

Un jeu de l'oie nommé Carlton : logements pour étudiants dans l'ancien hôtel Carlton à Genève

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **81 (2009)**

Heft 1

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-144883>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

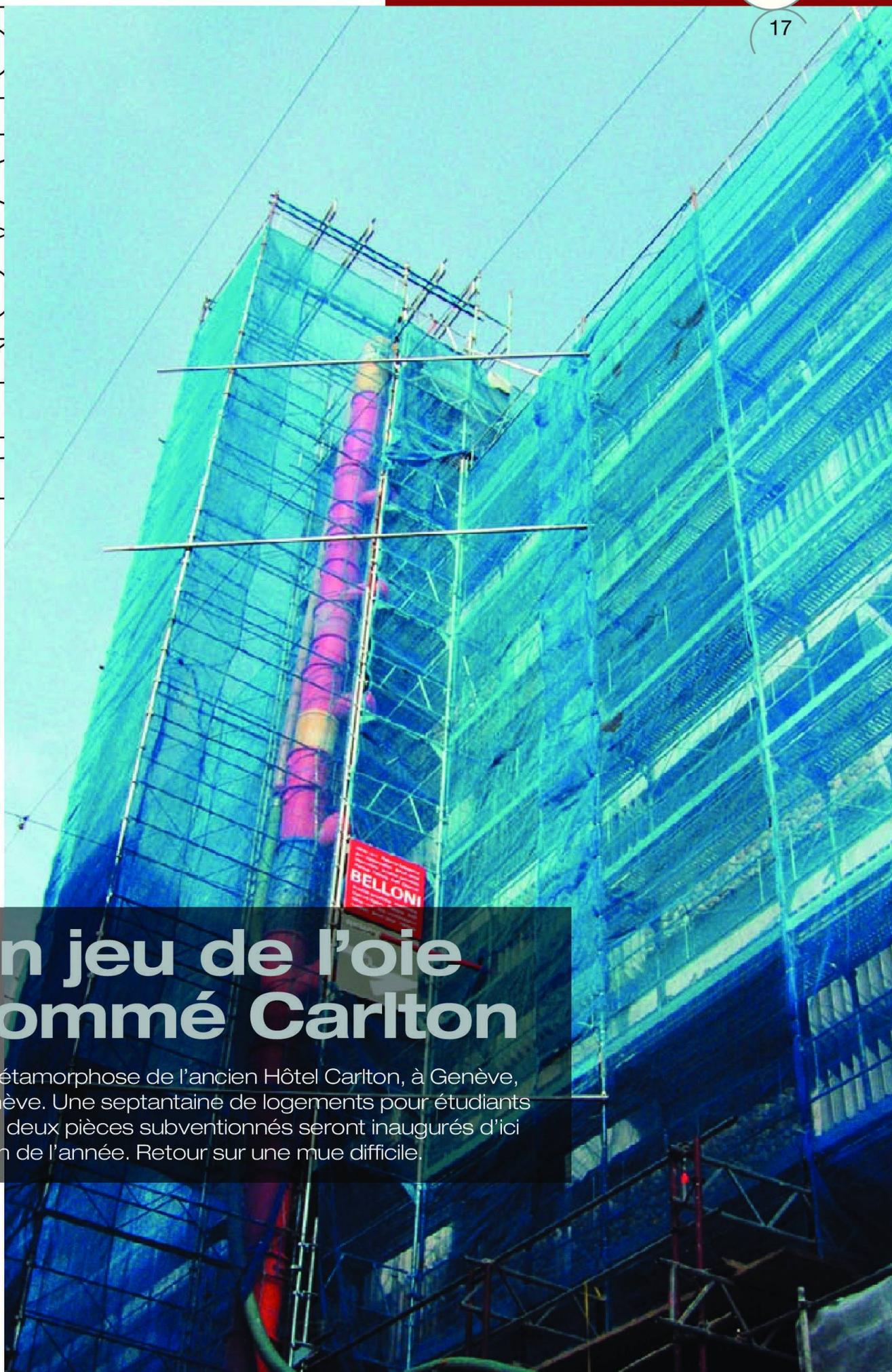
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Un jeu de l'oie nommé Carlton

La métamorphose de l'ancien Hôtel Carlton, à Genève, s'achève. Une septantaine de logements pour étudiants et 52 deux pièces subventionnés seront inaugurés d'ici à la fin de l'année. Retour sur une mue difficile.



Au début était l'Hôtel Carlton. Ce double immeuble de la rue Amat, dans le quartier des Pâquis, à Genève, était tombé entre les mains de l'Etat, suite à la déconfiture de la Banque cantonale. Une Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève (FVABCGe) avait été créée pour le vendre, lui et bien d'autres objets ayant connu le même destin.

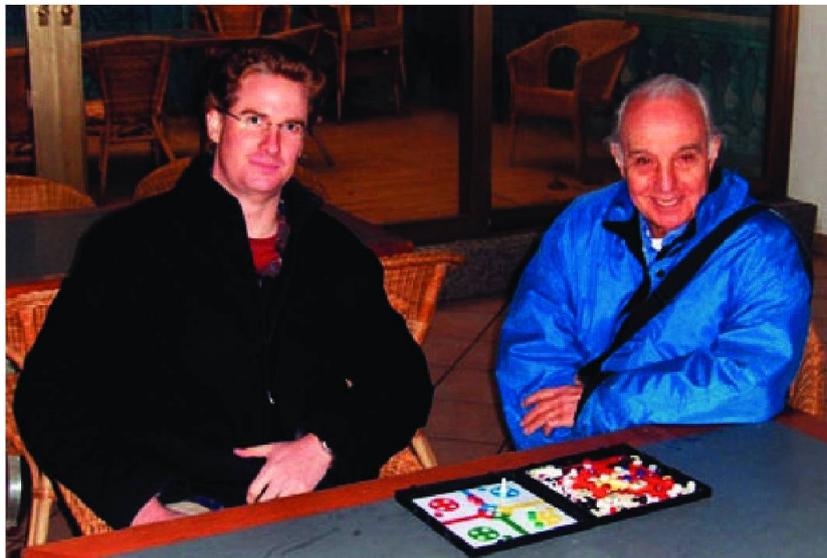
Février 2009, les travaux vont bon train. La rénovation du toit et de la façade – son béton a souffert – sont en cours. C'est ici que seront loués, d'ici la fin de l'année, des logements bon marché – des studios avec kitchenettes d'environ 25 à 30 m² – 52 en habitat mixte, et 70 autres pour étudiants. Il aura fallu longtemps pour en arriver là, plus de cinq ans d'un parcours d'obstacles qui aura tenu (et qui tient encore) du jeu de l'oie.

Une acquisition presque simple

La partie aurait pu se terminer en mars 2004 déjà. Un groupe hôtelier allemand se proposait alors d'acquérir le Carlton pour 15300000 francs. C'était sans compter sur un mouvement squat opiniâtre. Occupation des lieux pendant une semaine, récolte de signatures, référendum: le 28 novembre 2004, le 51,4% des votants donnait raison aux squatters et à leurs alliés – le canton de Genève a davantage besoin d'appartements bon marché que d'un hôtel de luxe de plus. Vente annulée!

Selon un observateur du dossier, le référendum ne cassait formellement que cette vente. Le Conseil d'Etat aurait pu accepter une autre offre commerciale. Mais il a préféré interpréter l'esprit du scrutin, et donc privilégier la piste du logement social.

Cette nouvelle affectation décidée, la Coopérative de l'habitat associatif (CODHA) et la Fondation pour une résidence universitaire internationale (FRUI) font part de leur intérêt. «Nous nous sommes mis autour de la table pour préparer une offre commune», rappelle Guillaume Käser, vice-prési-



Guillaume Käser de la CODHA et Philippe Moreno de la FRUI ne s'attendaient pas à une partie aussi difficile.

dent de la CODHA. Selon Philippe Moreno de la Résidence universitaire internationale (RUI), une première offre de 11 millions, le 18 mai 2005, aurait gentiment fait sourire la FVABCGe.

Une astuce va leur permettre d'avancer. «Il était déjà dans l'air que la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) acquière des immeubles de la FVABCGe. Nous leur avons proposé de racheter celui-ci, puis de nous revendre uniquement le bâtiment, nous accordant un droit de superficie pour le terrain,» détaille Philippe Moreno. «Ainsi fût fait. Fin 2006, la FPLC concluait un acte de vente à terme pour un prix de 12250000 francs – 2450000 francs pour le terrain, 9800000 pour les bâtiments. Et Guillaume Käser d'insister sur le rôle joué par la FPLC dans le déblocage de la situation.

Rénovation: des devis qui fâchent

Des travaux sont inévitables. En juin 2006, les services cantonaux estiment leurs coûts à 2474000 francs. Philippe Moreno ne croit pas à ce

devis calculé sur la base d'un outil statistique. Le FRUI et la CODHA mandent des architectes. Il en ressort, en mars 2007, un devis de 5750000 francs. Soit plus du double. Toute la différence entre une simple remise en exploitation – d'ailleurs non légale, insiste Philippe Moreno – et une remise en état pour une longue durée, avec réfection totale de la toiture et partielle des façades en vue d'une isolation thermique en rapport avec les attentes du XXI^e siècle. Colère des services cantonaux concernés. Une contre-expertise demandée par la FPLC donne raison à Philippe Moreno.

Le 31 mars 2008, l'immeuble est enfin vendu à la FPLC pour 12 millions. Celle-ci conserve le terrain et le parking sous-terrain (2 niveaux) et revend le bâtiment du 22 de la rue Amat au FRUI pour 4040000 francs, celui du 24 à la CODHA pour 2760000. Tout va bien. Les travaux vont pouvoir commencer.

Les normes incendie qui mettent le feu!

Une autorisation de construire doit être, selon la loi, traitée en deux mois. Le conseiller d'Etat à la tête du DCTI,



Les studios eux-mêmes ne demandent pas de travaux trop importants.

Mark Müller, accorde même au projet une autorisation par procédure accélérée (APA). Il faudra tout de même patienter six mois, jusqu'en septembre. En attendant, entre en scène celui que beaucoup avaient oublié: le service du feu, qui exige la conformité avec les normes anti-incendie. Entre le remplacement de toutes les portes des studios par des éléments susceptibles de résister 30 minutes aux flammes et la fermeture des cages d'escaliers, il va en coûter dans les 350 000 francs au FRUI, entre 150 et 200 000 à la CODHA. Mécontentement de Philippe Moreno: «Nos architectes avaient consulté ce service avant le dépôt de la demande d'autorisation. Il leur avait été assuré qu'il n'y aurait pas d'exigence particulière pour la sécurité.»

Comme bien d'autres, l'hôtel Carlton était exploité sans être aux normes. Mais tout change dès l'instant où des rénovations sont entreprises. CODHA et FRUI ont dans un premier temps essayé d'être exemptés, mais en vain. «On touche à l'enveloppe, ils en profitent pour exiger l'application des normes de sécurité. Ça nous coûte cher. L'avantage est que nous pourrions dormir sur nos deux oreilles,» philosophe Guillaume Käser. Autre son de carillon, ou plutôt autre corne de brume chez Philippe Moreno: «Ces normes de sécurité sont légales, nous ne pouvons pas nous y opposer. Mais j'attribue leurs exigences à la vengeance. Les services de l'Etat ont très mal travaillé dans l'établissement du devis des travaux, nous les avons mis en face de leur incurie, ils nous le font payer. Nous entreprenons des travaux d'entretien, il n'était pas nécessaire d'exiger l'application de ces normes de sécurité.» Et d'insister, mais avec le sourire cette-fois-ci: «J'accuse!»

Coup de chaud sur les loyers

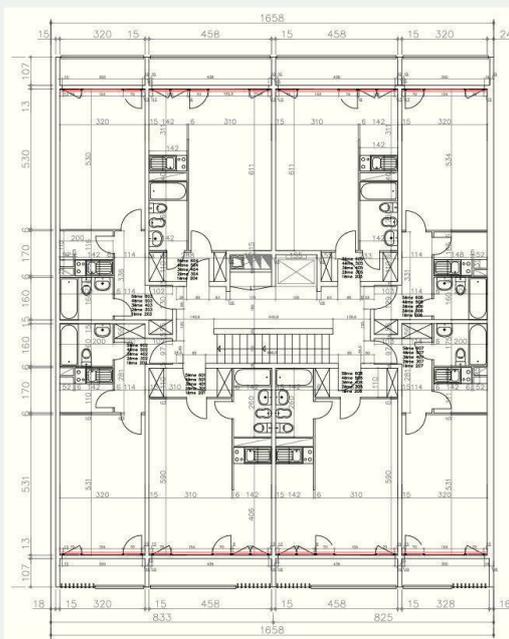
Si ces frais supplémentaires font mal, c'est qu'ils auront une influence sur les loyers. Selon le plan, les 52 studios de la CODHA sont placés sous le régime de l'habitat mixte, loués entre

450 et 700 francs par mois, sa subvention s'établissant au franc près en fonction des revenus des locataires. Côté FRUI, on table alors sur 670 francs pour les 4 logements non subventionnés, 605 francs pour les subventionnés. «Les studios subventionnés proposés aux étudiants sont plus chers que ceux de la CODHA, car loués meublés et assortis d'un service hôtelier-ménage une fois par semaine, changement de la literie toutes les deux semaines,» précise Philippe Moreno.

Cette grille de prix pourra-t-elle être respectée? Début février, l'optimisme n'était pas de mise. Le respect des normes incendie fait grimper le prix des travaux de près de 10%. Corriger le tir n'est pas une sinécure. «Jusqu' alors, nous respectons nos budgets, mais sans plus. Nous n'avons que des travaux de second œuvre. Il faudrait que les prix baissent, mais rien ne le laisse augurer», dit Guillaume Käser. «Je me bats sur chaque détail avec mon architecte,» confirme Philippe Moreno. Il faudra attendre la fin des travaux et la renégociation du plan financier pour connaître les prix auxquels seront proposés les studios. Comme dans le jeu de l'oie, tout peut basculer jusqu'au dernier lancer de dé.

En attendant, les futurs exploitants tiennent à rendre un hommage aux squatters sans qui rien ne se serait passé. Guillaume Käser: «Nous devons une fière chandelle aux opposants et à ceux qui ont collecté les signatures pour le référendum.» Philippe Moreno: «Nos premiers contacts avec eux remontent à l'occupation. Ils ont ensuite cautionné notre démarche. Je me suis senti responsable de les tenir au courant de toutes les démarches entreprises. Ils étaient encore présents, en avril 2008, à la conférence de presse de l'acte de vente.» Une statue en l'honneur des squatters dans le hall du 22 de la rue Amat?

Texte et photos: **Vincent Borcard**
Plans: **Dario Taschetta, architecte EPFL**



Plan des étages 1-5.



Plan de coupe AA.