

ASSEMBLÉE D'INFORMATION LOCATAIRES
RÉNOVATION ET SURÉLÉVATION DES IMMEUBLES
SIS CHEMIN DE LA MONTAGNE 96-134, 1224 CHÊNE-BOUGERIES
LUNDI 27 NOVEMBRE 2017



STEINER

DÉROULEMENT DE LA SÉANCE

➤ **Présentation des intervenants**

SwissLife AG, (M. Meyer)

➤ **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

Maître de l'Ouvrage
SWISS LIFE AG
Zürich

Pool de Mandataires MO

Architecte
SSR_3 - Genève

CVSE + thermique + sécurité/feu
Amnstein + Walthert SA - Genève

Structure
Ingeni SA3 - Genève

Façade
Buri Müller & Partner GmbH

**Entreprise Générale
STEINER SA**

Régie
Régie LIVIT Genève

Pool de Mandataires EG

Structure
SB Ingénierie - Genève

CV
Rigot + Rieben - Genève

Electricité
MAB Ingénierie SA - Morges

Sanitaire
Schumacher Ingénierie SA - Genève

Diagnostic Amiante
Alter Ego SA - Lancy

Acoustique
Architecture & Acoustique SA - Genève

Sécurité / Feu
CPIS Conseils Sarl - Vernier

Sous-traitants



**SWISSLIFE REPRÉSENTÉE
PAR M. MEYER
(REAL ESTATE
PROJECT MANAGER)**



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

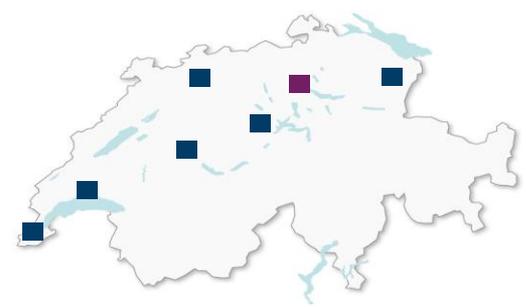
Exemple:



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



PRÉSENTATION GÉNÉRALE STEINER SA



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



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)



SÉLECTION DE RÉNOVATIONS RÉALISÉES PAR STEINER SA



1- L'As de Pique - Nyon



2- Piscine de Villars



3- Av de France 34-42 - Lausanne



4-Ecole primaire Kaléidoscope – Vully-les-lacs



5- Buffet de la Gare - Lausanne



6- Rouvraie 8-10-12 - Lausanne



ORGANIGRAMME DE L'ÉQUIPE TRAVAUX

Chef de projet
Gaël Muffon



Site Manager
Adrien Bau



Conducteur de travaux
Rénovation

Joris Trossero



Tanju Ozcan



Conducteur de travaux
Parking et CEA Surélévation

Anthony Grebil



Médiatrice locataires
Assistante de projet

Céline Bourreau



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
- Rafrachissement des peintures (murs et plafonds)

TRAVAUX DANS LES CUISINES

AVANT



PENDANT



APRES



EXEMPLE D'UNE AUTRE OPÉRATION



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)

TRAVAUX DANS LES SANITAIRES

AVANT



PENDANT



APRÈS



EXEMPLE D'UNE AUTRE OPÉRATION



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)



EXEMPLE D'UNE AUTRE OPÉRATION



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



L'AMIANTE

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



a

**ATTENTION
CONTIENT DE
L'AMIANTE**

Respirer la
poussière d'amiante
est dangereux
pour la santé

**Suivre les
consignes
de sécurité**



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
- Éléments 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)



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



**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

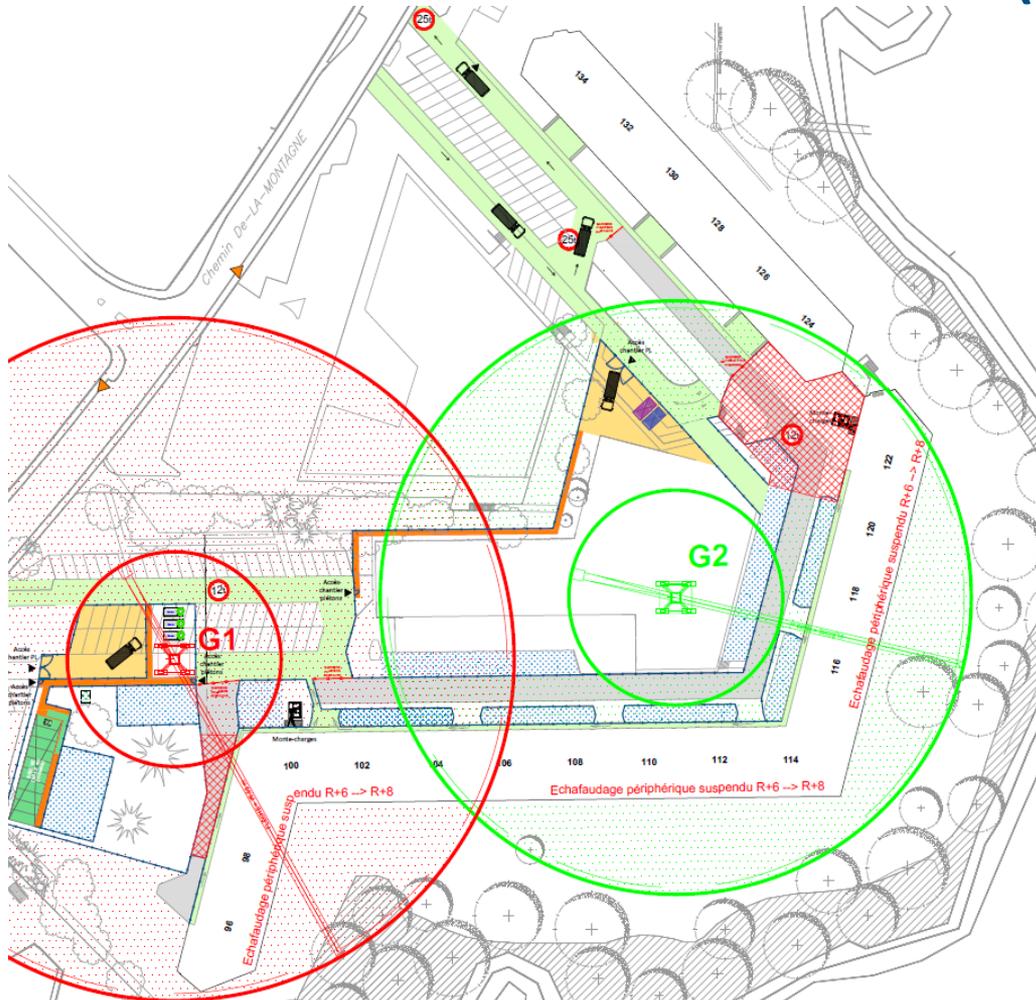
Travaux Invisibles:

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



PLAN INSTALLATION DE CHANTIER (PIC) PROVISOIRE

PHASE 3



DESCRIPTIF DES TRAVAUX :

- Montées 06 à 108 : Surélévation du bâtiment
Rénovation des montées
- Montées 108 à 122 : Surélévation du bâtiment
- Montées 124 à 134 : /
- Garage centre : Gros œuvre

Système d'interférences entre G1 et G2

LEGENDE :

- Contour de chantier
- ▭ Portail de chantier
- Barrières accessibles pompiers
- ▶ Entrées de chantier
- ▲ Panneaux signalétiques : travaux et sortie de camions
- ▭ Cheminement localitaires
- ▭ Voie pompiers maintenance accessible aux secours en permanence
- ▭ Cheminement de chantier piétons
- ▭ Plots de chantier
- ▭ Zone de survol en charge interdite
- ▭ Zone de stockage
- ▭ Echafaudages et auvents de protection
- ▭ Survol de grue en charge - Zone interdite au public
- ▭ Cantonnements
- ▭ Aire de lavage des bennes
- ▭ Aire de traitement des eaux de chantier
- ▭ Aire de tri des déchets
- ▭ Point de rassemblement
- ▭ Trousse à pharmacie

Indice	Date	Observations
A	15.05.17	Première diffusion service méthode
B	30.05.17	Mise à jour service travaux
C	15.06.17	Déplacement grue G1
D	01.07.17	Couloir de passage en charge G2
E	23.11.17	Modification MIC2 et passage charge

STEINER

Steiner AG
Högenholzstrasse 56
8050 Zürich
T +41 58 445 20 00
F +41 58 445 30 00

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

Chantier :
CHEMIN DE LA MONTAGNE 96-134

**PLAN D'INSTALLATION
DE CHANTIER**

Numéro d'affaire : U6131.0025	
Date : 23.11.17	Emetteur : A. QREBIL

STEINER

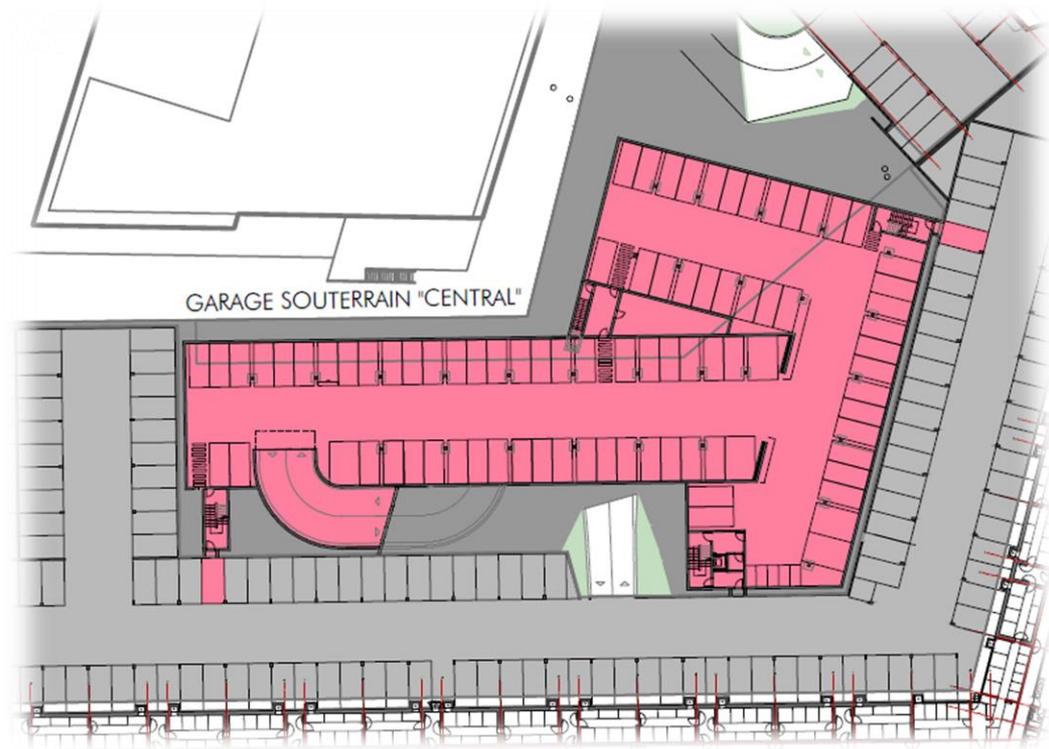
PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - PARKING CENTRE

Parking centre

Démarrage :  Fin des travaux :
Septembre 2017 **Avril 2019**

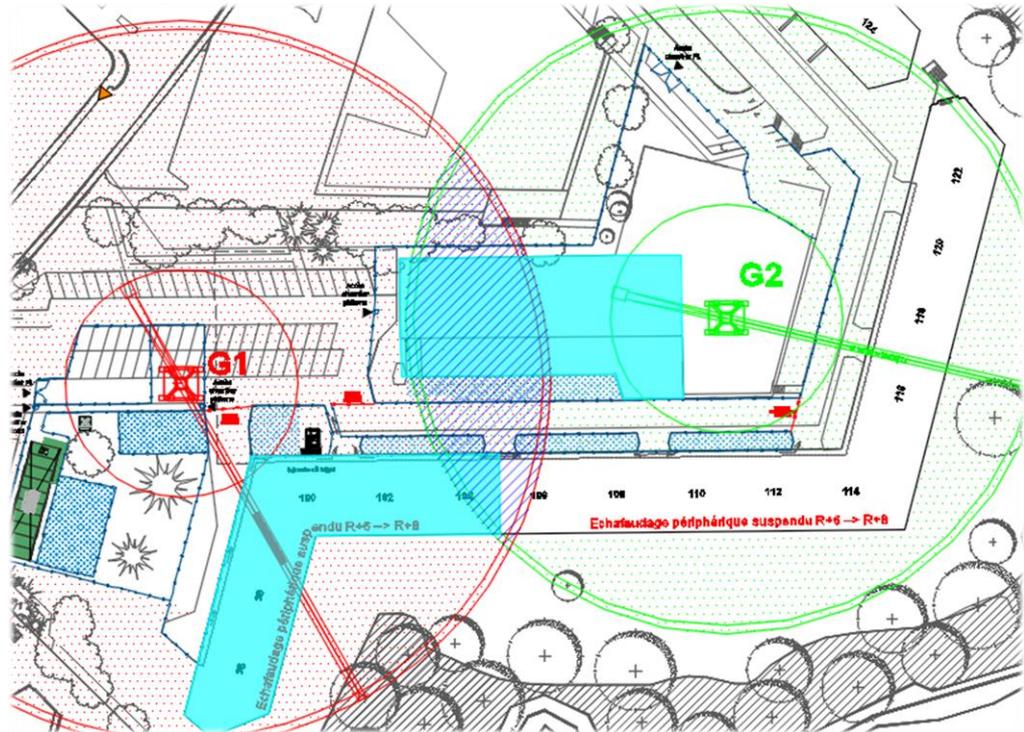
Mise en service de la voie définitive:
-> Mai 2019



PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - SURÉLÉVATION BÂTIMENT Z PARTIE 1 (96-106)

Début Octobre 2017 – Fin: Août 2019

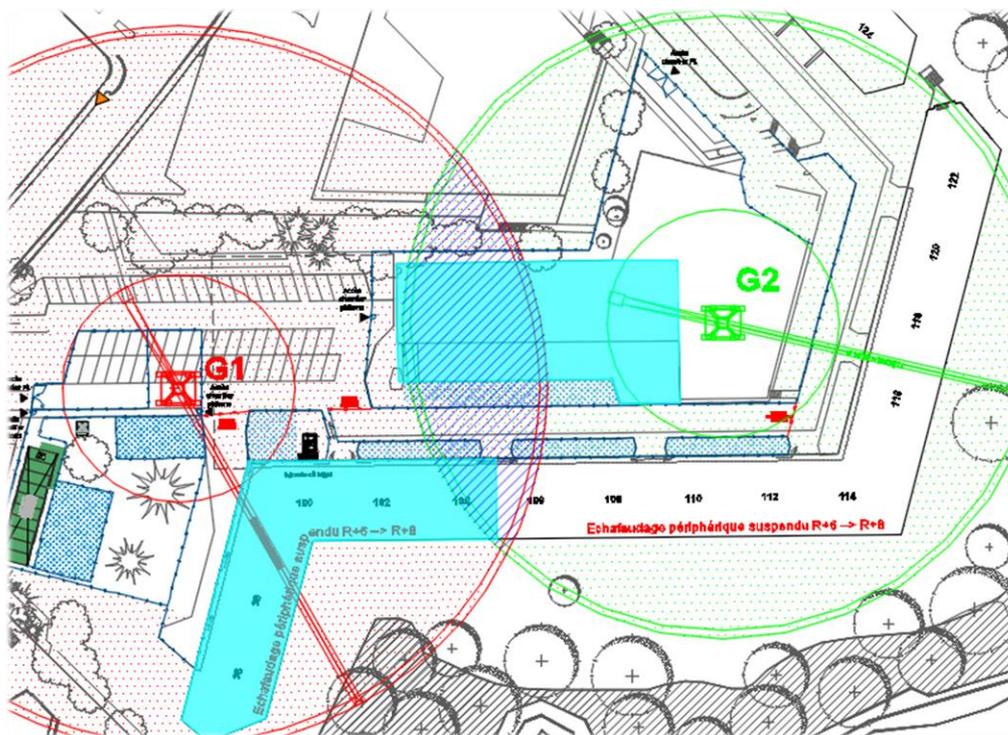


PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - RÉNOVATION BÂTIMENT Z PARTIE 1 (96-106)

Mars 2018 – Septembre 2019

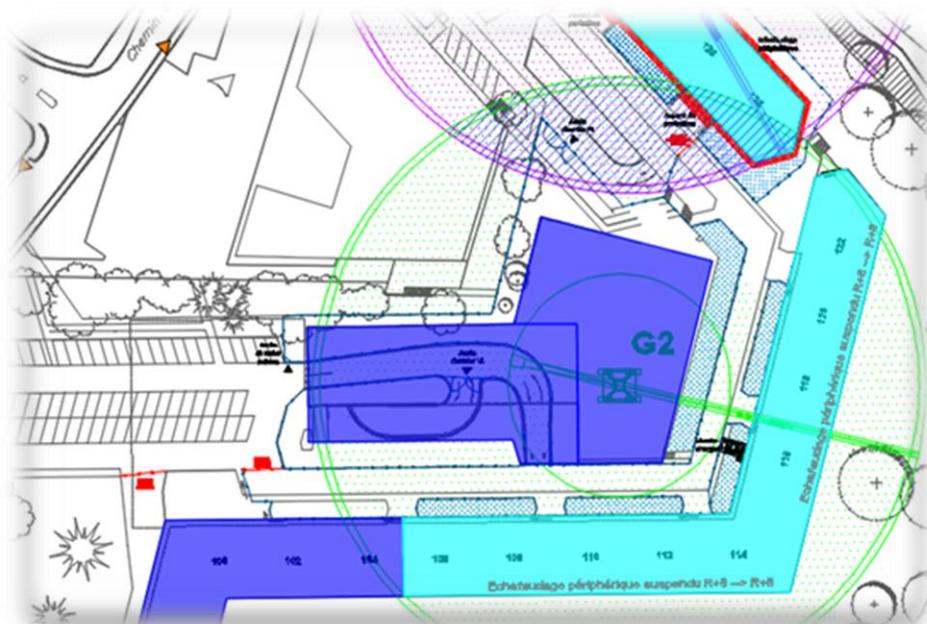
<u>Démarrage :</u> Mars 2018	Entrée 96	<u>Fin des travaux :</u> + 12 semaines
<u>Démarrage :</u> Mai 2018	Entrée 98	<u>Fin des travaux :</u> + 12 semaines
<u>Démarrage :</u> Août 2018	Entrée 100	<u>Fin des travaux :</u> + 12 semaines
<u>Démarrage :</u> Octobre 2018	Entrée 102	<u>Fin des travaux :</u> + 12 semaines
<u>Démarrage :</u> Janvier 2019	Entrée 104	<u>Fin des travaux :</u> + 12 semaines
<u>Démarrage :</u> Mars 2019	Entrée 106	<u>Fin des travaux :</u> + 12 semaines



PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - SURÉLÉVATION BÂTIMENT Z PARTIE 2 (122-106)

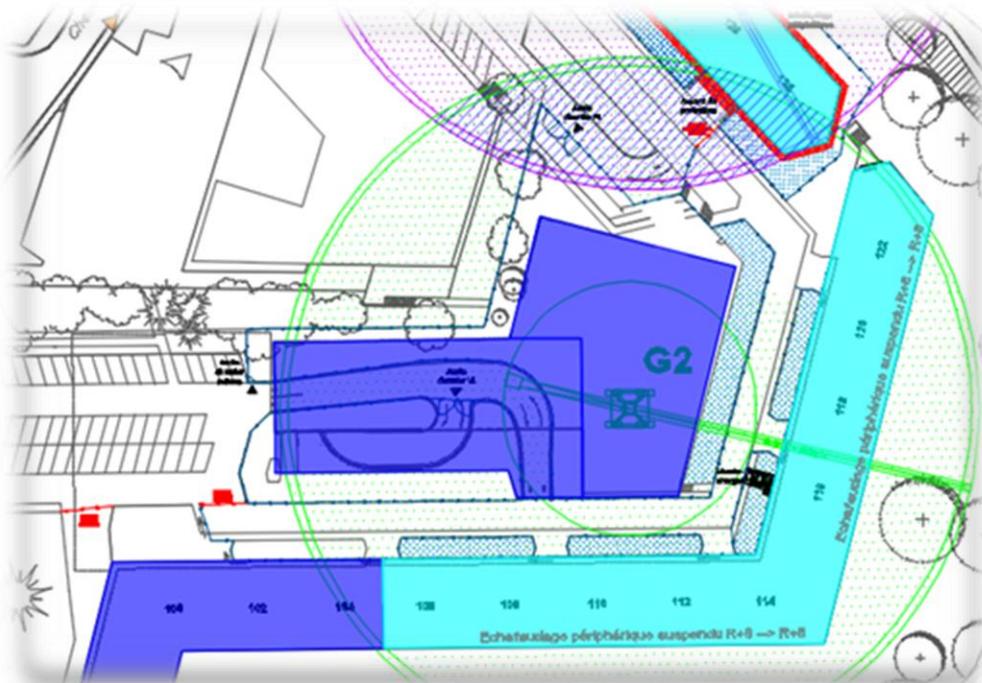
Début Janvier 2018 – Fin: Janvier 2020



PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - RÉNOVATION BÂTIMENT Z PARTIE 2 (122 - 106)

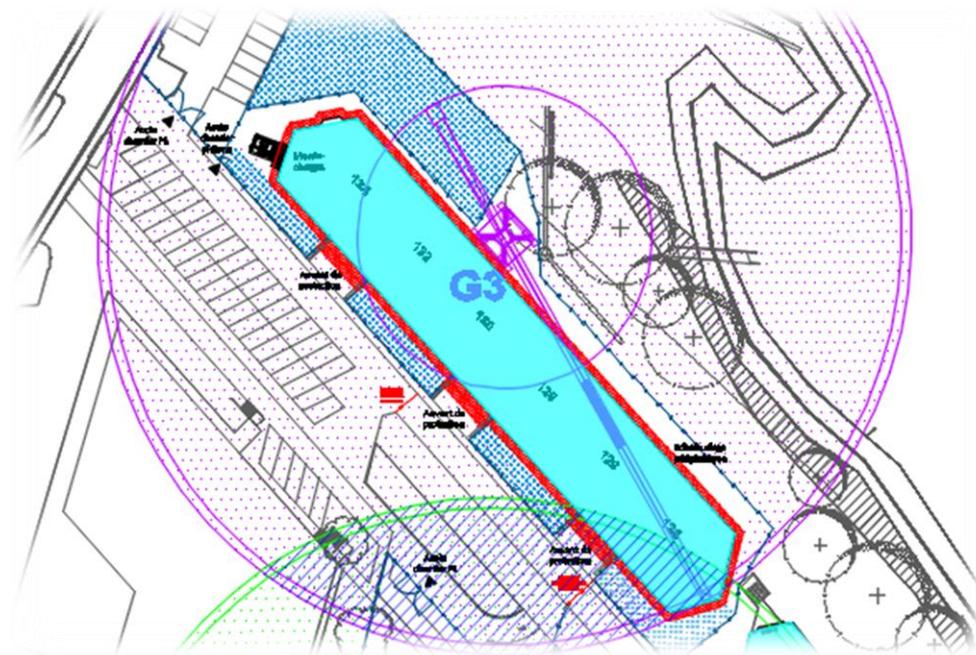
Mai 2019 – Février 2021



PLANNING PRÉVISIONNEL

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

Décembre 2019 – Mars 2021



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
- Fermeture hivernale: 2 semaines
du Jeudi 21 Décembre 2017 au Dimanche 7 Janvier 2018 inclus

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.

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 (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?

Locataire

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

Questions concernant:

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

Questions concernant:

- Les travaux

Régie Livit SA

Madame Aline Favre

Tel: 058 360 34 48

aline.favre@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 SA
REPRÉSENTÉE PAR
M. HELLMÜLLER
(CHEF DE GROUPE GÉRANCE)

APPROCHE DE L'ASPECT FINANCIER
DE L'OPÉRATION



ASPECTS FINANCIERS, INVESTISSEMENT, RÉPERCUSSIONS SUR LES LOYERS

- Il y a lieu de distinguer des travaux d'entretien couverts par le loyer de ceux créant des plus-values valant prestations supplémentaires (importants travaux).
- L'augmentation de loyers fondée sur des améliorations visant à une plus-value est considérée comme non abusive lorsqu'elle ne sert qu'à couvrir les frais d'intérêts et d'amortissement (arrêt Fracheboud).

ASPECTS FINANCIERS, INVESTISSEMENT, RÉPERCUSSIONS SUR LES LOYERS

Les travaux prévus ne sont pas assimilables à du simple entretien mais sont considérés comme investissement à plus-value / prestations supplémentaires

- **Art. 269 a lettre b CO** : « Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui (...) sont justifiés par des hausses de coûts ou par des **prestations supplémentaires** du bailleur (...)».
- **Art. 14 OBLF** : « Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269a, lettre b, du code des obligations les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par **d'importantes réparations** sont considérés, à raison de **50 à 70 %**, comme des investissements créant des plus-values (...) ».
- **ATF Fracheboud**: fixe les règles pour les calculs d'augmentation qui tiendront compte des **frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien** résultant de l'investissement (...).

ASPECTS FINANCIERS, INVESTISSEMENT, RÉPERCUSSIONS SUR LES LOYERS

Dans le Canton de Genève, deux lois supplémentaires entrent en ligne de compte dans la fixation des loyers après travaux et modèrent les effets des lois fédérales pour les locataires :

1. Loi sur les Démolitions, Transformations et Rénovations (LDTR) du 23.03.1996
Chapitre 5, articles 10 à 14
Les loyers après travaux ne peuvent excéder le prix de CHF 3'405.- par pièce par an (sauf pour les logements déjà au-dessus de ce tarif avant travaux)
2. Loi sur l'Énergie (LEN) du 18.09.1986 Article 15, alinéas 12 et 13
Suite à des travaux d'améliorations énergétiques, le prix LDTR peut être dépassé : du montant de la baisse prévisible de charges et de la contribution énergétique du locataire.

ASPECTS FINANCIERS, INVESTISSEMENT, RÉPERCUSSIONS SUR LES LOYERS

- Les loyers futurs vous ont été annoncés et tiennent compte de ces différentes législations.
- Ces loyers ont été présentés et approuvés par le Département de l'Urbanisme.
- Lorsque les nouveaux loyers seront notifiés en fin de chantier (par étape), le coût final des travaux sera pris en compte ainsi que les critères relatifs en vigueur à ce moment là (taux hypothécaire, charges d'exploitation et Indice des prix à la consommation).

HAUSSE DES LOYERS

- De grandes différences sont possibles au niveau des augmentations de loyer pour des logements de tailles identiques. Cela est dû au fait que les loyers sont bloqués pour une certaine période au plafond que la LDTR autorise.
- De manière générale, plus un locataire paie un loyer bas actuellement, plus l'augmentation sera grande → nivellement des loyers
- Entrée en vigueur des hausses : dès la fin de chaque étape des travaux, par le biais de la formule officielle en respectant les préavis selon les contrats.
- En cas de question spécifiques sur votre futur loyer, possibilité de contacter la gérante de l'immeuble, Mme Favre par mail :

aline.favre@livot.ch



livot

STEINER

ASPECTS FINANCIERS, INVESTISSEMENT, RÉPERCUSSIONS SUR LES LOYERS

- Possibilité de résiliation facilitée pour les locataires pendant les travaux :
 - >préavis de 30 jours pour le 15 ou la fin d'un mois

- Indemnités prévues :

2 mois de loyers nets. Les locataires auront à disposition un appartement provisoire meublé pendant la durée des travaux dans leur propre logement.

CONCLUSION

Questions / Réponses



livit

STEINER

MERCI DE VOTRE ATTENTION

