



RÉALISATION N°5

«CARLTON»

24, RUE JEAN-CHARLES AMAT • 1202 GENÈVE

EDITION MARS 2010

Sans but lucratif, la Codha, coopérative de l'habitat associatif, rassemble des personnes souhaitant un autre type de rapport à leur logement, privilégiant une qualité de vie basée sur la participation, la convivialité et la solidarité. La Codha cherche par ailleurs à intégrer au mieux les principes du développement durable dans ses réalisations. Elle construit des logements sociaux, favorisant une mixité de population, dont les coûts sont contrôlés par l'Etat. Elle porte une attention particulière aux matériaux utilisés et cherche à minimiser la consommation d'énergies non renouvelables, tant à la construction qu'à l'exploitation. Elle aspire à créer du lien social en remettant la gestion de ses immeubles aux habitants réunis en association et en veillant à la qualité des espaces communs mis à leur disposition.



L'HÔTEL CARLTON, 24 RUE AMAT: UNE LUTTE POLITIQUE

LA BATAILLE RÉFÉRENDAIRE

L'histoire récente de l'ex-hôtel Carlton est l'histoire d'une lutte sociale et politique emblématique de la situation genevoise des deux dernières décennies à plus d'un titre.

L'objet du débat est un immeuble de 123 studios avec kitchenettes, sis au 22 & 24 rue Amat. En réalité deux bâtiments

mitoyens, construits respectivement en 1970 et 1972 pour une affectation hôtelière. Cet objet immobilier s'est retrouvé au centres des problématiques suivantes : spéculation immobilière, sauvetage de la banque Cantonale de Genève au travers de la création de la Fondation de Valorisation des actifs de la banque Cantonale de Genève

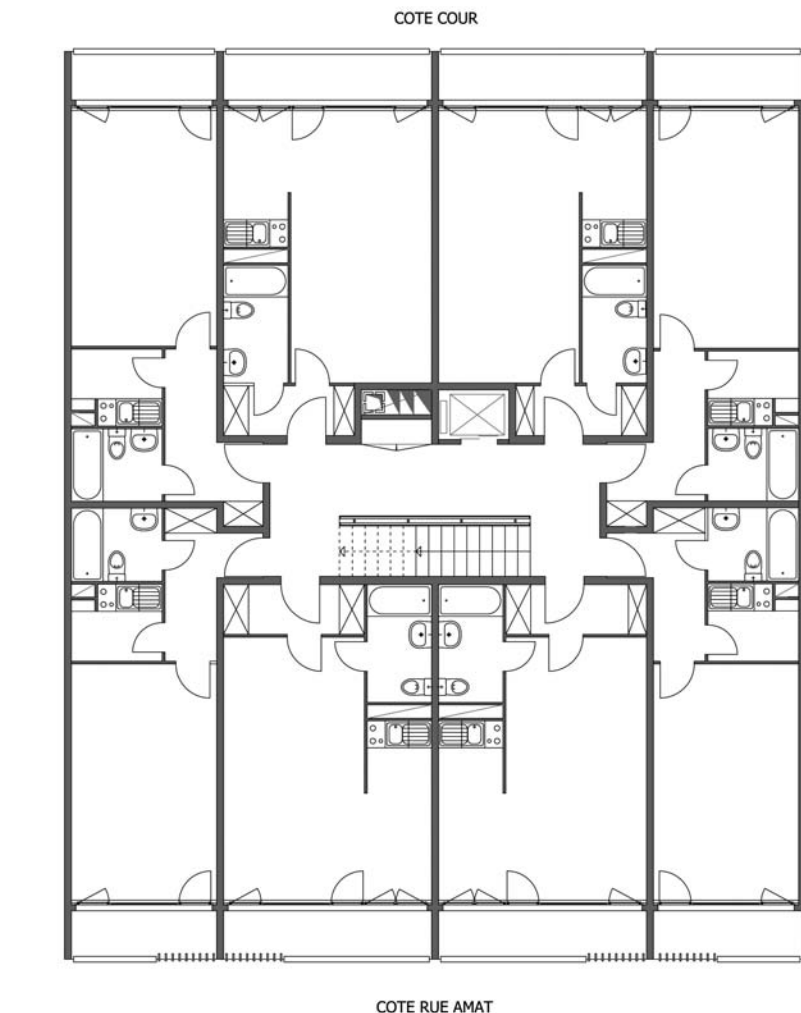
(Fondval), squat, référendum populaire, logement social pérenne, rénovation pour du logement coopératif et du logement étudiant. Raconter comment la Codha a renové cet immeuble, qui n'était pas destiné à du logement social et associatif, nécessite de se plonger dans la saga politique et militante du Carlton !

A la fin des années 90, la société propriétaire de l'Hôtel Carlton obtient un crédit hypothécaire d'environ 25'000'000.- de la part de la Banque Cantonale de Genève, montant largement excessif par rapport au potentiel économique du bâtiment, et à la nécessité de le rénover. L'exploitant hôtelier subira une faillite et se verra dans l'impossibilité d'honorer son emprunt. L'immeuble fera alors parti des différentes « casseroles » immobilières de la banque Cantonale de Genève et reprises par la Fondval, lors du sauvetage de la Banque Cantonale en 2000. Après être passé par une société de portage, le bâtiment est formellement acquis par la Fondval le 31 décembre 2003.

Entre 2000 et 2003 l'hôtel, vieillissant, sera partiellement exploité puis finalement fermé à la fin 2003.

Le bâtiment est alors proposé à la vente par la Fondval pour un prix de 13 à 16 millions et trouvera un acquéreur privé qui signe un acte de vente pour 15'300'000.- dans le but de créer un hôtel quatre étoiles. La signature de l'acte de vente est fixée au 26 mars 2004. Selon la procédure usuelle la vente est approuvée par le Grand-Conseil le 22 avril 2004.

C'est à ce moment-là que commence la deuxième vie du Carlton ! Regroupés dans le but de se loger et de dénoncer la spéculation immobilière : étudiants, chômeurs, apprentis, travailleurs à bas revenus, militants du logement, occupent l'hôtel le 19 mai 2004. Ils se baptisent : « Collectif Carlton ». Les membres du collectif dénoncent la spéculation ayant frappé les hôtels California et Carlton, invitent les acteurs politiques à se positionner, revendiquent une affectation sociale du bâtiment... et sont finalement évacués par la Police le 27 mai.



Les squatters ne resteront pas les bras croisés sur cette évacuation : Ils décident de porter la question de la vente de l'hôtel et de son affectation sociale sur le terrain politique. La vente du bâtiment à un groupe hôtelier ayant fait l'objet d'une loi, celle-ci est susceptible d'être attaquée par un référendum cantonal. Le délai expirant au 22 juin, les militants partent en quête de signatures : 7'000 sont nécessaires, ils en obtiennent 10'000 avec l'appui de l'ASLOCA, SolidaritéS, le Parti du travail, l'Alliance de gauche, la Fédération des associations de quartier et d'habitants, SURVAP (Survivre aux Pâquis) et la Communauté genevois d'action syndicale.

La population genevoise devra donc se prononcer sur ce référendum, la date est agendée au 28 novembre 2004. Le Collectif

Carlton proclame : « Genève a besoin de créer des logements, pas d'un nouvel hôtel de luxe ! NON à la vente de l'Hôtel Carlton ! ». Les milieux immobiliers répondent : « les squatters ne feront pas la Loi ». L'argumentaire du Collectif précise que le Carlton représente « une opportunité pour la création immédiate de 123 logements pour les personnes en formation ou à bas revenu. »

Lors du vote, les prises de positions des partis politiques sont tranchées selon le clivage gauche/droite habituel à Genève, mais toutefois le référendum passe : la population refuse la vente hôtelière avec 51,38 % des votes.

LA CODHA ENTRE EN SCÈNE

Suite à ce vote, le Conseil d'Etat demande à la Fondation de

valorisation de remettre en vente le bâtiment avec une affectation en logement, conformément à la volonté populaire.

Des réunions sont organisées avec les référendaires et différents organismes genevois répondant aux vocations sociales du référendum. Un projet prend forme lors de ces réunions : une association entre la FRUI (Fondation pour une Résidence Universitaire Internationale) et la Codha (Coopérative de l'Habitat Associatif). La FRUI pourrait rénover 71 studios pour les personnes en formation et la Codha prendrait l'autre aile pour rénover 52 studios pour personnes à bas revenus.

La FRUI et la Codha étudient la faisabilité de l'opération et examinent plusieurs scénarios : la bonne solution sera trouvée en partenariat avec la Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et Coopératif (FPLC). Finalement, cette Fondation étatique formule une offre d'achat,

conserve les terrains et le parking souterrain et remet en droit de superficie les deux bâtiments respectivement à la FRUI et à la Codha.

Parallèlement à ce montage, des architectes sont mandatés et les coûts de la rénovation sont précisés, non sans quelques mauvaises surprises... Les coûts de rénovation, plus élevés que prévus, induisent un prix de vente plus bas étant donné le rendement limité appliqué aux logements subventionnés !

Quelques réunions houleuses et épiques plus tard, le projet de la FRUI et de la Codha, soutenu par la FPLC, est validé par le Conseil d'Etat et le Grand Conseil. Parmi les différents projets en concurrence, celui-ci répond bien aux demandes du référendum (logement bon marché et logement étudiant) et est jugé réaliste.

Après 3 ans de négociation et planification financière, la vente de l'immeuble à la FPLC et la

signature des deux droits de superficie ont lieu le 31 mars 2008.

Les travaux de rénovation commencent en janvier 2009 et se terminent en janvier 2010.

Au cours de l'année 2009, la Codha a proposé les studios à ses membres qui ont constitué l'association des habitants du Carlton. Les habitants ont emménagé en janvier et février 2010. L'association assume les tâches de régie et de gestion de l'immeuble. Elle regroupe une majorité de jeunes, de personnes en formation, mais aussi des travailleurs et des personnes plus âgées. L'association des habitants gère la salle commune du rez-de-chaussée (120 m², ancien restaurant de l'immeuble), dotée d'une cuisine communautaire.

Heureuse d'avoir réussi à respecter le budget imparti pour les travaux, la Codha poursuit son but à travers la rénovation du Carlton, en augmentant l'offre de logement associatif et bon marché à Genève.



LA RÉNOVATION

L'IMMEUBLE & LES STUDIOS

L'hôtel Carlton a été construit entre 1970 et 1972 par l'architecte Italo Galeotto. Il comporte 132 studios constitués d'un petit hall, une grande pièce et une cuisine. Pratiquement tous bénéficient d'un balcon en loggia. La façade sur rue est animée par un jeu des brise-vues en quinconce qui casse les alignements et crée un effet de damier. Un socle en marbre, exprimé en retrait, rat-

trape la pente de la rue Amat. Le couronnement est matérialisé par un retrait d'attique qui dégage des grandes terrasses. Sans être une œuvre majeure, l'immeuble est un bon exemple de l'architecture des années 60-70, bien conçu et bien construit.

LE PROGRAMME COMMUNAUTAIRE

L'ancien hôtel Carlton, structurellement constitué par 2 immeu-

bles distincts, a été séparé entre la Codha et la FRUI. Ainsi, au-delà des studios, tous identiques, la FRUI a hérité de la réception et de quelques locaux administratifs et la CODHA du restaurant et de la cuisine. Cette répartition salomonique répond aux spécificités des 2 partenaires. La Codha a ainsi transformé la salle du restaurant en salle commune au profit de l'association d'habitants et la cuisine professionnelle en cuisine

Données générales

Cube SIA.....	8105
Nombre de logements/pièces.....	52/104
Surface brute plancher	2718
Surface utile logements (SIA 416)	1426
Coût de la rénovation	2'564'700
Coût m ³ SIA.....	316

Intervenants

Maître de l'ouvrage	Codham ³ SIA
Droit de superficie	FPLC Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif
Architectes	D. Taschetta et collab.
Ingénieur CVS.....	Energgestion

Financement

Prêt hypothécaire	Banque Raffeisen
Prêt préférentiel.....	ASH Association Suisse pour l'Habitat
Subventions personnalisées.....	Etat de Genève
Prêt Fonds propres	Ville de Genève

La Codha remercie ces bailleurs de fonds pour leur aide

Corps de métiers

(liste non exhaustive)

Façades et maçonnerie.....	Belloni
Etanchéité toiture	Sanitoit
Electricité.....	Cometel
Chauffage	Bosso Rapo
Ventilation	Ventilair
Sanitaire	Piralla
Menuiserie ext.	Biedermann
Protections solaires	Stormatic
Menuiserie int.	Castioni
Plâtrerie peinture	Preite + Matamoros
Parquet	Schneider & Jan
Carrelage.....	Limani
Agencement cuisines.....	Prodi Cuisine
Electroménager	Simonin SA
Nettoyage.....	Fabe

collective pour les activités de l'association et des habitants. Une série de 3 fours et 3 « postes de cuissons » à 4 feux ont ainsi été installés pour compenser l'équipement restreint –dû au manque de place- des cuisinettes des studios. Cette cuisine communautaire, avec la salle commune attenante, représentent le cœur de la vie associative de l'immeuble. Ces espaces favorisent et matérialisent la notion de collectif en opposition avec les studios, cellules individualisées d'habitation.

Une partie du sous-sol est aussi confiée à la gestion de l'association pour qu'elle lui trouve une affectation plus créative qu'une série de caves.

LA RÉNOVATION ET LES ASPECTS ÉCOLOGIQUES

L'immeuble a été entièrement rénové dans une logique conservatrice et minimaliste pour réduire les coûts et offrir des logements sociaux à des prix acceptables. Les travaux ont donc consisté à réparer la carbonatation des bétons de façade ; à améliorer l'isolation de l'enveloppe ; à refaire l'étanchéité de la toiture ; à remettre à niveau les installations techniques dégradées (chauffage, sanitaire et électricité) et à rénover les intérieurs des studios. Les améliorations au niveau écologique et environnemental ont consisté à remplacer le vitrage simple par du vitrage isolant, à isoler les contrecœurs des fenêtres, à doubler l'isolation de la toiture et à installer des panneaux solaires pour la production de l'eau chaude sanitaire. Ces rénovations ont été inscrites dans le programme cantonal « chèque 2009 énergie » et ont permis de bénéficier d'une subvention.

LE CHANTIER

Les travaux ont duré 13 mois et à part quelques surprises, ils se sont très bien déroulés. Ce qui a posé problème a été la distribution de chauffage dont plusieurs tuyaux se sont révélés percés, ou encore, pratiquement à la fin du chantier, la nécessité de refaire –dans 23 salles de bain- les faïences suite à un décollement. Il a fallu procéder à leur démolition et au remplacement pendant que les nouveaux habitants commençaient à occuper l'immeuble. Ils ont ainsi pu goûter au bruit et à la poussière du chantier.

RÉALISATIONS DE LA CODHA À CE JOUR :

2007: «Mill'ò» Avenue de Millénaire 13 à 19, Plan-les-Ouates - Construction/PRIX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE 2007 (GE)

2006: «Goulet 25» Rue de Genève 25, Chêne-Bourg, Genève - Rénovation

2004: «Les Zabouches» Chemin des Ouches 14-16, Genève - Construction

1997: «Pilote-Plantamour» Rue Plantamour 41, Genève - Rénovation

CODHA

COOPÉRATIVE DE L'HABITAT ASSOCIATIF

9 RUE DES GARES - CP 2237 - 1211 GENÈVE 2

TÉL. +4122 748 48 50 - FAX +4122 748 48 59 - INFO@CODHA.CH - WWW.CODHA.CH