

**ASSEMBLÉE D'INFORMATION LOCATAIRES
RÉNOVATION ET SURÉLEVATION DES IMMEUBLES
SIS CHEMIN DU LA MONTAGNE 96-134, 1224 CHÊNE-BOUGERIES**

LUNDI 19 JUIN 2017



DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

➤ **Présentation des intervenants**

SwissLife AG, (M. Dill)

➤ **Informations générales**

SwissLife AG, (M. Meyer)

➤ **Projet / Déroulement travaux de rénovation**

Steiner SA, (M. Muffon)

AlterEgo, (Mme Karmass)

➤ **Finances / Loyers**

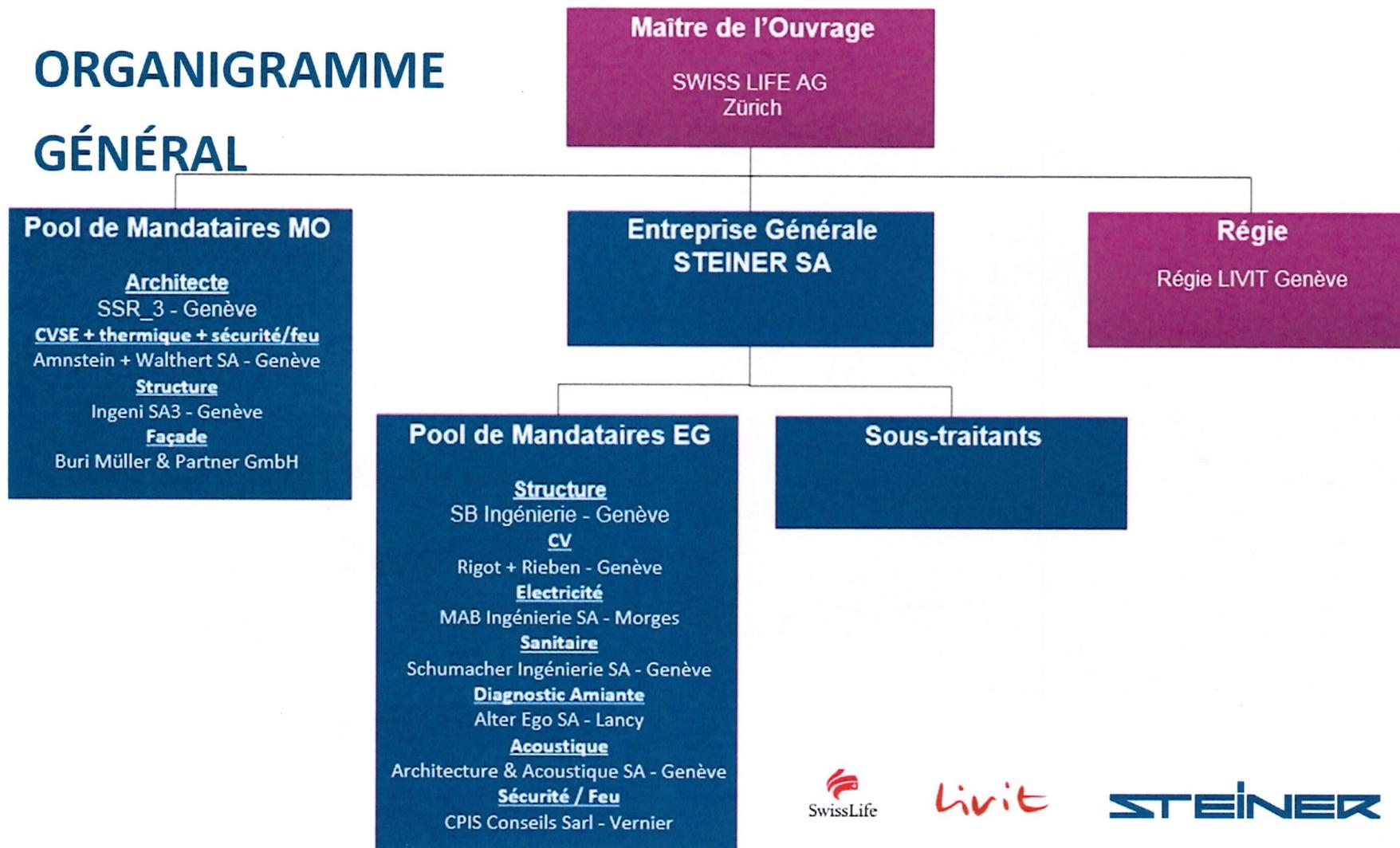
Gérant Livit SA, (M. Hellmüller)

➤ **Questions / Réponses**

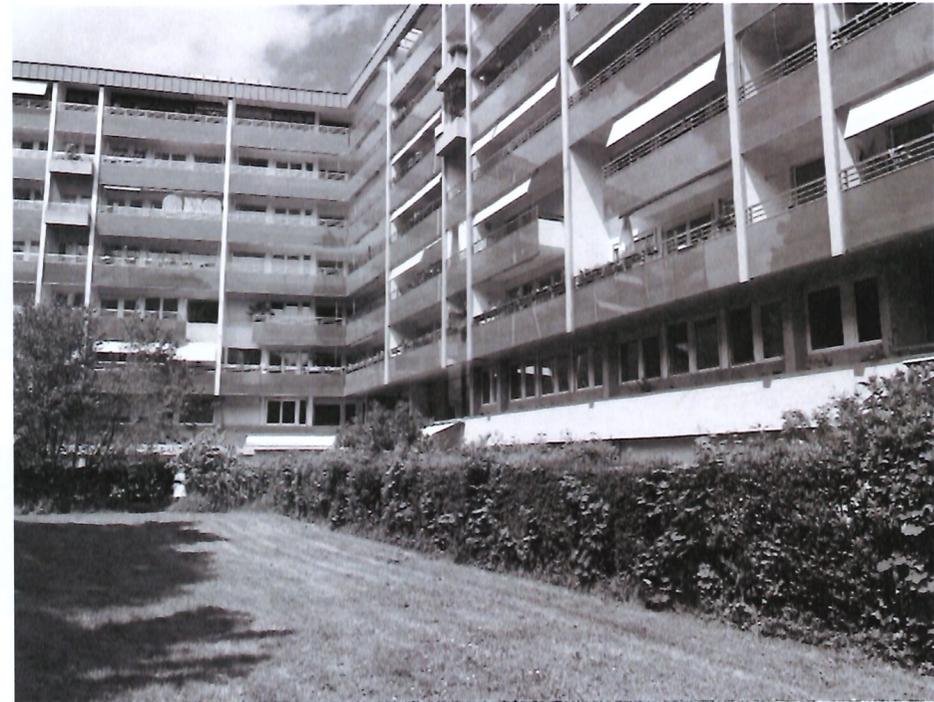
➤ **Cocktail**



ORGANIGRAMME GÉNÉRAL



**SWISSLIFE REPRÉSENTÉE
PAR M. DILL
(HEAD REAL ESTATE
CONSTRUCTION LAUSANNE)**



BUT DE LA RÉNOVATION

- Adaptation aux besoins actuels et exigences par rapport au confort & à l'économie d'énergie
- Maintien de la qualité des matériaux de construction
- Observation des lois et obligations
- Garantie de la sécurité des locataires
- Maintien de la valeur de l'immeuble
- Adaptation à la situation du marché
- Garantie de la facilité de location future



STRATÉGIE DU PROPRIÉTAIRE: FACTEURS DÉCLENCHANT DES ASSAINISSEMENTS ET POLITIQUE D'ENTRETIEN DE SWISS LIFE :

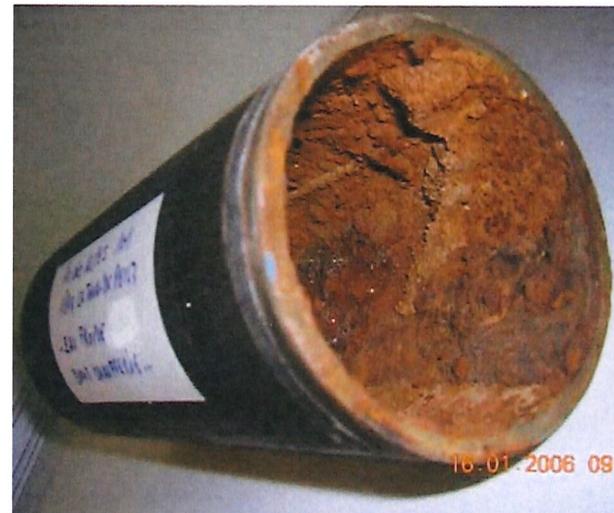
- Préserver le patrimoine foncier et sa pérennité. Conduites endommagées par la corrosion, usures et défauts présents dans les installations techniques.
- S'adapter aux nouvelles normes et prescriptions (lois sur l'énergie, ordonnances thermiques, sur l'air et le bruit, prescriptions de protection incendie)
- Réduire les coûts d'entretiens (maintien des qualités propres au bâtiment, isolation, comptage d'énergie; eau, électricité, chauffage)



POURQUOI RÉNOVER ?

- Stopper l'état de dégradation et de vétusté des installations
- Améliorer la sécurité des locataires
- Mettre en conformité et aux normes actuelles

Exemple:



**STEINER SA REPRÉSENTÉE
PAR M. MUFFON
(CHEF DE PROJET)**



PRÉSENTATION GÉNÉRALE STEINER SA



Depuis le début du siècle dernier, le nom de Steiner est étroitement lié aux métiers de l'immobilier et de la construction et à leur développement.

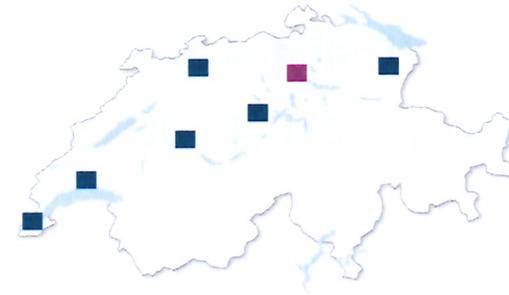
- 1915 : Fondation de la menuiserie «Carl Steiner–Schumacher à Zurich
- 1948: Début des activités en tant qu'entreprise générale
- 1973: La marque Unirenova regroupe les compétences de rénovation et de transformation
- 2010: Acquisition d'une participation majoritaire par Hindustan Construction Company Ltd (HCC)



livit

STEINER

PRÉSENTATION GÉNÉRALE STEINER SA



Compétences:

- Construction neuve (ET/EG)
- Rénovation et transformation (ET/EG)
- Développement immobilier

Certifications:

- ISO 9001 - Qualité
- ISO 14001 - Environnement
- OHSAS 18001 - Santé & Sécurité au travail



SÉLECTION DE RÉNOVATIONS RÉALISÉES PAR STEINER SA



1- L'As de Pique - Nyon



2- Piscine de Villars



3- Bureau International du Travail - Genève



4-Ecole primaire Kaléidoscope – Vully-les-lacs



5- Buffet de la Gare - Lausanne



6- Rouvraie 8-10-12 - Lausanne



ORGANIGRAMME DE L'ÉQUIPE TRAVAUX



DESCRIPTIF DU PROJET DE RENOVATION

CHEMIN DE LA MONTAGNE 96-122 & 124-134 – CHÊNE-BOUGERIES

- Rénovation des bâtiments Z & I
- Surélévation de 2 étages des bâtiments Z & I
- Création du parking centre
- Aménagements extérieurs



DESCRIPTIF DES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

Cuisines:

- Remplacement de la tuyauterie (démolition des gaines)
- Nouveau revêtement de sol (carrelage)
- Nouvel agencement de cuisine
- Rafranchissement des peintures (murs et plafonds)



TRAVAUX DANS LES CUISINES

AVANT



PENDANT



APRES



livit

STEINER

DESCRIPTIF DES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

Salles de bains et WC:

- Remplacement de la tuyauterie (démolition des gaines)
- Nouveau revêtement de sol (carrelage) + faïences toute hauteur
- Nouveaux appareils sanitaires (WC, lavabos, baignoires, douches)
- Rafrachissement des peintures (plafonds)



livit

STEINER

TRAVAUX DANS LES SANITAIRES

AVANT



PENDANT



APRÈS



livit

STEINER

DESCRIPTIF DES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

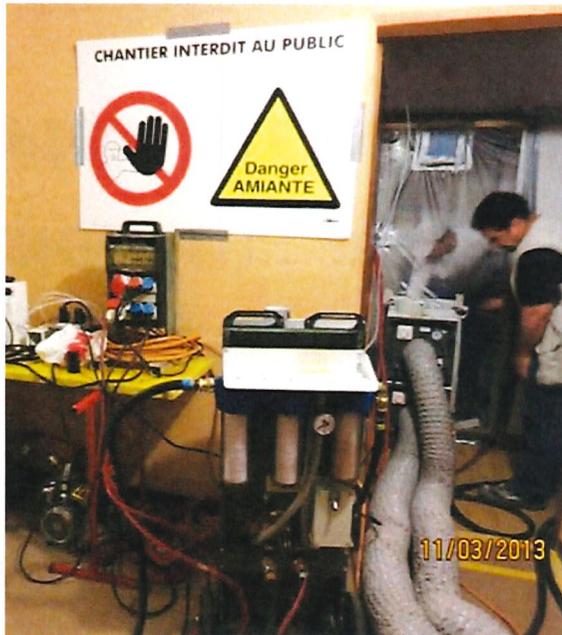
Loggia:

- Nouveau revêtement de sols sur les balcons (Carrelage)



TRAVAUX DE DÉSAMIANTAGE

- Assainissement (Colle de carrelage, moquette...)
(Confinement)



SwissLife

livit

STEINER

ALTEREGO CONCEPT SA
REPRÉSENTÉE PAR
MME KARMASS
(INGÉNIEUR GÉNIE CHIMIQUE –
SPÉCIALISTE ENVIRONNEMENT)



L'AMIANTE

- Substances toxiques pour l'homme et l'environnement
- Naturelle ou créée par l'homme
- présence importante dans les matériaux de construction
- Danger limité en cas d'utilisation normale du bâtiment
- Risque en cas de travaux



DIAGNOSTIC AMIANTE ET PCB

- Diagnostic réalisé par Alterego Concept SA agréée par le FACH et le SABRA

- Diagnostic réalisé en 2 étapes :
 - Etape 1 : communs + appartements vacants
 - Etape 2 : solde des appartements – Intervention en cours



DIAGNOSTIC AMIANTE ET PCB

➤ Résultats préliminaires :

- Colles de carrelage, de faïence et de plinthe et revêtement de sol dans quelques appartements
- Crépi de cage d'escalier
- Eléments en fibrociment dans les contrecœurs de façades
- Joints de dilatation / étanchéité des balcons



ASSAINISSEMENT

Désamiantage sous confinement par une entreprise agréée selon les normes en vigueur

- Annonce des travaux aux autorités
- Eviter la dissémination de fibre
 - Confinement de la zone de travaux, SAS d'accès
 - Mise en dépression du confinement avec des extracteurs d'air à filtre absolu
 - Mise en place des extracteurs à l'extérieur
- Protection des ouvriers
 - Techniques de travail limitant la formation de poussières et taux de renouvellement d'air élevé
 - Equipements de protection individuels (masque avec apport d'air frais, combinaison)



Livit

STEINER

CONTRÔLE DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT

- Direction des travaux d'assainissement par un expert agréé (Alterego)
- Visite Feu-vert avant le début des travaux de désamiantage pour chaque zone.
- Nombre de zones confinées à définir selon les résultats du diagnostic en cours
- Contrôle visuel libératoire selon la norme XP46-21 de tous les éléments assainis
- Mesure d'air VDI libératoire selon la norme à la fin des travaux d'assainissement dans chaque zone confinée
- Rapport final d'assainissement



livit

STEINER

**STEINER SA REPRÉSENTÉE
PAR M. MUFFON
(CHEF DE PROJET)**



TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES

Travaux Visibles:

- Peinture dans les halls d'entrée et cages d'escaliers
- Remplacement des portes palières
- Coupoles de désenfumage en tête de cage d'escaliers
- Prolongement des cages d'ascenseurs
- Aménagements extérieurs (Aires de jeux, espaces verts)
- Parking centre

Travaux Invisibles:

- Changement d'énergie: Fioul -> Gaz
- Remplacement des chaudières
- Installation d'une pompe à chaleur (Sur air vicié)
- Remplacement des extracteurs de ventilation



PLANNING PRÉVISIONNEL

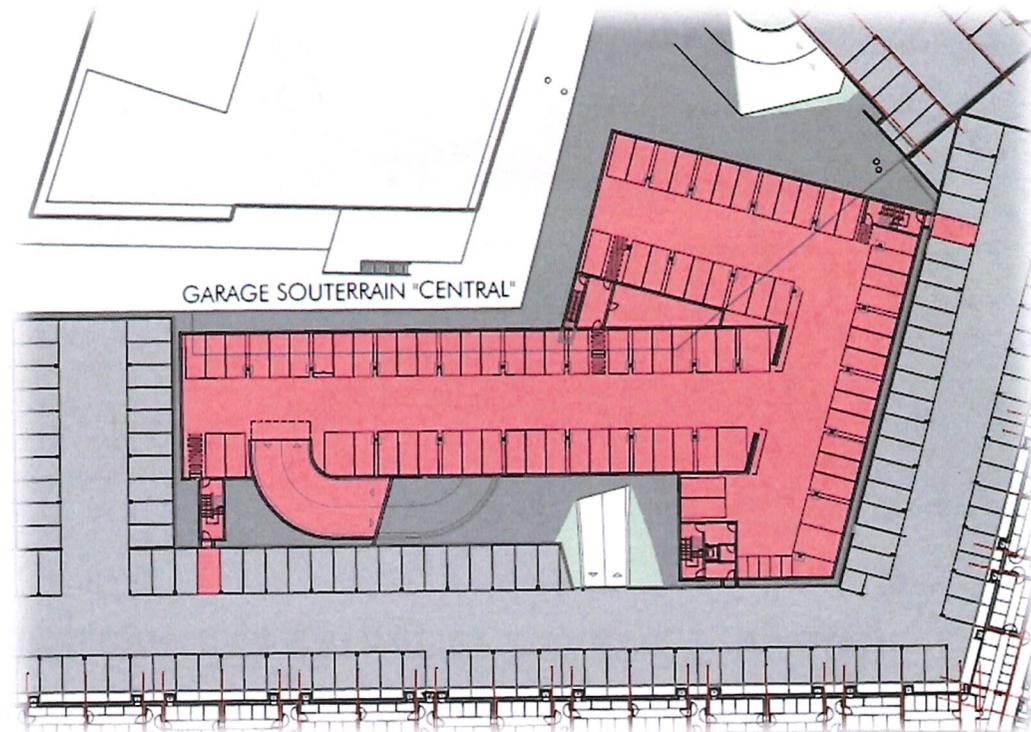
CHEMIN DE LA MONTAGNE - PARKING CENTRE

Parking centre

Démarrage :
Septembre 2017



Fin des travaux :
Septembre 2019

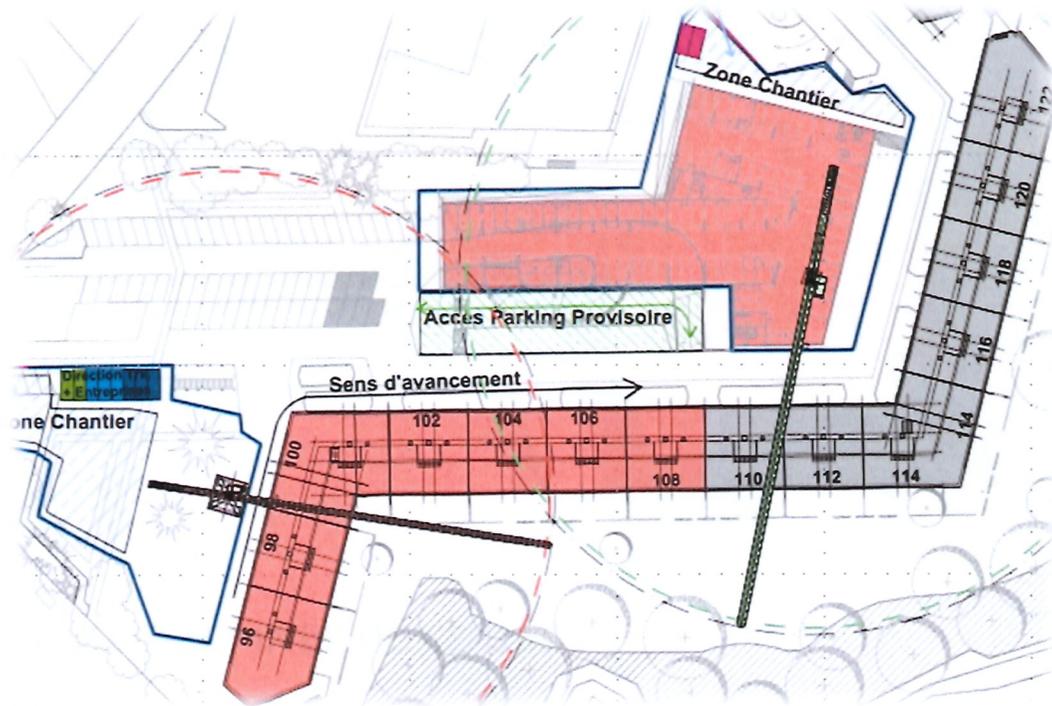


STEINER

PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - SURÉLÉVATION BÂTIMENT Z PARTIE 1 (96-108)

Début Octobre 2017 – Fin: Mai 2019

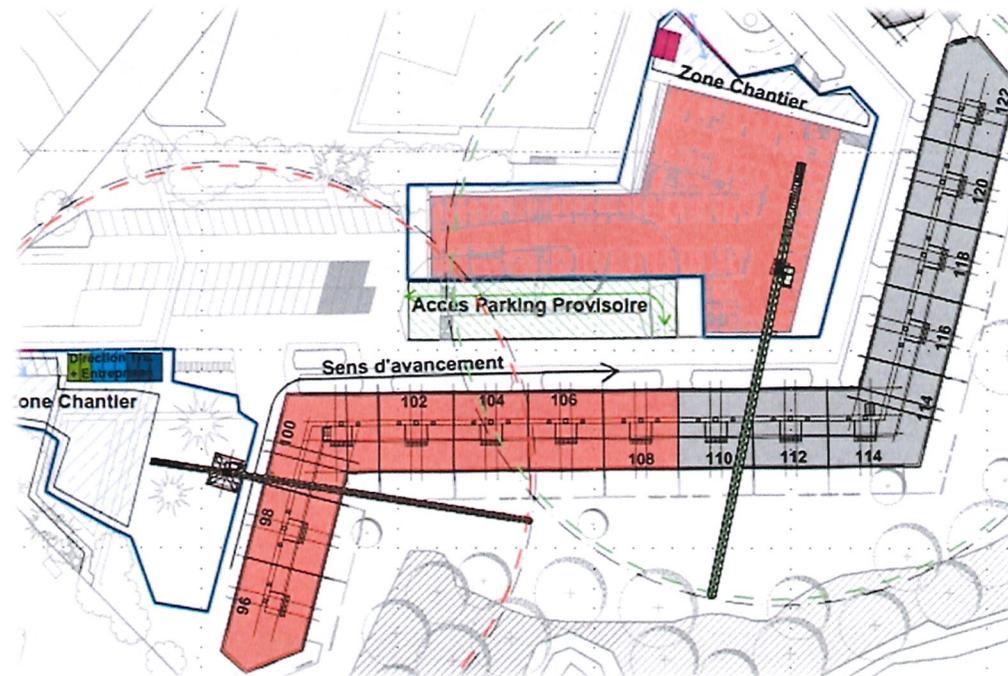


STEINER

PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - RÉNOVATION BÂTIMENT Z PARTIE 1 (96-108)

Février 2018 – Septembre 2019



STEINER

PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - SURÉLÉVATION BÂTIMENT Z PARTIE 2 (110-122)

Début Octobre 2018 – Fin: Mai 2020

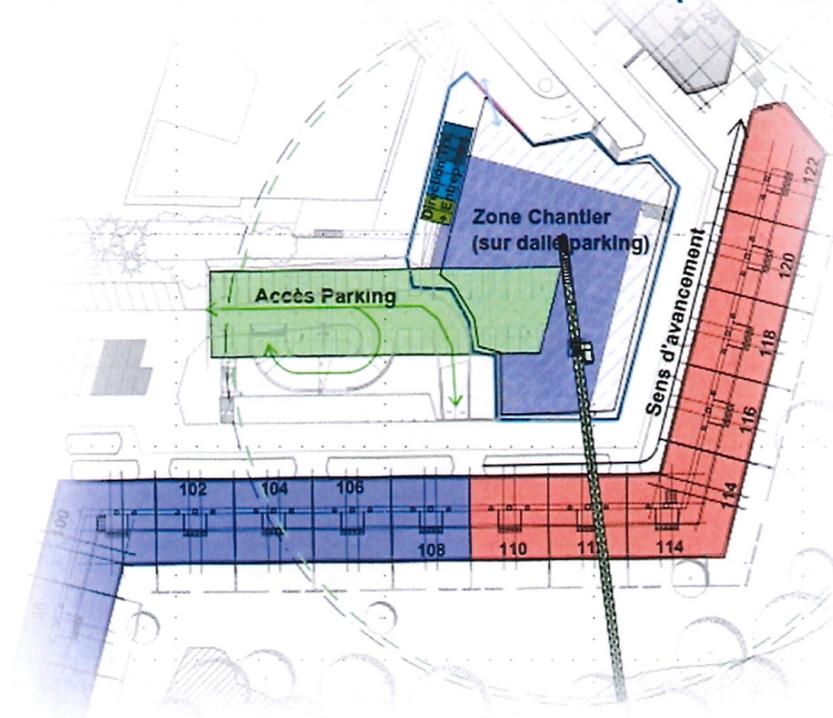
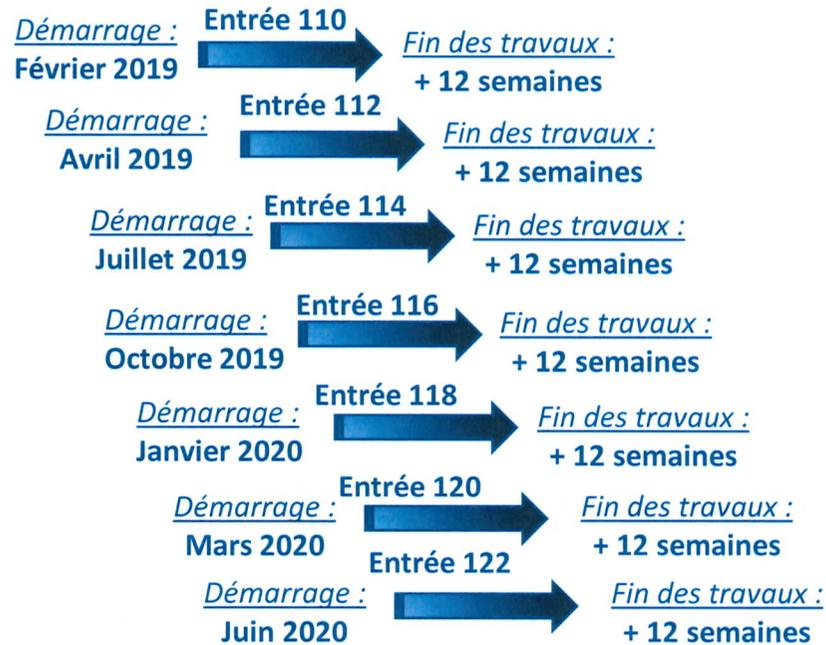


STEINER

PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - RÉNOVATION BÂTIMENT Z PARTIE 2 (110-122)

Février 2019 – Septembre 2020

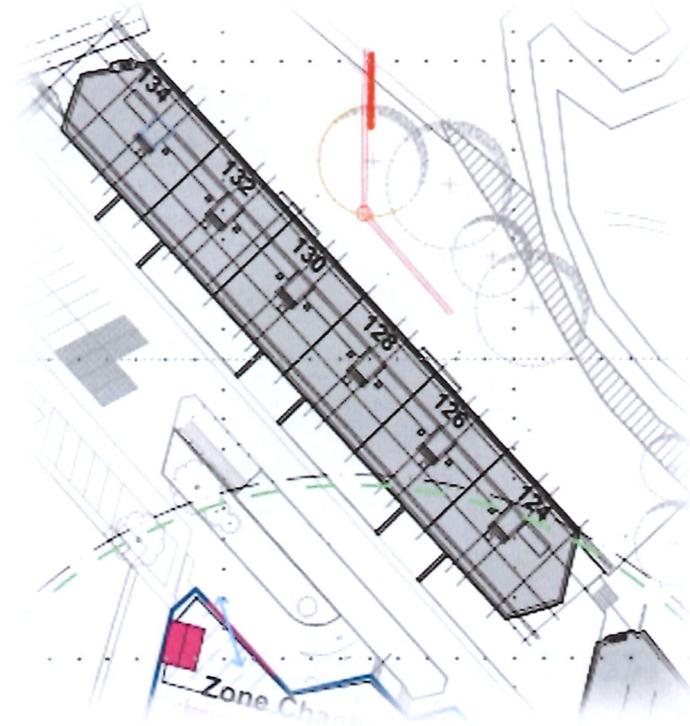


STEINER

PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - SURÉLÉVATION BÂTIMENT I (124-134)

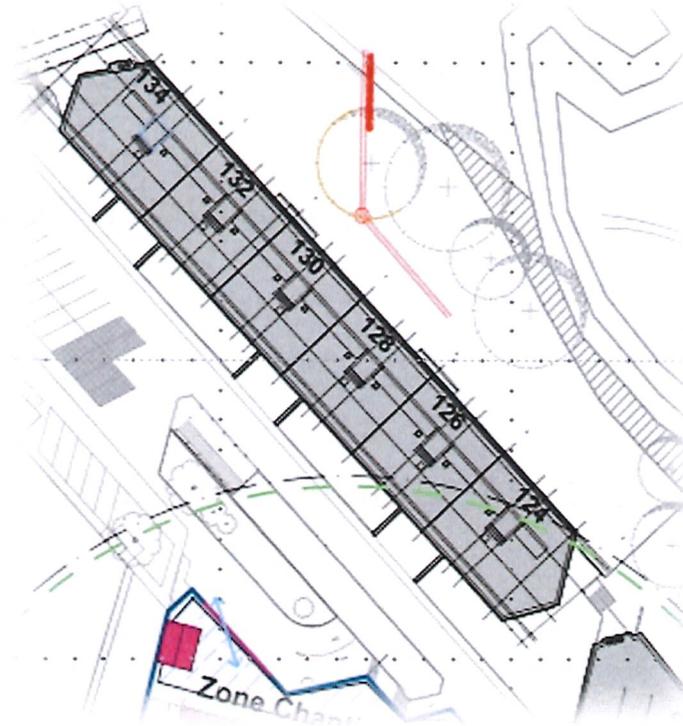
Début: Février 2020 – Fin: Juillet 2021



STEINER

PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - RÉNOVATION BÂTIMENT I (124-134)



STEINER

LES NUISANCES

➤ Nuisances sonores :

Respect des horaires de chantier, utilisation de matériel adapté

➤ Poussières :

Utilisation de matériel adapté et nettoyage des places de travail régulièrement

➤ Ascenseur :

Arrêt de l'ascenseur pendant les travaux

➤ Dérangement :

Plusieurs interventions à l'intérieur des logements + sur les balcons

➤ Rangement des appartements :

Fourniture de cartons à la demande pour dégagement des zones de travaux

➤ Déménagement:

Prise en charge par le propriétaire du déménagement

DÉMÉNAGEMENTS

➤ **Complets:**

(Obligatoire pour tous les appartements du 6^{ème} étage)

Déménagement vers un appartement vacant non meublé.

Toutes les pièces devront être déménagées.

➤ **Partiels:**

(Pour tous les autres appartements)

Déménagement vers un appartement vacant meublé.

Seuls le canapé, les lits et les biens personnels utiles pendant la durée des travaux (12 semaines) seront transférés.

Tous les cartons seront fournis. Chaque locataire devra faire ses cartons.

Le jour du déménagement les cartons devront être faits, les armoires vidées.

Des déménageurs professionnels effectueront le transfert.

Un état des lieux sera fait avant le déménagement.

LES HORAIRES DES TRAVAUX

Horaires de chantier

- Horaire de chantier (travaux généraux):
de 7h30 à 18h00
- Horaire pour les travaux bruyants:
de 8h00 à 12h00 & de 13h00 à 17h30
- Les week-end et jours fériés, il n'y aura pas de travaux



MESURES DE SÉCURITÉ LOCATAIRES



- Interdiction d'entrer dans les zones de travaux
- Ne pas laisser les enfants entrer dans les zones de chantier
- Pas d'animaux dans les appartements en travaux

Où les locataires resteraient dans leur appartement; les animaux seraient sous l'entière responsabilité de leur propriétaire et devraient rester dans les pièces non touchées par les travaux.

- Ne jamais retirer les protections

- Tous les objets de valeurs ou fragiles (Bijoux, argent, objets précieux, tableaux...) devront être retirés complètement de l'appartement en travaux ou placés dans des endroits fermés à clefs.

Merci de respecter toutes ces consignes pour votre sécurité.



Livit

STEINER

CHARTE LOCATAIRES

- Respecter les consignes de sécurité
- Vider toutes les zones de travaux (Cuisine, salles de bains, WC, hall)
- Garantir l'accès de l'appartement aux ouvriers
- Fermer à clef, les pièces non concernées par les travaux
- Aucun travaux ne devra être entrepris dans les appartements provisoires



LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

- Présence sur site à 80% d'une collaboratrice dédiée (jours ouvrables, hors mercredi)
- Une visite individuelle avec chaque locataire avant les travaux sera organisée
- Tableaux d'information dans les halls d'entrée.
(Panneau d'affichage permettant d'informer les locataires, des consignes de sécurité, des adresses utiles, ainsi que de l'avancement du chantier)
- Nous sommes conscients des désagréments que vous allez subir pendant les travaux et sommes à votre entière disposition pour répondre à vos questions (Mise à disposition d'une boîte aux lettres)
- Nous ferons tout notre possible afin de minimiser l'impact des travaux.



A QUI S'ADRESSER?

Questions concernant:

- L'administration
- Le bail
- La vie dans l'immeuble

Locataire

```
graph TD; A[Locataire] --> B[Régie Livit SA]; A --> C[Steiner SA];
```

Questions concernant:

- Les travaux

Régie Livit SA

Madame Julie Lagnel
Tel: 058 360 34 23
julie.lagnel@livit.ch

Steiner SA

Madame Céline Bourreau
Tel: 079 388 25 85
celine.bourreau@steiner.ch

Pour tout complément d'information concernant les travaux, votre médiatrice Céline Bourreau est à votre disposition les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30



livit

STEINER

CONSEILS LOCATAIRES

Avant les travaux de rénovation tout le mobilier des pièces concernées est à déposer ou déplacés, par exemple:

- Rideaux
- Tableau
- Tapis
- Vaisselle dans la cuisine et dans les armoires
- Affaires dans la salle de bains et WC
- Dans le hall

Nous vous prions d'enlever tous les installations électriques montées par vos soins, notamment dans la cuisine, la salle de bains et WC et le hall:

- Lampes
- Prises électriques
- Câbles
- Spots

Tout objet se trouvant encore sur place le 1^{er} jour des travaux sera mis dans la benne.

Le 1^{er} jour des travaux, des protections pour le sol et les murs seront montées dans les entrées.

Les objets de valeur ne devraient pas être gardés dans les appartement ou la cave pendant la durée des travaux. Nous déclinons toute responsabilité pour les objets éventuellement dérobés.

Nous vous prions de laisser votre appartement accessible durant la journée, aux ouvriers et à la direction des travaux (DT). Au cas où vous fermeriez à clé, celle-ci doit être remise à un voisin ou à la DT. Merci de laisser une note sur votre porte.

Si pendant les travaux de rénovation vous êtes absent, nous vous prions de remettre une clé à un voisin ou à la DT qui sera responsable de l'ouverture et de la fermeture de votre appartement. Merci d'étiqueter la clé avec votre nom et l'étage.

Pendant les travaux, il y aura toujours quelques interruptions d'électricité. Si vous possédez des congélateurs, aquariums, ou autre chose nécessitant indispensablement de l'électricité, nous nous prions d'en informer la DT, afin de mettre en place une solution provisoire. Ces appareils sont à contrôler quotidiennement par vos soins. Au cas où un congélateur serait décongelé, le locataire en est le seul responsable.

Pendant la rénovation de la cuisine, sur demande nous mettons à disposition de chaque locataire un réchaud électrique.

Si vous trouvez les portes de la cuisine ou des salles de bains scellées avec du scotch, nous vous prions de ne pas y entrer. L'interdiction d'accès de ces pièces pendant les travaux est une questions de sécurité.

Pendant et après les travaux, il est important d'ouvrir plusieurs fois par jour les fenêtres, afin de permettre aux matériaux de sécher et de prévenir les dégâts ultérieurs.

Les délais planifiés sont courts: Une rénovation n'exclut pas des surprises, ce qui peut mener à des interruptions ou des décalages des travaux.

Les bennes sont uniquement pour l'usage des ouvriers. Il est interdit de déposer des choses personnelles.

Nous rendons attentifs les parents de ne pas laisser jouer les enfants à proximité du chantier et des pièces en cours de rénovation. Nous déclinons toute responsabilité en cas d'accident.

Les locataires prennent la responsabilité de l'hébergement des animaux domestiques pendant la durée des travaux.

Nous vous remercions de votre compréhension.



PHASE 2

PLAN DE SÉCURITÉ

+ Montées 96 à 108 :
Surélévation du bâtiment

+ Montées 110 à 122 :

+ Montées 124 à 134 :

+ Garage centre :
Gros oeuvre de la première partie du garage

Système d'intrusions entre G1 et G2

LEGENDE :

- Cloture de chantier
- Portail de chantier
- Barrières accessibles pompiers
- Entrées de chantier
- Panneaux signalétiques : travaux et sortie de camions
- Cheminement localitaires
- Voie pompiers maintenue accessible aux secours en permanence
- Cheminement de chantier piétons
- piste de chantier
- Zone de survol en charge interdite
- Zone de stockage
- Echafaudages et auvents de protection
- Protection lourde pour survol de grue en charge
- Cantonnements
- Aire de lavage des bennes
- Aire de traitement des eaux de chantier
- Aire de tri des déchets
- Point de rassemblement
- Trousses à pharmacie

Indice	Date	Observations
A	15.05.17	Première diffusion service méthodes
B	30.05.17	Mise à jour service travaux
C	15.06.17	Déplacement grue G1

STEINER

Steiner AG
Hagenholzstrasse 56
8050 Zurich
T +41 58 445 20 00
F +41 58 445 30 00

Swisslife Reim AG
Quai General-Guisan 40
8002 Zurich
T +41 43 284 33 11
F +41 43 284 63 11

Chantier :

CHEMIN DE LA MONTAGNE 96-134

**PLAN D'INSTALLATION
DE CHANTIER
PROVISOIRE**

Numéro d'affaire : U.6131.0025

Date : 15.06.17

Emetteur : A. GREBILL

C

Ce document ne peut être reproduit sans l'accord de **STEINER**

