

Procès-verbal de l'Assemblée générale du Groupe Montagne (GM) du 19.03.2025 à 20h30, à l'école du Belvédère

Présents : environ 70 participants

Bienvenue à toutes les personnes présentes et accueil de M. Florian Gross, maire de Chêne-Bougeries.
Remerciements à la commune pour le prêt de cette salle polyvalente de l'école provisoire de l'école du Belvédère.

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 février 2024 a été approuvé.

Rapport d'activité 2024

En 2024, 112 personnes ont adhéré au Groupe Montagne, 85 pour les immeubles Swiss Life et 27 pour l'immeuble Crédit Suisse. C'est 88 personnes en moins qu'en 2023. Cela s'explique par la fin des travaux de rénovation de nos immeubles et que l'intérêt des locataires lié à ces travaux est maintenant terminé.

Le comité s'est réuni officiellement 5 fois en 2024, mais évidemment beaucoup d'autres rencontres entre nous dans le courant de l'année. De nombreux contacts aussi avec la régie Livit, mais moins avec la régie Wincasa.

Nous avons aussi fait appel à M. Gross pour un éclairage sur le chemin De-La-Montagne, à la hauteur de l'abri de bus devant l'école du Belvédère. Les SIG ont donc installé en automne 2024 un éclairage provisoire. Des rencontres ont aussi été organisées avec le responsable du chantier au sujet du futur centre commercial et parfois quelques problèmes liés ces travaux, tels que :

- du béton qui tombait sur les voitures de locataires garées devant l'immeuble I
- de l'éclairage du chantier qui restait allumé jusque tard dans la nuit
- des voitures d'ouvriers stationnées sur nos places visiteurs, etc....

Perspectives 2025 dans la commune de Chêne-Bougeries

Monsieur Florian Gross, maire, a évoqué les divers chantiers en cours et peut-être à venir dans la partie nord de la commune, à savoir :

- Ecole primaire du Belvédère : l'ancien bâtiment est en rénovation, il se construit à côté un nouveau groupe scolaire avec une nouvelle piscine et une salle de gym. Le tout devrait être terminé pour la rentrée scolaire 2026.
- Axe Frontenex : le chemin de la Gradelle est en travaux pendant 18 mois, les nuisances devraient se terminer fin 2026.
- Les petits immeubles Rigaud-Beaumelon : leur avenir sera fixé avec la prochaine législature.
- La parcelle Grosjean : des petits immeubles de 3 à 4 étages devraient voir le jour, surtout côté de la route J.-J. Rigaud, mais la date n'est pas définie.
- La commune a fait l'acquisition de 2 parcelles au chemin Castan (réserve foncière)
- Stationnement : du fait des nombreux chantiers en cours, le stationnement dans la commune est très difficile, peut-être que le parking de la future Coop pourra accueillir les visiteurs qui se rendent dans nos immeubles. A suivre....

M. Gross a également parlé du problème des déchets dans nos centres de tri (et ailleurs dans la commune aussi) et a informé qu'il était possible que la commune passe à une phase de répression.

Immeuble L – Crédit Suisse

Au mois de novembre 2024, et à la suite des travaux de rénovation des appartements, les « anciens » locataires ont reçu début novembre un avis de majoration de loyer.

Cette majoration s'avérant élevée et parfois très élevée, de nombreuses demandes sont parvenues au Groupe Montagne pour s'enquérir des démarches à faire pour s'opposer à ces hausses.

Une première lettre du comité du Groupe Montagne datée du 8 novembre a été déposée dans les boîtes aux lettres des membres du Groupe Montagne ayant payé leur cotisation en 2024 (soit 27 membres) pour les informer de la procédure à suivre afin de pouvoir contester ce nouveau loyer.

Après un entretien le 19 novembre à l'Asloca en présence d'un membre du Groupe Montagne, nous avons déposé le lendemain un nouveau courrier dans les boîtes aux lettres des membres du Groupe Montagne avec de nouvelles informations.

De nombreux locataires ont fait appel à nous, mais tous ne faisaient pas partie du Groupe Montagne, et malheureusement seuls ceux qui avaient payé leur cotisation de Fr. 10.-- avec Fr. 5.-- pour l'Asloca jusqu'au 30 avril 2024, comme indiqué sur notre site internet et sur la convocation de l'assemblée générale, ont reçu nos courriers.

Le 3 mars, nous avons eu un échange de mails avec Me Lucien Bachelard, avocat d'Asloca, qui s'occupe du dossier. Pour l'heure, Asloca analyse les calculs qui paraissent ne pas correspondre à l'autorisation de construire, ils vont demander des explications, mais cela prend du temps. L'Asloca informera les locataires concernés dès qu'ils en sauront plus. En attendant, Asloca confirme qu'il faut continuer à payer le loyer actuel et mettre la différence de côté, par prudence.

Wincasa nous a informé que l'immeuble Crédit Suisse passerait UBS d'ici la fin de l'année. C'est donc le 3ème changement pour cet immeuble : Winterthur, Crédit Suisse et maintenant UBS.

Immeubles Z et I – Swiss Life

L'installation par la régie d'un petit parc à chiens clôturé au-dessus de l'éco-point ayant pour but que les gens ne posent plus leurs encombrants à cet endroit et la plantation de petits arbustes en face, il faut malheureusement constater que cela n'a rien amélioré du tout.

Malgré des informations de la régie, un calendrier indiquant les jours de ramassage pour les encombrants, une affiche indiquant les centres de tri dans la commune de Chêne-Bougeries, tout cela posé dans les panneaux d'affichage, on continue à voir ces éco-points dans un état souvent lamentable. Le Groupe Montagne fait suivre régulièrement des remarques et photos à la régie.

Il y a toutefois des situations qui ont pu être dénoncées à la police municipale et des personnes sanctionnées. Suite à notre demande, la commune nous a installé des banderoles DEPOT NON AUTORISE dans nos deux éco-points, espérons que cela fera de l'effet !

Sur les demandes répétées du comité du Groupe Montagne, la régie a installé à mi-février 2025 un éclairage en haut de l'immeuble I au-dessus du 134, cet endroit étant dans le noir complet.

Cette lumière posée sur le poteau de video-surveillance éclaire aussi fortement l'éco-point, cela évitera peut-être de poser incognito des encombrants le soir ! Des poteaux ont été installés devant le no 100, devant empêcher les voitures de stationner à cet endroit. Une boule a aussi été posée sur l'accès du chemin menant à la place de jeu, évitant aussi le stationnement des voitures.

Jardin participatif et la rivière Seymaz

L'année 2024 a été moins productive qu'en 2023, mais nous avons toutefois pu récolter quelques tomates, des courgettes, des haricots, des concombres, une courge, et des fraises en quantité.

Malheureusement nous avons perdu des adhérents, ces derniers ayant déménagé.

Alors nous recherchons d'autres personnes intéressées à jardiner et si des habitants des immeubles Swiss Life souhaitent à rejoindre notre petit groupe, vous pouvez nous faire part de votre intérêt en envoyant un petit message sur notre site internet.

Quelques mots aussi sur le ramassage des déchets en janvier 2025 sur les berges et affluents de la Seymaz, cours d'eau qui longe nos immeubles où 280 kg de déchets ont été ramassés par diverses associations.

Nouveau centre commercial et construction de 3 immeubles d'habitations

Le bureau d'architecte A-RR nous fait parvenir régulièrement des Newsletters concernant l'avancée des travaux, vous pouvez les consulter sur les panneaux d'affichage des immeubles Swiss Life ainsi que sur notre site internet.

Une visite de chantier sera vraisemblablement organisée d'ici le début de l'été, car la dalle au niveau du chemin De-La-Montagne sera terminée. Des informations vous seront données en temps voulu.

Le comité a contacté la régie Moser Vernet pour avoir déjà des informations quant aux commerces qui seront présents dans le centre. Malheureusement, c'est encore trop tôt, mais on nous promet que nous aurons toutes les informations pour notre prochaine assemblée générale.

Divers

Baisse du taux hypothécaire

L'office fédéral du logement (OFL) a, comme attendu, abaissé son taux de référence qui influence la fixation des loyers. Cette baisse passe de 1,75% à 1,5% et n'est pas automatiquement répercutée par de nombreux bailleurs.

C'est pourquoi ce sont les locataires qui doivent prendre l'initiative de vérifier leur droit à une réduction et d'en faire la demande par courrier recommandé auprès de leur bailleur

Afin que tous les locataires ayant droit à une baisse de loyer puissent la réclamer, l'ASLOCA met à disposition un calculateur de loyer sur leur site, ou vous pouvez tout simplement regarder le taux indiqué sur votre bail.

Nous rappelons les propos de la Fédération romande immobilière qui rappelle qu'une variation du taux hypothécaire de référence, à la baisse comme à la hausse, ne produit pas d'effet automatique sur les loyers.

Rapport de la trésorerie et du financement des procédures, rapport des vérificateurs de compte, approbation et décharge

Les comptes et les rapports de la trésorière et des vérificateurs sont présentés, confirmés et acceptés et décharge est donnée à la trésorière et aux vérificateurs. A. Molnarfi remercie M. Riva et les vérificateurs pour leur travail. Ces derniers ont fait la proposition de passer l'inscription à l'Asloca à Fr. 10.-- dès 2026, proposition acceptée à l'unanimité par les membres présents. Un merci spécial a été adressé à David Roessli qui s'occupe de notre site internet.

Election des membres du comité et des vérificateurs des comptes

Les membres du comité et des vérificateurs de compte ont été réélus, M. Tony Okninsky, a démissionné du comité et pas remplacé, faute de candidat.

Au rôle de présidente et membre du comité : Anne Molnarfi Schmidt

Au rôle de trésorière et membre du comité : Manuela Riva

Astrid Baudet, Tiffany Demetriadès, Béatrice Zahler, Didier Dubois

Consultants/soutiens : Jacky Beaume, Martin Feiss, Pierre Ischi, David Roessli (site internet) Roland Zahler

Les vérificateurs des comptes : Charles Briner et Dominique Blanc

Les réponses aux questions posées par les locataires se trouvent sur le site internet du Groupe Montagne.

L'assemblée est close à 22h00 et un verre de l'amitié est offert par le Groupe Montagne