



« LE GRANIT »

LE PRÉSIDENT

EXTRAITS DU RAPPORT DU PRESIDENT 2024

TRAVAUX A REALISER POUR LA PERIODE 2025-2030

Rénovations dans les appartements

Depuis le début de cette année 2025, un appartement a déjà été rénové et deux autres suivront prochainement. Je précise à nouveau que les demandes de rénovations sont sollicitées par les locataires auxquels le Comité répond favorablement dans la disponibilité du budget annuel de rénovation. Les travaux sont exécutés dans une gêne acceptable pour les locataires et ne donnent pas lieu à une modification du montant de leur loyer.

Depuis l'Assemblée Générale 2024, des travaux importants ont été réalisés et de nouveaux projets seront ajoutés, ceci afin de planifier les montants qui seront répartis sur la période 2025-2030 dont voici, de manière non-exhaustive, un résumé des dossiers en cours.

Maintenance des ascenseurs

Ces travaux, réalisés par l'entreprise MENETREY, ont débuté en 2024 avec les amortisseurs de fond de fosse et les mécanismes des portes des allées 3, 4, 5 ainsi que l'automate de commande du no 3 et les câbles de traction du no 7.

Pour 2025, ce seront les câbles de traction de l'allée 3 et l'automate de l'allée 4. L'ensemble de ces travaux seront terminés en 2026.

Assainissement des citernes à mazout

Les travaux de réfection d'étanchéité ont été réalisés en octobre 2024 pour la citerne no 2. L'étanchéité de la citerne no 1 ne sera finalement pas effectuée comme prévu, du fait d'un défaut constaté sur l'enveloppe métallique, défaut malheureusement irréparable sans dépenses extrêmement élevées.

Ces travaux ont consisté en la pose d'un chemisage interne en PVC souple avec contrôle de fuite par mesure de pression sur l'unique citerne d'un volume de 40'000 litres. Une mesure à distance du niveau de mazout permettra de gérer les approvisionnements de manière optimisée à 23'000 litres par livraison (capacité du camion-citerne).

Rénovation de la chaufferie – Raccordements CAD SIG

Votre Comité a repris contact avec les SIG pour évaluer la faisabilité d'un raccordement de notre chaufferie sur le futur réseau thermique en cours de déploiement sur le canton.

Pour donner suite à ces contacts, nous avons reçu une proposition financière de raccordement au CAD depuis la rue des Allobroges à l'horizon 2028-2030 dont les tarifs proposés devront être approuvés par le Conseil d'Etat qui fixe ceux-ci pour tous les clients raccordés.

Sachez qu'en parallèle à cette démarche, nous avons engagé une étude CECB+ d'optimisation de l'enveloppe de nos bâtiments afin de réduire autant que possible la puissance souscrite à ce réseau thermique.

Production d'eau chaude sanitaire

L'évaluation d'une installation solaire thermique pour la production d'eau chaude, aménagée sur la toiture haute de notre immeuble, n'a pas été poursuivie tenant compte des échéances de raccordement aux réseaux thermiques des SIG.

Assainissement de la distribution d'eau sanitaire

À la suite de nombreuses interventions de dépannage effectuées en urgence dans les sous-sols de nos immeubles et particulièrement dans les caves, nous avons décidé de remplacer ces conduites en cuivre par une nouvelle distribution en acier inox.

Les nombreux travaux réalisés en 2024 nous ont obligé à reporter ces assainissements à 2025 ou 2026.

Tenant compte de la complexité de ces interventions, nous lancerons une soumission ouverte afin d'obtenir les meilleures garanties de qualité et financières en évitant, autant que possible, les nuisances liées aux coupures d'eau.

Rénovation des pompes de relevage (giffards) en sous-sol

À la suite de nombreuses infiltrations d'eau constatées ces dernières années dans les sous-sols de notre immeuble, l'importance des nombreuses pompes de relevage a été mise en évidence.

Pour améliorer ces prestations, nous prévoyons de remplacer les pompes existantes en fin de vie par des modèles en exécution acier inox. Ce remplacement va faciliter les accès de maintenance à ces installations.

Rénovation de la ventilation des allées 3, 4 et 5.

Une offre nous est parvenue pour le remplacement des 3 moto-ventilateurs susmentionnés, afin de faciliter et garantir la maintenance de ces installations essentielles pour l'hygiène des appartements.

Une subvention SIG-éco21 pour ces travaux devrait être obtenue sur ces investissements d'un coût total des travaux de CHF 62'000,00 TTC, moins la Subvention SIG-Eco21 de CHF 20'000,00, soit **un coût net de CHF 42'000,00.**

Investissements futurs (2026-2031)

Comme vous l'avez entendu, le respect des normes énergétiques légales, futures, va rendre obligatoire la réalisation d'importants travaux d'assainissements énergétiques.

Sachez que le Comité étudie actuellement ces travaux (coûts, réalisations, aides étatiques, faisabilités, acceptation par les membres, etc.) et les devoirs liés à notre droit de superficie, bref, les coûts seront lourds et peuvent être estimés à plusieurs millions.

DIVERS

Par l'intermédiaire du Rapport du Président, le Comité vous communique encore quelques informations supplémentaires, soit :

Places de parcs pour motos et voitures

Une légère augmentation de prix a été décidée par le Comité et la mise en oeuvre sera effective à l'issue de l'échéance des baux pour les bénéficiaires des places concernées, soit aux prix fixés mensuellement à :

- moto : CHF 30,00 et voiture : CHF 100,00

Cette augmentation est faible par rapport aux prix pratiqués par la Ville de Genève ou autres communes.

Loyers – Adaptations de prix (selon l'OCSTAT + 6,3 % depuis 10 ans)

Une légère adaptation/augmentation de prix a été décidée par le Comité pour les nouveaux locataires entrants au Granit à partir du 1^{er} juin 2025 pour les 4 et 5 pièces, soit :

- 4 pièces : CHF 1'600,00 (augmentation de CHF 200,00)
- 5 pièces : CHF 1'800,00 (augmentation de CHF 300,00)

Le prix d'un 3 pièces n'a pas été augmenté ceci afin de faciliter l'accès pour les personnes seules, jeunes ou retraitées.