



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 18 janvier 2011.

Procès-verbal de la séance ASSLOCIMM (Comité) - Livit GENÈVE et Swiss Life
tenue le 10 janvier 2011, de 10 à 13 h
(bureaux de Livit, 8 rue Jacques-Grosselin, 1227 Carouge)

Participants

MM. G. Du Pasquier, M. Guillermin, A. Hensler, B. Thomas et B. Zimmermann (Comité de l'ASSLOCIMM, ci-après « CA »)

Mmes Niestlé et Chevallay (Livit), MM. Dill et Raning Swiss Life), M.Codemo, architecte

1. ACCUEIL ET PRÉSENTATIONS

M. Dill nous accueille et propose que Mme Niestlé donne un aperçu de ses relations avec les différentes associations de locataires des immeubles de Swiss Life. Le CA accepte cette présentation avant l'adoption de l'ordre du jour en principe selon sa lettre du 07.12.2010.

Mme Niestlé se félicite en général de la qualité de ces relations, pense que la constitution de notre association est une bonne chose et propose des rencontres régulières pour le futur, en principe une fois par an.

Le CA précise que l'ASSLOCIMM est pour l'instant constituée non pas sans limite mais pour les travaux 2011-2014, ce qui n'empêche pas une modification ultérieure des statuts que Livit et Swiss Life ont reçus. Quant au CA, il est élu pour un an renouvelable et pourra selon le cas compter plus de membres ou se voir renouvelé plus ou moins fortement.

Le CA présente ensuite ses membres et rappelle que les locataires qui voulaient agir collectivement et constructivement pour défendre leurs intérêts ont de fait été contraints par Livit et Swiss Life de constituer une association – qui compte aujourd'hui quelque 80 membres. Cela a pris du temps et, avec d'autres raisons, nous laisse beaucoup de questions à la veille des travaux. Bien sûr, les informations reçues par les uns ou les autres au cours des semaines écoulées seront pris en compte dans la mesure du possible. C'est ici qu'apparaît aussi l'articulation entre l'association (qui intervient en principe pour les questions communes à ses membres) et ses membres (qui interviennent tant pour les questions communes qui les concernent que pour des questions plus individuelles ou spécifiques).

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Le CA réitère sa proposition de prendre comme ordre du jour sa lettre du 07.12.2010, avec son point 2 b intégré dans son point 1 (3 ci-après) et ses points 3 et 4 déplacés en fin de séance (10 et 11 ci-après) ; le CA souhaite en effet, sans ouvrir la discussion sur ces deux points, au moins faire part de ses préoccupations et questions à ce sujet et demander une séance spéciale en tout cas sur les augmentations. Cet ordre du jour est adopté.

3. REMARQUES GÉNÉRALES SUR LES TRAVAUX ENVISAGÉS

3.1. Le CA relève que les locataires ne remettent pas en cause le principe même de travaux : diverses conduites menacent de céder (et leur remplacement comporte inévitablement d'importants travaux dans les cuisines, salles de bain et cabinets de toilette y compris leurs sols et parois) et le remplacement de fenêtres d'une autre époque et d'ailleurs souvent en mauvais état par des fenêtres plus modernes améliorera de façon bienvenue l'efficacité énergétique.

3.2. Pourtant, les locataires notent l'importance des hausses prévues et ont des doutes sur certains choix : est-il bien nécessaire de remplacer tant d'installations et équipements acquis à leurs frais et qui leur conviennent parfaitement, neufs ou moins neufs ? une modernisation en 2011 peut-elle ne pas au moins proposer une douche supplémentaire (séparée) dans les 6 pièces (GE, donc cuisine comprise) ?

3.3. Nombre de ces questions ont été posées individuellement par les locataires mais pourquoi se trouver si peu avancés à la veille des travaux ? La première tentative du Groupement date d'août 2010 mais on peut supposer que le propriétaire devait bien prévoir ces travaux il y a au moins deux ans. Dans ce contexte, on peut se demander une nouvelle fois à quoi ont servi les visites des appartements par des architectes, avec prise de notes et de photos – et, comme on sait, d'autres visites par les entreprises concernées doivent encore avoir lieu prochainement.

3.4. Ces immeubles construits par la Rentenanstalt en 1965 sont de conception HLM (habitation à loyer modéré), modestement équipés dans les sanitaires et cuisines. Dès lors les locataires ont investi financièrement pour améliorer et compléter les équipements mis à disposition. Les travaux envisagés nous ramènent quelque peu à la situation de l'année 1965, provoquant beaucoup de «cas particuliers».

M. Dill maintient que ces bâtiments ne sont pas de qualité HLM.

4. ORGANISATION DES TRAVAUX

4.1. Le CA demande que soit envoyé rapidement à chaque locataire le planning synthétique des travaux le concernant, car le tableau contenu dans la brochure distribuée aux locataires est tout à fait illisible. Les travaux démarrant le 28.02.2011, il faut aussi qu'au minimum le tableau lisible de l'ensemble des travaux prévus, avec dates, soit affiché dans l'entrée de l'immeuble.

M. Codemo s'en occupe : en principe tableau complet affiché et extrait adapté le concernant à chaque locataire.

4.2. Quant à l'évacuation provisoire de certaines caves, annoncée par Livit, les précisions devront être données rapidement, au plus tard pour le 15.01.2011, par *M. Codemo* (qui indique que les locaux et le matériel voulus seront à disposition).

4.3. Sécurité de l'immeuble durant les travaux : toutes les personnes travaillant sur le chantier devraient arborer un badge. Quant au changement des vitrages, il devrait demander moins d'une journée par pièce et en principe l'entreprise reste sur place tout le temps nécessaire.

4.4. Aide pour le déménagement (personnes âgées, handicapées, et autres) : *M. Dill* certifie que cela est prévu pour tous ceux qui le demanderont.

4.5. Déplacement de meubles ou objets encombrants : *M. Dill* s'en remet à la maison EgoKiefer pour ce service. Il n'est pas nécessaire de déblayer plus d'1 m en avant des fenêtres mais tout de même d'enlever les rideaux, voilages et autres objets gênant l'accès aux fenêtres. Le détail de ce qu'il faut enlever exactement peut être discuté lors de la visite préparatoire de l'entreprise.

4.6. Protection du mobilier des locataires : *M. Codemo* va prévoir des rouleaux de plastique à disposition des locataires. Il ne pense pas que les travaux engendreront beaucoup de poussière (ni les travaux dans des pièces fermées ni le remplacement des fenêtres). Pour les fenêtres, le CA pense que le débitage à la scie circulaire devrait être fait avec des appareils à aspiration automatique ; *M. Codemo* va voir avec EgoKiefer pour régler ce problème définitivement.

4.7. Évacuation des frigos, cuisinières et autres objets lourds dont les locataires veulent se débarrasser : *M. Codemo* assure que cela sera effectué par ceux qui livrent les remplacements.

4.8. Améliorations de l'entrée de l'immeuble : la porte principale ferme mal et s'ouvre dans le mauvais sens (vers l'intérieur) ; il faut peut-être fermer le sas pour lutter contre le froid ; il faudrait dans ce même sas une rampe pour handicapés (plaque acier démontable ?) : selon *MM. Dill et Codemo*, un nouveau ferme-porte devrait être posé prochainement et le reste sera examiné à la fin des travaux (2011-2012).

4.9. Mensurations à prendre par les trois entreprises prochainement dans chaque appartement : elle sera organisée au mieux par prise de rendez-vous mais certaines entreprises tenteront peut-être leur chance en sonnant simplement aux portes. Si problèmes, contacter *M. Codemo*.

4.10. Levage des nouveaux vitrages dans les différents étage du bâtiment : par le monte-charge, sinon à bras par l'escalier. Aucun système de levage extérieur n'est prévu.

5. EAU

Y aura-t-il un filtre anticalcaire à l'arrivée des eaux (froides) provenant du lac ? *Mme Niestlé* dit qu'il y en a un, dont s'occupe la maison Dipan.

6. STORES (et vannes thermostatiques)

6.1. Possibilité d'incliner les stores des chambres sans balcon : oui, le système actuel sera conservé. Pas utile de sécuriser davantage la fermeture des stores au 1^{er} étage : peu pratique et donc probablement pas vraiment utilisé.

6.2. Caissons de stores : les caissons actuels seront conservés (ce qui dispense de remplacer les rideaux et voilages et leurs glissières) mais, selon *M. Codemo*, l'isolation sera améliorée.

6.3. Vannes thermostatiques : elles seront installées telles quelles ; si des rideaux (pas des voilages) ou meubles gênent leur fonctionnement, il faut ajouter par la suite un bulbe à distance.

7. SALLES DE BAINS, CUISINES ET CABINETS DE TOILETTE (choix particuliers)

Choix particulier de faïences, de carrelage ou de robinetterie : pas possible, car la réduction des quantités entraînerait un surcoût aussi pour les autres locataires. Les locataires qui voudraient conserver ce qu'ils ont fait faire à leur frais devront contacter Livit pour une décision finale. Livit

signale que très peu de demandes ont jusqu'ici été reçues dans ce sens.

8. SALLES DE BAINS

8.1 Lave-linge : celui-ci bénéficiera d'un raccord supplémentaire qui sera installé dans toutes les salles de bains, avec la place pour installer une machine standard de 60 x 60 cm ; l'emplacement des lavabos peut aussi être modifié d'une dizaine de cm de chaque côté selon les besoins. Il n'est pas prévu d'installer un lave-linge à la cuisine comme l'ont demandé certains locataires.

8.2. Chauffage : le radiateur actuel sera supprimé et seuls les tuyaux apparents chaufferont la pièce. Le CA demande qu'on garantisse que cela, avec le nouveau système d'aération (soupapes électriques), garantira un chauffage et une aération adéquats car il y a déjà actuellement des problèmes d'humidité stagnante, notamment dans les périodes de non-chauffage.

La réponse est que l'équipement suffira et que les soupapes assureront en permanence une ventilation minimum. Le CA signale que par le passé ces soupapes ont montré certains défauts.

9. CUISINES

9.1. Armoires : Les nouvelles armoires auront une profondeur de 49 cm (au lieu des 40 cm actuels) ce qui va réduire l'espace vital de la cuisine (les installations fixes ayant 60 cm de profondeur). Le problème des accidents lors de l'ouverture des portes risque de se poser plus tard. Il n'est pas possible de les faire aller jusqu'au plafond car elles sont standardisées et seront livrées comme telles à toutes les cuisines. Au locataire de faire le nécessaire ensuite pour les compléter jusqu'au plafond, par un bandeau ou des portes (à ses frais).

9.2. Plans avec cotes : ceux-ci seront remis au CA le plus rapidement possible.

9.3. Les éviers n'auront qu'un bassin de 50 cm de large (au lieu des deux actuels), sans vidoir.

9.4. Plan de travail : insatisfaisant selon le CA car divisé en deux. Revoir l'installation des cuisines une fois le CA en possession des plans promis.

9.5. Prises électriques : 3 prises triples seront posées, en sus de l'éclairage sur évier.

9.6. Gaz : même emplacement que maintenant ; une nouvelle lettre le précisera à ceux qui ont dit vouloir garder le gaz. Le CA demande qu'une conduite soit prévue pour intégrer les cuisinières à gaz dans le bloc.

10. AUGMENTATIONS PRÉVUES DES LOYERS APRÈS TRAVAUX

Mme Niestlé dit que les calculs sont et seront conformes à la loi genevoise (LDTR).

Le CA dit avoir avec les membres de l'association des doutes sur divers aspects : quelle part des travaux peut vraiment être mise à la charge des locataires sous forme d'augmentations de loyers, en principe correspondant à une plus-value et non à de l'entretien pour une part largement différé ? la répartition peut-elle vraiment se faire avec de telles variations de taux en fonction de ce qu'il reste au locataire jusqu'au plafond LDTR ? La complexité de ces questions et les enjeux font que le CA demande une réunion spéciale. Cette demande est acceptée et Mmes Niestlé et Chevallay proposeront une date.

Hors séance : rendez-vous chez Livit 21.01.2011, 11h (Mmes Niestlé et Chevallay ; MM. Hensler et Zimmermann).

11. INDEMNITÉS POUR TRAVAUX

Ce point, évoqué en tout début de séance, n'est pas discuté. À reprendre.

12. SITE DE L'ASSLOCIMM

M. Raining mentionne le site internet d'ASSLOCIMM pour dire que les informations y paraissent de façon un peu trop publique. Peut-être faudrait-il un mot de passe.

Le CA prend note mais relève que ne consultent le site que les intéressés, et que même un mot de passe serait assez rapidement diffusé. Il est vrai que, pensant à Wikileaks, il vaut mieux protéger les informations que d'arriver à ce que les gens n'écrivent plus...

POUR LE COMITÉ :

André Hensler

Bruno Zimmermann