

ASSLOCIMM

Association de locataires

des immeubles 10-10bis ch. Frank-Thomas et 24-26 av. de la Gare des Eaux-Vives

p.a. André Hensler
24, avenue Gare Eaux-Vives
1208 Genève

Livit SA
Real Estate Management
À l'attention de M. Jérôme Jacquier
Case postale 1616
1227 Carouge

Genève, le 27 octobre 2017

Installation de chauffage du domaine chemin Frank-Thomas/Avenue Gare des Eaux-Vives

Cher Monsieur,

Dans le cadre des rénovations lourdes qui ont eu lieu dans nos immeubles entre 2011 et 2014, le propriétaire Swiss Life avait pris la décision d'investir dans une nouvelle installation de chauffage, en optant en même temps pour le changement de combustible mazout à Gaz (naturel).

Pour rappel, nous nous permettons de préciser qu'il s'agissait d'un investissement conséquent de plus de Fr. 2'200'000.--, une somme qui a été, ultérieurement, et en grande partie, répercutée sur la communauté des locataires, par le biais de majorations des loyers. Asslocimm s'est aperçue par la suite seulement que cette installation allait aussi desservir les deux nouvelles constructions réalisées entre 2015 et 2017 par Swiss Life également.

Les travaux de rénovation comprenaient, entre autres, l'assainissement de nos anciennes fenêtres des années soixante du siècle passé par le remplacement de fenêtres à triple vitrages, dont les embrasures sont en PVC. Une isolation parfaite de ces surfaces vitrées allait nous donner un confort thermique incomparable par rapport aux fenêtres double vitrage de l'époque.

Cette mesure de la part du propriétaire lui a valu un subventionnement important de l'Etat de Genève, ce qui a permis une réduction du coût d'assainissement sur un plan financier. Corollairement, cette fois sur un plan énergétique et au niveau de la protection de notre environnement, cette amélioration de l'étanchéité des vitrages contribue, généralement, à une économie énergétique moyenne de 15% pour le chauffage du bâtiment, selon nos autorités cantonales de l'Energie.

Le soussigné de gauche a encore très présent les déclarations prononcées par l'ancienne Cheffe de Groupe Gérance de Livit à l'occasion d'une réunion dans les locaux de Livit qui date du 21 janvier 2011, selon lesquelles une économie du coût du chauffage jusqu'à 40% pouvait raisonnablement être attendu à l'issu des travaux de rénovation.

L'entrée en fonction de la nouvelle chaufferie de notre domaine a eu lieu en décembre 2012. A cette occasion, le combustible gaz naturel a également été introduit. La période de chauffage décembre 2012 à fin mars 2013 ainsi que début 2013/14 a dû servir à la maison Hälgl au réglage technique, consécutif à l'installation de la chaufferie.

Vers fin juillet 2017, la communauté des locataires de notre domaine a reçu le dernier décompte de chauffage, couvrant la période du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2017. Nous entamons à ce moment-là la cinquième année d'exploitation d'une nouvelle installation de chauffage qui, non seulement est appelée à assurer une température ambiante minimale des appartements pendant la période de chauffage, de fournir de l'eau chaude pendant toute l'année, mais qui est aussi supposée servir comme fournisseur d'énergie ou tout au moins comme appoint de celle-ci (chauffage/eau chaude) pour les deux nouveaux immeubles, mentionnés dans notre paragraphe 2 ci-haut.

Notre association s'était fixée comme objectif de garder un œil attentif sur l'évolution des coûts de chauffage, suite à cette nouvelle installation thermique. En réunissant dernièrement les éléments de consommation énergétique de ces 7 dernières années, nous faisons l'amer constat que depuis l'entrée en fonction de la nouvelle chaufferie **aucune** économie n'a été réalisée à ce jour.

Ce constat décevant surprend énormément, tenant compte de l'appui d'une technologie de chaufferie de dernière génération, probablement, assistée par le combustible « gaz-naturel » avec un meilleur rendement énergétique, malgré le remplacement de tous les vieux vitrages des immeubles, pourvue d'une soi-disant meilleure isolation des caissons de stores ainsi que disposant sur le toit de nos immeubles d'une installation de récupération d'air vicié des appartements aux fins de sa réinjection dans le système.

Nous sommes convaincus qu'une économie en consommation du gaz-naturel utilisé est possible. Certains réglages ont très certainement déjà été entrepris par la maison Hålg juste après la mise en fonction de l'installation.

L'absence d'économie après ces quelques années d'exploitation est un signe très clair qu'il existe à l'heure actuelle encore un besoin de réglage qui dépasse les ajustements de l'époque.

L'installation d'une nouvelle chaufferie exige une vérification que la distribution de chaleur dans le circuit hydraulique est bien équilibrée. De cet équilibre dépendra le confort d'une température ambiante agréable et selon les normes pour l'ensemble des locataires, qu'ils habitent au 1^{er} ou au dernier étage. Ceci ne semble pas encore être le cas aujourd'hui.

Il s'agit là d'une disposition à prendre par qui de droit, dont l'issu déterminera si d'autres mesures s'avéreront nécessaires par la suite.

Afin de donner du sens à l'investissement décidé par Swiss Life, de renouveler l'installation de chauffage en 2012, Asslocimm vous approche aujourd'hui et vous demande de bien vouloir prendre connaissance de ce qui précède et de bien vouloir nous confirmer, à votre meilleure convenance, que vous êtes disposés d'examiner notre interpellation qui vise l'économie d'énergie à terme avec comme corollaire une diminution du rejet d'émission de CO2 qui fait partie des objectifs de la protection de l'environnement.

Nous sommes à votre disposition pour une rencontre afin de débattre de la suite à donner.

Entretemps, nous vous présentons, Cher Monsieur, nos salutations les meilleures.

Pour Asslocimm

André Hensler

Guy Jost