



p. a. Michel Guillermin
24 av. de la Gare-des-Eaux-Vives
CH-1208 Genève
www.royaume.ch/asslocimm

Distribution : Membres de l'ASSLOCIMM

Genève, le 7 décembre 2010.

Procès-verbal de la séance d'information de LIVIT GENÈVE et SWISS LIFE en collaboration avec le GA Groupement d'Architectes

(École des Allières, salle de cinéma, jeudi 2 décembre 2010 à 19 h)

1. ORDRE DU JOUR :

Selon lettre de Livit Genève du 09.11.2010 envoyée individuellement aux locataires du 24 av. Gare-des-Eaux-Vives. Les travaux, leur timing et des spécimens de dallages, carreaux et robinetterie sont exposés pour information hors de la salle de cinéma. Les travaux commenceront en janvier 2011 (février dans les appartements) pour durer un peu plus d'une année par entrée (24 et 26 GEV, 10 et 10bis FT).

2. PARTICIPANTS

M. Dill	Swiss Life Lausanne
M. Raning	Portfolio Manager, Swiss Life Lausanne
M. Charpilloz	Vice-Directeur, Livit Genève,
Mme Chevallay	Gérante, Livit Genève
M. Resenterra	architecte, Groupement d'architectes (GA)
M. Codemo	planning travaux, Groupement d'architectes (GA),
M. Dumont	ingénieur sanitaires, chauffage et ventilation

Locataires du 24 GEV, en principe sur inscription. Les locataires présents sont enregistrés à l'entrée de la salle et une brochure de présentation est remise par appartement.

3. PRÉSENTATIONS

3.1. M. Dill présente les divers animateurs puis les éléments essentiels des travaux :

- a) Bâtiment des années 1960 – rien de sérieux n'a été entrepris depuis, et maintenant, Swiss Life désire remettre à jour, en conformité avec la loi, le standing des immeubles en réadaptant en même temps les loyers ;
- b) Les travaux dureront 4 ans pour les deux immeubles (2011-2014), soit une année par entrée.

3.2. MM. Codemo et Dumont présentent plus en détail les travaux et leur organisation :

- a) Des séances d'information régulières seront tenues pendant les travaux par Livit et Swiss Life (chaque semaine ou toutes les deux semaines ?), sous la responsabilité directe de MM. Codemo et Dumont.
- b) Travaux pour l'entrée 24 GEV :
 - Il faudra ouvrir toutes les gaines, à chaque étage, pour assainir les descentes d'eau des salles de bains, cabinets de toilette et cuisines ;
 - Tous les appareils et armoires seront remplacés dans les salles de bains, cabinets de

toilette et cuisines ;

- Carrelage et faïence seront refaits dans ces mêmes pièces selon spécimens exposés ;
- Dans les cuisines seront installés cuisinière, lave-vaisselle et frigo-congélateur ;
- Les installations électriques (tableau) seront mises en triphasé avec protection FI ;
- Les radiateurs seront équipés de vannes thermostatiques ;
- En 2012, une centrale commune au gaz remplacera les chaudières des 4 entrées ;
- Toutes les fenêtres seront changées (depuis l'intérieur, il faudra 1 m de libre pour y accéder) ; chaque ouvrant sera basculant ;
- L'isolation (thermique et phonique) des caissons de stores sera améliorée ;
- Les salles de bain n'auront plus de radiateur mais les conduites apparentes subsisteront ;
- Il y aura toujours un point d'eau pendant les travaux dans chaque appartement, les colonnes salles de bain, cabinets de toilette et cuisines étant traitées successivement ; les baignoires ne seront enlevées que quelques jours et des douches seront installées à la buanderie (et l'un ou l'autre appartement libre pourra aussi être mis à disposition) ;

c) Planification :

- La brochure donne un résumé des travaux et leur planification dans le temps ;
- Il est prévu 8 semaines de travaux ininterrompus par appartement, au maximum ;
- Les dates des interventions des entreprises mentionnées seront annoncées au tableau d'affichage à l'entrée de l'immeuble (les responsables sont EgoKiefer pour les fenêtres, Piatti pour les cuisines et Schenker pour les stores et caissons) ;
- Toute demande d'information de la part des locataires doit être adressée à LIVIT et non aux corps de métier et entreprises présents ;
- Une boîte aux lettres provisoire sera installée à l'entrée pour demandes et suggestions.

3.3. M. Charpillot présente les aspects financiers et juridiques :

- a) Le coût des travaux pour les 4 entrées se monte à env. 26 millions CHF à amortir sur 25 ans ;
- b) 65% de ce coût sont considérés comme plus-value à la charge des locataires, en application de la LDTR¹ et de l'article 269a, lettre b, du Code des obligations², et selon calcul vérifié par le Département (genevois) des constructions et des technologies de l'information (DCTI) ;
- c) Chaque locataire a été informé par lettre de l'augmentation de son loyer estimée à ce stade ; ces augmentations sont en moyenne d'environ 16% sans tenir compte des facteurs variables de hausse comme la variation du taux hypothécaire (qui, soit dit en passant, vient de baisser et qui historiquement n'a jamais été aussi bas³) et varient aussi selon le loyer actuel de chaque locataire et compte tenu du plafond de 3363 CHF par pièce et par an fixé par la LDTR ;
- d) Pour le 24 GEV, la hausse interviendra au 1^{er} mai 2012 ; loyers bloqués pendant 3 ans ;
- e) À titre exceptionnel, le délai de congé pour un locataire qui voudrait quitter définitivement son logement à cause des travaux est ramené de 3 à 1 mois.

4. QUESTIONS DES LOCATAIRES

4.1. Augmentation de loyer

- a) Un locataire argue qu'une simple règle de trois démontre que chaque locataire devrait donc prendre à sa charge environ 100 000 CHF sur ces 25 ans, ce qui n'est pas conforme à la LDTR ; il fera valoir cette contestation par lettre recommandée ;
- b) Les locataires insistent pour que soit clairement indiquée la répartition entre les frais de rénovations à imputer sur leur futur loyer et ceux à la charge du propriétaire, sans oublier le peu de travaux d'entretien pendant de nombreuses années alors que les loyers déjà versés sont

¹ Loi genevoise : Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR) (note du rédacteur)

² « Art. 269a

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment, [...] b. sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur; » (note du rédacteur)

³ À chaque locataire de demander la baisse de loyer correspondante; pour plus de renseignements voir p. ex. la page y relative du site de l'ASLOCA (<http://www.asloca.ch/?q=node/192>) (note du rédacteur)

censés avoir déjà financé une partie de tels travaux (nouveaux vitrages par exemple etc.) ;
réponse : les calculs ont été approuvés par le DCTI.

4.2. Organisation des travaux

- a) À quoi ont servi les visites d'appartements par les architectes, avec prise de notes et de photos, et un rapport promis mais pas reçu ? réponse : on a essayé de tenir compte des données récoltées (il y en a un recueil) ;
- b) Début 2011, un plan des caves à évacuer sera affiché ; un lieu sera recherché pour cette évacuation provisoire ;
- c) La question de la sécurité est soulevée par plusieurs locataires : l'immeuble ne doit pas rester ouvert comme lors de travaux récents, par exemple ; réponse : le bâtiment ne restera pas ouvert et les personnes actives sur le chantier devraient porter un badge ;
- d) Quelle aide pour les déplacements de meubles et autres ? réponse : à voir, signaler les difficultés.

4.3. Équipements et installations divers

- a) Plus d'un locataire demande s'il n'est pas possible de conserver des installations et équipements de cuisine ou de salle de bain tout neufs ou très récents ; réponse : ce sont des cas particuliers à signaler et à discuter ;
- b) Les installations électriques en place seront maintenues si elles sont conformes ;
- c) Les bidets que des locataires auraient conservés peuvent être jetés.

4.4. Salles de bain

- a) Les deux buanderies actuelles au 13e étage sont tout à fait insuffisantes, tant en nombre de machines qu'en horaire d'ouverture, pour répondre aux besoins des locataires ; il faut donc rendre possible le maintien, selon le cas à la salle de bain ou à la cuisine, des lave-linge privés (avec les raccordements spéciaux d'eau et électricité) que nombre de locataires ont installés, pour une bonne part avec l'autorisation expresse de la régie ; plusieurs locataires appuient pour en faire une revendication générale ; réponse : question notée ;
- b) Un locataire doute que le chauffage des salles de bain par les seules conduites suffise (humidité stagnante, froid pendant les périodes non chauffées, insalubrité) ; réponse : l'amélioration de l'isolation et les nouvelles soupapes d'aération à commande électrique devraient suffire.

4.5. Cuisines

- a) Une locataire demande de pouvoir continuer de cuisiner au gaz ; réponse : à signaler comme cas particulier ; le gaz reste disponible dans chaque appartement ;
- b) Une locataire demande pourquoi les armoires de cuisine ne sont pas comme les actuelles prévues jusqu'au plafond : il y a un espace perdu et juste bon à ramasser la poussière ; réponse : d'autres dimensions seraient du sur mesure, plus cher.

4.6. Remarque générale

Un membre du comité de l'association des locataires remarque, à l'issue de cette séance d'information, que les locataires ne contestent pas le principe des travaux mais, aussi au vu des hausses qui les attendent, ont des doutes sur certains choix : pourquoi une menace sur tellement d'installations et équipements qu'ils ont acquis à leurs frais et leur conviennent parfaitement ? Tant qu'à faire, comment peut-on en 2011 ne pas étudier l'adjonction d'une douche dans les 5 pièces (6 pièces genevoises) ? Nombre de questions restent ouvertes alors qu'elles ont souvent été posées expressément il y a des semaines ou des mois et que les travaux commencent dans 6 semaines. Enfin, bien des problèmes soulevés par l'un ou l'autre se révèlent sans surprise d'intérêt commun...

POUR LE COMITÉ :

Benoît Thomas

Bruno Zimmermann