

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du Groupe Montagne (GM) le 21 avril 2016, à l'aula du Cycle de la Seymaz, 20 h. 15

Membres du Bureau du Groupe Montagne: MM. J. Beaume (JB), Martin Feiss (MF), Président, Pierre Ischi (PI), Mme B. Coli.

Avocat du GM: Me David Lachat.

Présents : environ 250 participants et 218 votants.

### **1. Introduction :**

Le Président souhaite la bienvenue aux participants et constate la validité de l'assemblée, qui a été convoquée dans les temps.

### **2. Point de la situation**

PI dresse un historique du dossier, dont les principaux points sont :

- La demande de la Confédération d'harmoniser le régime des zones à bâtir avec les bâtiments existants, ce qui a ouvert la possibilité de surélever nos immeubles.
- L'annonce fin 2010 par les régies et propriétaires du projet de rénovation et surélévation (début des travaux prévu pour fin 2011 !).
- L'opposition du GM à cette surélévation et le manque de soutien de deux des trois Conseillers d'Etat en charge du dossier, contrairement au Conseiller d'Etat Longchamp qui a mis en place une procédure de concertation avec les propriétaires ayant abouti à la convention actuelle.
- L'opposition formelle de la commune de Chêne-Bougeries au projet, ainsi que celle du Groupe Montagne et de quatre membres du comité à titre personnel, puis l'audition par la commission ad hoc du Grand Conseil, avant le vote, favorable au changement de zone (et donc de la surélévation) du Grand Conseil le 18 mars 2016.
- Cinq ans et demi après l'annonce du projet, et quelque 150 réunions et contacts du comité avec les propriétaires, leur avocat, les autorités communales et cantonales, ainsi que la Cour des comptes, le résultat est : **un projet de convention du 4 mars 2016** entre propriétaires et le Groupe Montagne soumis au vote des membres du GM, le 21 avril 2016.

En conclusion, PI mentionne que la convention est une première étape qui a pu être franchie grâce à la ténacité du GM. Maintenant que le Grand Conseil a accepté la loi de changement de zone, les travaux se feront de toute façon, avec ou sans convention. Cette dernière permet d'obtenir des prestations pour l'ensemble des habitants, qui n'auront pas besoin de se défendre individuellement.

La deuxième étape commence maintenant, avec les derniers détails à régler avec les propriétaires (à régler avant la signature de la convention par le GM) et avec le début prochain des travaux, dont il faudra suivre la préparation et le déroulement. Il est plus que jamais nécessaire d'avoir des forces nouvelles au sein du Groupe Montagne.

### **3. Réponses aux questions**

Le Président explique que le comité a essayé de regrouper les questions écrites posées à l'avance en deux thèmes :

- A. Les questions directement liées à la Convention ;
- B. Les questions d'ordre général, déjà abordées par le passé.

A. a Questions liées à LDTR :

Me Lachat explique qu'il s'agit d'une loi qui s'applique directement à « nos » immeubles puisque c'est la loi sur les transformations et rénovations, exactement les travaux qu'il est prévu de faire ici.

Cette loi est importante parce qu'elle s'applique pour les loyers après les travaux, qui ne pourront pas dépasser 3405 frs/pièce/an, soit 1420 par mois pour un 5 pièces, plus les charges, ou 1135 pour un 4 pièces, plus les charges. Donc soit les loyers avant travaux sont inférieurs à ce plafond et ils seront

augmentés, soit ils sont déjà supérieurs et ils ne changeront pas. L'augmentation ne pourra être appliquée qu'à l'échéance du bail qui suit la fin des travaux (pour tous les immeubles).

En approuvant les loyers (le Département doit veiller à ce qu'ils figurent en annexe à l'autorisation de construire), l'Etat les bloquera également pendant les trois ans suivant la fin de la période des travaux. A la fin de ces trois ans, les propriétaires pourront augmenter les loyers, mais pas pour des raisons liées aux travaux de rénovation/transformation.

Pour les nouveaux appartements qui seront construits, les locataires actuels bénéficieront d'un droit préférentiel de location. Ces appartements seront chers, soit 6800 frs/an/pièce. Les personnes intéressées doivent le faire savoir au comité.

#### A. b Indemnités pour travaux

JB mentionne que la question du montant a été posée plusieurs fois : les indemnités prévues dans la convention s'élèvent à l'équivalent de deux mois de loyer. Le bureau du comité a demandé plus, mais s'est heurté à l'intransigeance des propriétaires et il a estimé qu'il était préférable d'envisager un accord qui ne soit pas tout à fait satisfaisant, plutôt que d'y renoncer et devoir se défendre individuellement. Cet accord pour les deux mois n'est de toute façon valable que pour autant que les travaux se fassent dans le respect des règles de précaution et que le planning des travaux soit respecté.

#### A.c Reprise de la convention en cas de vente des immeubles

Si les immeubles devaient être vendus à de nouveaux propriétaires, la convention restera valable, puisqu'elle sera attachée à l'autorisation de construire délivrée par l'Etat.

#### B. Questions d'ordre général

- Ascenseurs : ils ne seront pas aux normes pour les handicapés, même dans l'immeuble L (de Credit Suisse), où il est prévu d'ajouter un ascenseur. Il est à préciser qu'il n'y aura pas d'ascenseur du tout pendant la durée des travaux dans chaque allée.
- Electricité : l'installation électrique sera renouvelée dans toutes les pièces des appartements, pour respecter un nouveau règlement en la matière ; mais les changements devraient pouvoir se faire dans les tubes existants.
- Ouvertures cuisines-séjours : tous les habitants pourront décider s'ils désirent ou non cette ouverture – ils devront répondre au questionnaire qui leur sera envoyé en temps utile.
- Relogement : la question concernant le planning pour savoir si les locataires du 6<sup>e</sup> étage risquent de devoir revenir dans leur appartement qui ne serait pas encore rénové de l'intérieur doit être abordée de toute urgence par le comité avec les propriétaires.\*
- Relogement : le comité attend encore la confirmation définitive que les locataires de l'immeuble L seront bien relogés dans les immeubles de Swisslife.\*\*
- Portes palières : toutes les portes doivent être changées pour mise en conformité avec le règlement du feu (T 60).
- Objets de valeur : c'est aux locataires de faire en sorte qu'ils soient protégés ; à cet égard, il est très important de vérifier que les montants fixés dans nos assurances ménage correspondent bien à la valeur réelle des objets contenus dans les appartements. En cas de vol ou de dégâts matériels, les assurances des propriétaires/entreprises ne rembourseront les dégâts qu'à la hauteur des montants assurés.

M.F. conclut cette partie en rappelant que si une étape a bien été franchie avec cette convention, il y a déjà des questions à discuter et régler avec les propriétaires, il faut donc continuer le dialogue.

\* Question réglée après l'AG extraordinaire : le retour des habitants du 6<sup>e</sup> étage se fera dans leurs appartements rénovés.

\*\* Idem : une lettre d'intention de Swiss Life et Credit Suisse pour le relogement a été reçue par le Groupe Montagne

### C. Questions-réponses pendant la séance

- Lignes téléphoniques/wifi/fibre optique : il faudra avertir nos fournisseurs (Swisscom...) du déménagement et faire les installations nécessaires. Le GM demandera toutefois aux propriétaires de mettre les mêmes prestations à disposition dans les appartements provisoires.
- Alarme : pas de réponse pour le moment, à vérifier.
- Places de parking : elles resteront les mêmes, même si l'on déménage temporairement dans un autre immeuble.
- Qui la convention engage-t-elle ? Les quatre individus qui se sont opposés au projet de loi de modification des limites de zone et le Groupe Montagne. Les locataires individuellement pourront recourir contre la loi et contre les autorisations de construire, dans les délais légaux, pour autant qu'ils ne se soient pas inscrits pour louer les nouveaux appartements. Le Groupe Montagne ne pourra pas donner les noms des gens qui ont accepté la convention puisque le vote s'est fait à bulletin secret.\*\*\*
- Pourquoi les indemnités pour nuisance ne sont-elles les mêmes pour tout le monde ? :Les indemnités se calculent en % du loyer, donc les indemnités ne peuvent pas être les mêmes pour tout le monde, même si tout le monde subira les mêmes nuisances. Les propriétaires n'ont accepté que deux mois d'indemnités parce que les déménagements devraient permettre d'échapper à la majeure partie des nuisances.
- Caves : rien n'est précisé à ce sujet, elles ne sont pas concernées par le déménagement et devraient rester les mêmes.
- Accès aux places de parking extérieures : les places ne devraient pas être touchées, mais il est difficile d'assurer qu'il n'y aura jamais des problèmes d'accès. En revanche, il faut qu'il y ait un accès aux véhicules d'urgences à tous les immeubles.
- Pourquoi les annexes n'ont-elles pas été distribuées avec la convention ? Ce sont les plans et elles sont trop nombreuses et ont déjà été montrées allée par allée.
- Délais pour les autorisations de construire : elles sont déjà en bonne partie instruites, mais ne peuvent pas être publiées tant que la loi sur le déclassement n'est pas entrée en vigueur. Quand elles seront publiées, il y aura 30 jours pour faire recours.\*\*\*
- S'il y a de l'amiante dans les appartements, qu'est-ce qui est prévu ? Il y en a, mais le Département, qui est le gardien de la sécurité à cet égard, n'a pas émis d'avis négatif à ce stade. Il faudra s'assurer que les normes et procédures soient respectées.
- Accès aux plans intérieurs des appartements : ils sont consultables à la Police des constructions.
- Les fenêtres garderont la même forme et pourront être nettoyées à l'intérieur et à l'extérieur.

PI conclut la discussion en relevant que toutes ces questions montrent bien le travail qui attend encore le GM. Pour pouvoir suivre tous les problèmes, il faudra avoir une personne de référence par allée.

#### **4. Vote**

Il est procédé au vote à bulletin secret.

Résultats : 222 bulletins distribués ; 218 bulletins rentrés : 205 oui ; 13 non, soit un taux d'acceptation de 94%.

Fin de l'AG extraordinaire à 20 h. 45

\*\*\* Note hors procès-verbal : Selon les principes de la bonne foi, le Groupe Montagne et les personnes qui ont accepté la convention se sont engagés à ne pas faire recours contre les autorisations de construire, pour autant qu'elles soient conformes aux dispositions de la convention. A noter que des recours individuels contre les autorisations de construire auraient très peu de chances de succès, vu l'acceptation de la convention par la majorité des membres du Groupe Montagne. Demeurent réservés les recours relevant du droit du bail, notamment en matière d'augmentation des loyers