

Feuille d'avis populaire de la Jonction

No 26 – Décembre 2015

Locataires de cet immeuble? – Ceci vous concerne! Quelles stratégies pour la rénovation des ensembles d'habitations des années soixante

Conférence-débat du 26 octobre 2015 de

Franz Graf, directeur du laboratoire de techniques et sauvegarde de l'architecture moderne à l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne

Historique

Les 5 bâtiments et 445 logements de la cité Carl-Vogt ont une cinquantaine d'années. Ils ont été construits par les frères Honegger, qui ont réalisé un tiers des logements à Genève entre 1950 et 1970, soit plus de 8000 logements! Ces bâtiments possèdent plusieurs qualités représentatives de l'architecture moderne et ils appartiennent au patrimoine de Genève, car ils sont désormais anciens et il faut les rénover. Mais il s'agit d'un patrimoine banal, parce que ce ne sont pas des monuments comme une église ou un musée.

Stratégies de rénovation

Lorsqu'il s'agit de rénover des bâtiments, pour établir un diagnostic, trois questions principales doivent être posées: les bâtiments ont-ils des qualités qui justifient de les conserver? Répondent-ils aux normes énergétiques? Combien coûtera la rénovation?

Trois scénarios peuvent être envisagés:

- 1) La sauvegarde = «Je fais au mieux avec ce j'ai», soit en ne modifiant que le strict nécessaire pour améliorer le confort intérieur. Par exemple, mettre du double-vitrage, mais en gardant les menuiseries en bois des fenêtres.
- 2) La rénovation = «Je fais au mieux, mais je change certaines parties», par exemple mettre du double-vitrage et changer les menuiseries des fenêtres.
- 3) La transformation = «Je fais au mieux, mais je change tout», par exemple j'enveloppe toutes les façades du bâtiment avec des panneaux de laine de verre (matériau isolant), mais alors on ne distingue plus un bâtiment Honegger d'un autre bâtiment.

Dans les deux premiers scénarios, le chantier s'organise à partir de l'intérieur des appartements, avec plus ou moins de nuisances pour les habitants. Dans le scénario «nouvelles façades», la pose d'échafaudages est obligatoire, ce qui implique plus de nuisances pour le locataire et surtout augmente fortement les coûts.

La loi sur l'énergie oblige les propriétaires à mettre aux normes leurs bâtiments, en principe pour l'année prochaine, mais certaines dérogations seront accordées. Par exemple, pour supprimer ce qu'on appelle des «ponts de froid» – les parties du bâtiment directement en contact avec l'extérieur, comme le sol des loggias – qui se prolongent dans la partie chauffée – comme le sol de vos appartements – le moyen le plus efficace est d'enrober toute la façade, donc également de fermer les loggias, avec une paroi vitrée. Mais ces normes sont théoriques et elles ne prennent pas en compte le confort de l'habitant

et ses habitudes. Si celui-ci préfère avoir une loggia à l'air libre ou ouvrir ses fenêtres, alors les performances énergétiques seront moins bonnes. Il faut souligner que pour atteindre 85% environ d'amélioration des performances énergétiques, les scénarios de la sauvegarde ou de la rénovation suffisent, alors que seul le scénario de la transformation atteint les 100%. Mais il coûte 3 fois plus cher!

Conclusion

D'un côté, il y a les normes et les enjeux économiques, mais de l'autre, il y a les locataires, leurs demandes et leurs soucis de ne pas voir le loyer augmenter. Plusieurs solutions existent, mais plus l'intervention est légère, moins elle coûte cher et moins elle entraîne de nuisances pour les habitants. La loi sur l'énergie donne des garanties quant au fait qu'en principe il n'y a pas d'augmentation de loyer, sauf dans certains cas, mais elle sera modérée.

L'Hospice général a lancé un concours pour choisir d'ici décembre 2015 un bureau chargé de mener à bien les travaux. Ceux-ci devraient démarrer en 2017, mais le comité des délégué-e-s des immeubles Honegger espère pouvoir discuter avec les architectes pour transmettre les demandes des habitants.

Une lettre

Suite à la rencontre publique organisée avec un architecte de l'EPFL le 26 octobre, une lettre a été envoyée à l'Hospice général, propriétaire de l'immeuble, demandant la tenue d'une réunion d'information des locataires au plus tôt dès la nomination des mandataires des travaux de rénovation. Cette séance devrait traiter

- de la nature et l'ampleur des travaux envisagés;
- du planning des travaux et de leur impact en termes de nuisances;
- des conséquences sur les baux et loyers de la rénovation, durant les travaux et après;
- de la participation des locataires aux discussions concernant leurs habitations.

(voir la lettre complète au verso)

Une version longue de cette information est disponible sur le site www.jonx.ch.

HOSPICE GÉNÉRAL
Mme Laurence Friederich
Directrice du service immobilier
Case postale 3360
1211 Genève 3

Genève, le 9 décembre 2015

Cité Carl-Vogt – Immeubles Honegger – Choix du mandataire

Madame la directrice,

Nous revenons sur votre lettre du 18 mai 2015 annonçant la mise en place de mandats d'études parallèles afin de procéder à une rénovation de vos cinq immeubles de la cité Carl-Vogt et le choix définitif d'un mandataire annoncé pour la fin de cette année. Nous désirons – les délégué-e-s des habitants de la cité et l'Association d'habitant-e-s de la Jonction – rester impliqués dans ce processus afin de faire valoir les avis exprimés par les locataires.

Nous avons en effet tenu une soirée d'information et de débat le 26 octobre 2015 avec un architecte de l'EPFL spécialiste de la sauvegarde de l'architecture moderne, lequel a traité des diverses possibilités de rénover plus ou moins lourdement les bâtiments construits par les frères Honegger.

Afin de donner une suite à cette discussion et votre courrier, nous souhaitons organiser, dès le choix du mandataire effectué, une séance d'information des locataires, et ainsi vous offrir l'opportunité d'explicitier le projet de rénovation et vous faire part des interrogations et demandes exprimées par les locataires.

Plus précisément, nous vous invitons à présenter:

- la nature et l'ampleur des travaux envisagés,
- les délais et de la planification retenus,
- l'impact des travaux en termes nuisances,
- les conséquences sur les loyers durant et après les travaux.

Enfin, cette réunion serait également l'occasion d'évoquer la suite de la collaboration entre vous, le futur mandataire et nous.

En vous remerciant par avance de la suite que vous voudrez bien donner à la présente dès le choix du mandataire effectué, nous vous prions d'agréer, Madame la directrice, nos salutations distinguées.

Pour le Comité Honegger et
l'Association d'habitant-e-s de la Jonction
Michel Schweri

Copie: M. Pierre-Martin Achard, président du conseil d'administration de l'Hospice général