondations qui constituent également les jurys. Elle pense dès lors que les résultats peuvent être relativement discutables, notamment lorsqu'il est question de vivre quotidiennement dans un appartement du type de ceux évoqués par la pétition. Elle pense que le plan financier fonctionne évidemment mieux si les logements ont plus de pièces, mais elle remarque que les locataires préfèrent certainement un balcon à un immense hall d'entrée. Elle observe ensuite que

la fondation a donc pris l'engagement de ne pas augmenter les loyers si les taux augmentaient.

M. Prod'Hom répond que personne ne peut assurer cela. Mais il remarque que l'amortissement du bâtiment, en quinze ans, permettra d'assurer les loyers cibles fixés par l'Etat.

La commissaire MCG demande ce qu'il en est des économies demandées par le canton.

M. Prod'Hom répond que le canton craignait, compte tenu du plan financier, que la fondation ne puisse pas garantir les loyers LDTR.

Il précise que les bâtiments sont équipés comme le prévoit la loi. Il ajoute que l'autorisation n'aurait pas été délivrée cas échéant.

M. Rufener déclare qu'il est possible de critiquer la fondation et ses choix si le corpus législatif et réglementaire est faible. Mais il mentionne que tel n'est pas le cas et il répète que la fondation a respecté la loi et les règlements. Il propose alors aux commissaires de visiter ces appartements en mentionnant qu'ils se rendront compte de leur haut standard.

La commissaire MCG déclare que les façades sont très froides. Elle se demande ensuite s'il serait tout de même possible de créer des balcons.

M. Rufener reconnaît que le traitement des façades n'est pas heureux. Il ajoute que, si des balcons sont ajoutés, il est évident que des problèmes surviendront. Il remarque, cela étant, que la fondation a mandaté son architecte, à ses frais, pour mener à bien une étude.

Une commissaire S évoque un problème d'aération que l'une des pétitionnaires a rapporté. Elle se demande si la fondation accompagne les locataires. Elle se demande ensuite s'il est normal de placer son lit dans le séjour et si une telle pratique est fréquente.

M. Rufener répond que la fondation essaie de garantir une mixité sociale dans ses immeubles en tenant compte des taux d'effort. Il ajoute que l'idée est d'avoir moins d'occupants que de pièces afin de garantir l'habitabilité.

M. Prod'Hom mentionne que la pratique usuelle vise le taux d'occupation plus un, mais il mentionne qu'il arrive que des personnes aient à dormir dans leur salon. Il signale ensuite que les bâtiments respectent la norme Minergie-P et il déclare que l'Université de Genève étudie le suivi énergétique de ces immeubles mais également leur dimension sociale. Il remarque alors que, si un locataire a son lit devant une bouche d'aération, il doit évidemment remonter cette information à la régie afin d'y remédier.

Un commissaire S se demande quelle est la position de la Fondation qui semble entrer en matière sur la pétition. Il rappelle le devenir des pétitions et

il se demande si la commission doit envisager une négociation avec le Conseil d'Etat.

M. Rufener répond que les médias ne se sont pas fait l'écho des efforts de la fondation mais bien de la pétitionnaire principale. Il ajoute que la fondation a par ailleurs reçu un courrier de M. Hodgers demandant qu'une étude soit menée sur la question des balcons. Il remarque dès lors que cette pétition n'apporte pas grand-chose et que l'accepter reviendrait à donner une importance trop grande à une association d'habitants ne vivant pas dans ces immeubles. Il pense dès lors que cette pétition est mal venue.

Un commissaire S demande quel serait le délai pour obtenir les conclusions de cette étude.

M. Rufener répond que quelques mois sont nécessaires.

M. Prod'Hom pense que, si l'idée est bonne et permet d'améliorer la qualité du site, il serait dommage de ne pas donner suite. Il signale toutefois que différentes questions découlent de cette problématique, notamment celle d'une éventuelle pondération entre logements. Il remarque qu'il serait possible de créer des balcons pour certains logements seulement.

M. Rufener ajoute que cette option impliquerait dès lors une discrimination qu'il faudrait expliquer aux locataires. Il signale ensuite que ce ne sont pas les halls d'entrée qui ont été agrandis mais bien les pièces à vivre.

Une commissaire S demande quel a été le processus d'information à destination des locataires. Elle rappelle que le principe Minergie implique qu'ouvrir une fenêtre peut dérégler le système. Elle se demande dès lors si les locataires sont conscients de ces aspects. Elle se demande encore ce qu'il en est du processus participatif, puisque les locataires ont indiqué qu'ils avaient été bien encadrés au début du projet, mais pas par la suite.

M. Rufener répond qu'il est difficile de garantir un processus participatif puisque les locataires ne sont pas sélectionnés au départ. Il ajoute que le dialogue a existé et existe encore par le biais d'une association sise aux Avanchets.

M. Prod'Hom remarque que c'est la régie qui donne l'information. Il ajoute que des feuillets d'information vont à présent être distribués.

Il rappelle qu'il est nécessaire de faire entrer 30 m³ d'air dans un logement même si ce dernier respecte la norme Minergie P, et il remarque que cette dimension peut générer un inconfort. Mais il répète que l'université suit la dimension énergétique de ces bâtiments afin de remédier aux potentiels dérèglements.

Un commissaire Ve observe qu'il y a une certaine tension entre les uns et les autres, notamment en raison de l'usage du bâtiment. Il ajoute que, au final, le conflit est arbitré par le Grand Conseil, ce qui n'est peut-être pas judicieux, et il se demande si des étudiants de l'EPIA ne pourraient pas intervenir en expliquant aux habitants comment fonctionne un bâtiment de cette nature. Il rappelle en outre qu'il existe des médiateurs permettant de régler un conflit de ce type.

M. Rufener répond qu'il n'y a pas de conflit puisque la fondation n'a pas été saisie. Il répète qu'il n'y a jamais eu de courrier de locataires se plaignant et il pense que cette pétition est une instrumentalisation. Il ne pense pas en outre que ces locataires aient peur de la régie ou de la fondation, puisque, sur les 1400 autres logements gérés par la fondation, ces demandes ne sont pas rares. Il ajoute que la pétition donne l'impression que ces locataires, en désespoir de cause, se sont adressés au Grand Conseil, mais il mentionne que c'est M^{me} Stebler qui a entamé cette démarche. Cela étant, il remarque que l'idée d'une médiation est bonne. Il se demande, cela étant, qui paiera cette médiation.

Le commissaire Ve relève que les séances du Grand Conseil coûtent bien plus cher.

Un commissaire PLR remarque que M. Hodgers a été contacté et a encouragé la fondation à mener une étude.

M. Rufener confirme que M. Hodgers a demandé à la fondation de mandater une étude pour déterminer si créer des balcons était possible.

Un commissaire EAG déclare qu'il est vrai que les commentaires sur le projet parus dans la presse sont assez durs. Il demande si le projet n'a pas eu de subvention, si le terrain était déjà propriété de la fondation et comment il a été valorisé. Il demande enfin quelle est la durée de l'amortissement et si la commission peut obtenir le plan financier.

M. Prod'Hom répond que le plan financier est public. Il ajoute que l'amortissement est de vingt ans. Il signale ensuite que le canton impose une valorisation du terrain qui est intégré dans les immeubles. Il indique encore que le Conseil d'Etat a demandé à la fondation, en amont du projet, que les loyers puissent être pris en charge complètement par les locataires.

M. Rufener signale alors que les commissaires peuvent demander aux anciens habitants des bâtiments des Familia s'ils regrettent leur logement précédent.

M. Prod'Hom observe que l'immeuble de La Petite Boissière qui vient de sortir de terre comporte tous les correctifs qui ont été évoqués.

Un commissaire PLR demande comment l'instigatrice de la pétition a réussi à réunir 400 signatures de personnes ne vivant pas sur place. Il remarque ensuite que M. Hodgers a invité la fondation à mener à ses frais une étude. Il se demande quelle est la réaction du président de la fondation qui est obligée de se soumettre à cette démarche.

M. Rufener répond que la demande n'était pas contraignante, mais il remarque que la proposition du conseiller d'Etat représentait une occasion de se poser des questions et d'y répondre. Il explique ensuite que M^{me} Stebler mobilise depuis le début du projet de nombreuses personnes jusque dans le Conseil municipal de la Ville de Carouge. Il répète que les travailleurs sociaux sont d'ailleurs venus expliquer au Conseil municipal que les descriptions et les rumeurs n'étaient pas vraies.

Une commissaire MCG demande si la fondation a pensé envoyer un questionnaire aux locataires.

M. Rufener répond par la négative. Il mentionne ensuite que les critiques qui sont faites ne sont pas constructives. Il indique alors que le Conseil municipal a évoqué les nuisances et les interventions de la police inhérentes à ces immeubles, mais il remarque que les mains courantes de la police ne révèlent rien de la sorte.

La commissaire MCG demande quelle est la différence pour les locataires d'un bâtiment Minergie-P par rapport à un autre type d'immeuble.

M. Prod'Hom répond que l'idée est de vivre dans un bâtiment dont le confort est assuré par l'enveloppe. Il ajoute qu'il est nécessaire de respecter les systèmes énergétiques mis en place, et il pense qu'une information claire aux locataires est nécessaire.

15 octobre 2018 : Audition de M. Nicolas Walder, maire de Carouge

M. Walder mentionne que sa commune a également reçu cette pétition qui est en cours de traitement. Il remarque que la question des balcons sur ces bâtiments avait déjà par le passé fait l'objet de longues discussions au sein du Conseil municipal, et il observe que la commune était en l'occurrence en faveur de balcons ou de loggias afin de permettre aux personnes les plus modestes d'avoir un espace privatif extérieur. Il indique que la fondation avait alors expliqué que le plan financier ne fonctionnait pas et qu'il n'était pas possible d'accepter ces balcons. Il ajoute que la fondation était d'ailleurs revenue devant la commune en indiquant que le plan financier ne fonctionnait toujours pas et qu'il était nécessaire de rajouter un étage, ce qui avait été accepté.

Une commissaire PDC demande quelle est la position de la Ville de Carouge par rapport à une amélioration de la qualité de vie des habitants de ces immeubles qui semblent ratés à plusieurs égards.

M. Walder répond qu'il est difficile d'intervenir. Il mentionne qu'à présent la Ville de Carouge accompagne les promoteurs, non seulement pour l'implantation des bâtiments, mais également pour leur architecture et leur conception. **Il précise que ces immeubles n'auraient pas reçu l'aval de la commune aujourd'hui.** Il signale encore que la commune apprécie les décrochements sur les bâtiments pour des raisons esthétiques. Il mentionne alors que l'on se sent comme dans des bunkers dans ces appartements, et il remarque que la fondation a voulu expliquer cet aspect comme étant un axe architectural fort. Il indique que, si les baies vitrées sont intéressantes, la qualité d'habitation demeure problématique. Il déclare encore que les travailleurs sociaux œuvrent beaucoup dans ce quartier où les gens sortent facilement et restent sous les fenêtres des habitants. **M. Walder remarque que c'est un quartier difficile à intégrer et que la commune serait très contente si la fondation pouvait investir dans des balcons qui pourraient atténuer un certain nombre de problèmes.**

La commissaire PDC signale qu'il semblerait possible d'ajouter des structures métalliques externes pour créer ces balcons, et elle se demande si la Ville de Carouge pourrait se joindre à la fondation pour investir dans ce projet.

M. Walder répond que sa commune fait face à des problèmes financiers importants cette année avec le départ d'une multinationale (Japan Tobacco). Il ajoute que tout est discutable en fonction de la proposition. Il remarque encore que la pétition doit être traitée par le Conseil municipal et il ne connaît pas la position majoritaire.

Une commissaire S demande si le plan financier avec le rehaussement a permis de dégager une marge.

M. Walder répond ne pas avoir d'éléments à cet égard.

La commissaire S demande si la commune pourrait demander à la fondation de créer des salles de réunion à l'intérieur des immeubles.

M. Walder ne sait pas s'il y a de petits locaux, mais il déclare qu'il existe déjà des espaces de rencontres.

Un commissaire S remarque que la pétition évoque une piste de financement et il demande si une pétition identique a été déposée devant la commune. Il se demande qui devrait assumer ce projet.

M. Walder répond que la pétition est en cours de traitement et a été renvoyée à la commission des pétitions du Conseil municipal de Carouge. Il pense que c'est à la fondation de porter ce projet. Il précise que si la fondation ne parvient pas à assumer ce projet, elle peut se tourner vers les entités publiques comme le canton et la Ville de Carouge qui étudieront les possibilités.

Décision de la commission

Le président rappelle les différentes auditions qui ont été menées et il propose de passer au vote.

Second débat

Un commissaire UDC déclare que son groupe ne soutiendra pas cette pétition. Il pense qu'il est discutable d'avoir accepté de vivre dans ces appartements et de venir ensuite demander des balcons. Il précise que ces personnes doivent maintenant s'en satisfaire. Il ne comprend pas comment il a été possible d'accepter la construction de ces immeubles. Il estime, quoi qu'il en soit, que ce n'est pas à l'Etat de prendre en charge ces améliorations. Il propose donc le dépôt de cette pétition.

Une commissaire MCG déclare que ces immeubles évoquent un univers concentrationnaire. Elle mentionne que ces bâtiments sont particulièrement laids mais elle remarque que, compte tenu des revendications de la pétition, elle s'abstiendra.

Une commissaire PDC pense que c'est le constat d'un ratage. Elle observe qu'elle a été intéressée d'entendre M. Walder envisager un partenariat avec la fondation, sous la médiation de M. Hodgers qui l'a évoqué, et elle ne croit pas qu'il faille balayer cette pétition. Elle soutiendra donc le renvoi de cette dernière au Conseil d'Etat.

Une commissaire Ve déclare que son groupe estime que les demandes de la pétition sont légitimes. Elle ajoute que ce constat est par ailleurs inquiétant puisque ces bâtiments sont le fruit d'un projet moderne mené sur une parcelle vierge. Elle pense par ailleurs que l'intervention du canton est légitime puisque la fondation en question relève de ce dernier. Elle mentionne encore que la question des balcons semble ainsi importante et elle signale que son groupe votera le renvoi de cette pétition au Conseil d'Etat.

Un commissaire PLR signale que ces bâtiments relèvent de la fondation et de la commune qui a accepté ce projet. Il mentionne que son groupe propose donc le dépôt de cette pétition sur le bureau du Grand Conseil.

Une commissaire S mentionne que son groupe soutient cette pétition qui évoque un ratage. Elle rappelle que d'aucuns craignent que les plans financiers trop stricts entraînent des bâtiments difficilement habitables. Elle remarque que cet exemple en est la démonstration. Elle espère qu'à l'avenir de telles erreurs ne se reproduiront pas. Elle considère qu'il est choquant d'entendre que ces habitants peuvent se contenter de ces appartements en raison de leur modestie. Elle mentionne qu'elle votera donc cette pétition et son renvoi au Conseil d'Etat.

Un commissaire EAG signale que les pétitionnaires sont très modestes avec leur revendication puisqu'ils demandent simplement une étude sur la possibilité de créer des balcons. Il mentionne qu'une réflexion plus globale devrait sans doute être menée sur la qualité de vie dans ce quartier.

La commissaire PDC remarque que la pétition ne demande pas au canton de prendre la responsabilité mais d'être partenaire. Elle rappelle que tout le monde a peur des ghettos et elle remarque que ces immeubles en ont tous les signes précurseurs.

3^e débat

Le président passe au vote du renvoi de la P 2048 au Conseil d'Etat :

Oui :	8 (1 EAG, 3 S, 2 Ve, 2 PDC)
Non :	5 (4 PLR, 1 UDC)
Abstentions :	2 (2 MCG)

Le renvoi est accepté.

Commentaire de la rapporteure

Mesdames les députées, Messieurs les députés, la commission des pétitions a étudié avec beaucoup d'intérêt cette pétition 2048 qui dénonce un ratage architectural pour diverses raisons qu'il conviendra d'approfondir. Les auditions ont permis de définir les partenaires concernés pour possiblement améliorer l'habitabilité de ces immeubles par l'adjonction de balcons métalliques. Ces partenaires que sont la Fondation Emma Kammacher et la Ville de Carouge peuvent se concerter sous la responsabilité et la bienveillante médiation du canton de Genève, tel que l'a conseillé Monsieur le conseiller d'Etat Hodggers.

C'est ce que soutient la grande majorité de la commission des pétitions en renvoyant cette pétition 2048 au Conseil d'Etat, et elle vous remercie, Mesdames les députées, Messieurs les députés, de bien vouloir en faire autant.

Pétition (2048)

pour des balcons rapportés à l'AUREA (ancienne « Cité Familia »)

Mesdames et
Messieurs les députés,

Nous, habitant-e-s de l'AUREA (ancienne « *Cité Familia* ») vivant dans les 7 immeubles à la route de Veyrier et citoyens solidaires, demandons que soit étudiée, comme cela a été fait à la rue Alexandre-Gavard 26, la possibilité de rajouter des balcons à nos immeubles.

Il est très difficile actuellement, lors de grandes chaleurs et de canicules, de vivre à l'intérieur de nos appartements.

Nous considérons que ce n'est pas un luxe que de disposer d'un balcon pour prendre l'air et fleurir nos maisons en y apportant un peu de nature.

Ces balcons prolongeraient un peu l'espace d'habitation et agrémenteraient notre quotidien.

Ces balcons rajoutés concerneraient les bâtiments n^{os} 46-48-50-52 et la construction de la phase 2 : B 58-C 56 et D 54 à la route de Veyrier.

La tendance actuelle est d'ailleurs à la végétalisation des bâtiments pour réduire la chaleur et la pollution.

Le financement pourrait se faire entre la commune de Carouge, la Fondation Emma Kammacher et les autorités cantonales.

N.B. 621 signatures
Association des Habitant-e-s
de Carouge-Est (AHCE)
p.a. Henriette Stebler
Rue Daniel-Gevril 19
1227 Carouge

Date de dépôt : 26 novembre 2018

RAPPORT DE LA MINORITÉ

Rapport de M. Pierre Nicollier

Mesdames et
Messieurs les députés,

Assurer des logements de qualité pour tous les Genevois est cher aux yeux de la minorité de la commission des pétitions.

Cette pétition, présentée par **M^{me} Henriette Stebler et M^{me} Sophie Solo**, a été déposée au Grand Conseil afin que soit étudiée la possibilité d'ajouter des balcons aux 7 immeubles de l'AUREA (ancienne « Cité Familia »). Les pétitionnaires indiquent, en effet, qu'il est très difficile lors de grandes chaleurs et de canicules de vivre à l'intérieur de leurs appartements. Elles signalent également qu'il semblerait techniquement possible d'ajouter des balcons, un ajout dont la possibilité aurait été confirmée par des architectes.

Il est à noter que les pétitionnaires soulignent également être mécontentes de la qualité de construction (ventilations fortes...). Elles mentionnent finalement que le projet qui leur avait été présenté initialement comptait des loggias qui n'ont pas été construites.

Pour rappel, ces bâtiments sont la propriété de la Fondation HBM Emma Kammacher, fondation immobilière de droit public. Cette fondation gère, entretient et développe un parc immobilier de HBM comptant 120 bâtiments et 1700 habitations sur le canton.

M. Nicolas Rufener et M. Didier Prod'Hom, respectivement président et vice-président de la Fondation HMB Emma Kammacher, nous indiquent que la démolition des bâtiments de la « Cité Familia » et leur remplacement par la construction AUREA devaient être effectués à loyer constant. Pour cette raison, le projet initial a été modifié, avec entre autres un étage supplémentaire à chaque immeuble, des loggias transformées en une pièce supplémentaire et des parkings mutualisés avec la commune de Carouge.

Concernant les problèmes de température, il est mentionné que le bâtiment respecte les normes Minergie-P, que les fenêtres doivent être fermées pour le concept énergétique et que des flux d'airs, pouvant

potentiellement causer des désagréments, sont nécessaires. L'Université de Genève a été mandatée afin d'évaluer si des dysfonctionnements existent. La fondation mentionne également avoir mandaté un architecte afin d'évaluer les possibilités d'amélioration, tant légales que techniques.

Ils indiquent ne pas avoir reçu de plainte de locataires, ni d'ailleurs directement des pétitionnaires. Des travailleurs sociaux sont intervenus auprès de la commune de Carouge pour indiquer que la situation sociale du complexe n'était pas mauvaise, ce qui est confirmé par la main courante de la police.

M. Nicolas Walder, maire de la Ville de Carouge, indique que la Ville de Carouge accompagne les promoteurs, non seulement pour l'implantation des bâtiments, mais également pour leur architecture et leur conception. Il précise que ces immeubles, sans balcons, n'auraient pas dû recevoir l'aval de la commune. Il indique que la Ville de Carouge serait très contente si la fondation pouvait investir dans des balcons, mais qu'elle ne peut pas elle-même financer un projet.

M. Walder mentionne également qu'une pétition similaire est en cours de traitement à la Ville de Carouge.

Recommandation

Nous pouvons observer que le dépôt de la pétition au Grand Conseil a porté ses fruits. En effet, les deux organismes responsables ont indiqué être engagés dans une résolution de la pétition :

- 1) La Fondation Emma Kammacher a mandaté des professionnels afin d'identifier des pistes d'amélioration du bâtiment (balcons et concept énergétique).
- 2) La Ville de Carouge s'est saisie de la pétition qui lui a également été adressée.

De plus, ces bâtiments relèvent de la Fondation Emma Kammacher, propriétaire, ainsi que de la Ville de Carouge qui a donné son aval au projet architectural. Il n'est donc pas du ressort du Grand Conseil de s'impliquer plus avant dans cette problématique.

La minorité vous recommande donc de déposer la pétition sur le bureau du Grand Conseil.