

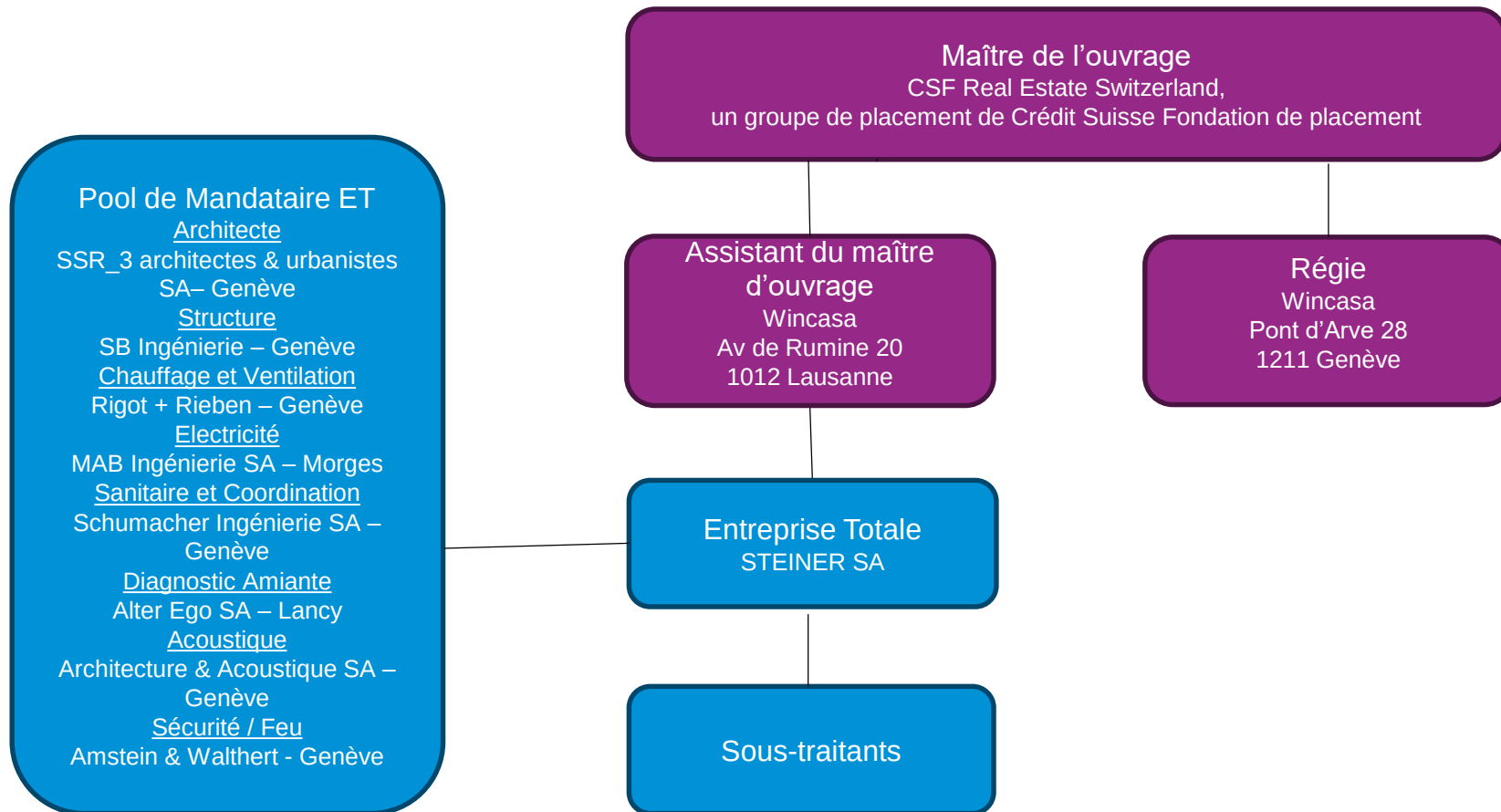
ASSEMBLÉE D'INFORMATION LOCATAIRES
RÉNOVATION ET SURÉLÉVATION DES IMMEUBLES
SIS CHEMIN DE LA MONTAGNE 70-82, 1224 CHÊNE-BOUGERIES
MARDI 3 SEPTEMBRE 2019 A 18h



- **Présentation des intervenants:** Wincasa, (M. Chapuis et M. Caso, ce dernier, remplacé par M. Staub) – 1 minute
- **Mot au nom du propriétaire:** Pour Crédit Suisse (M. Chapuis – Wincasa) – 3 minutes
- **Informations générales** – 1 minute
Wincasa, (M. Chapuis)
- **Projet / Déroulement travaux de rénovation** – 30 minutes
Steiner SA, (M. Muffon et M. Vogel)
AlterEgo, (M. Cloteau et Mme Quenot)
- **Vidéo Présentation** – 5 minutes
- **Finances / Loyers** – 2 minutes
Gérant Wincasa, (M. Caso, remplacé par M. D. Staub)
- **Questions / Réponses**
- **Cocktail**

ORGANIGRAMME FONCTIONNEL

3



WINCASA
PAR M. CHAPUIS
—
REPRÉSENTANT
DU MAITRE D'OUVRAGE



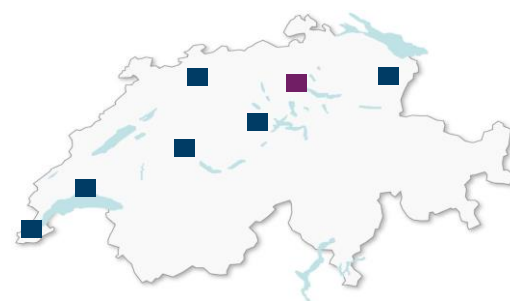
STRATÉGIE PROPRIÉTAIRE DÉTERMINANT LES BUTS DE LA RÉNOVATION

- Mise aux standards actuels (matériaux, installations techniques, et principes de vies)
- S'adapter aux nouvelles normes et prescriptions
- Garantir une qualité de vie moderne aux locataires et Réduire les coûts d'entretiens
- Préserver le patrimoine foncier et l'adapter aux possibilités (surélévations)
- Assainir les appartements existants (amiante)
- Adaptation standing à la situation du marché
- Garantie de la facilité de location future

STEINER SA REPRÉSENTÉE PAR M. MUFFON ET M. VOGEL



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- Av de France 34-42 - Lausanne



4- MRPS Azalées – Genève

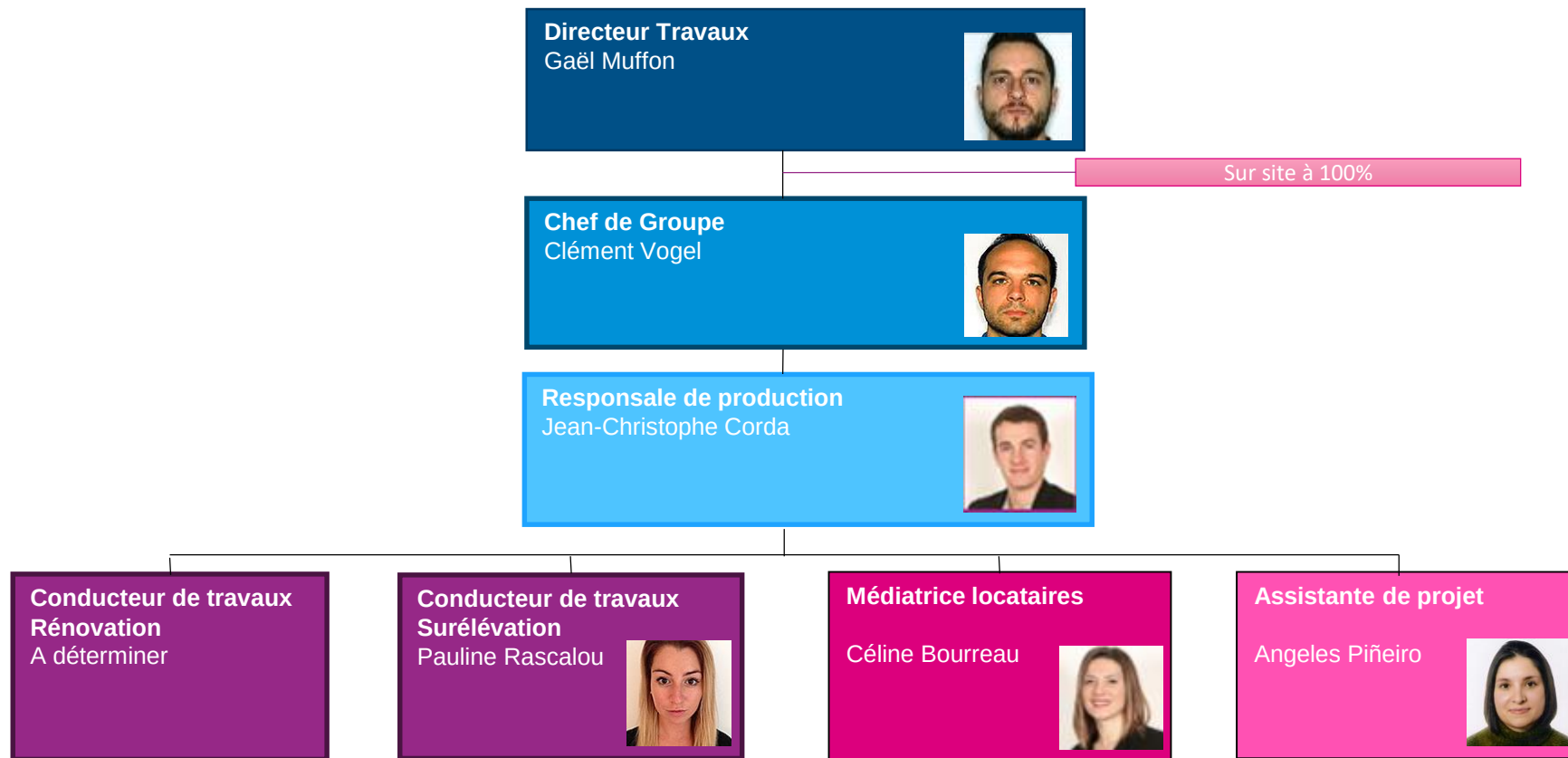


5- Chemin de la Montagne 96-134 -Genève



6- Rouvraie 8-10-12 - Lausanne

ORGANIGRAMME DE L'ÉQUIPE TRAVAUX



DESCRIPTIF DU PROJET DE RENOVATION DU BÂTIMENT L CHEMIN DE LA MONTAGNE 70-82– CHÊNE-BOUGERIES

- Rénovation du bâtiment L
- Surélévation de 2 étages du bâtiment L
- Extension du parking existant
- Aménagements extérieurs (Sur extension parking sous-terrain)

DESCRIPTIF DES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

Cuisines:

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

TRAVAUX DANS LES SANITAIRES

AVANT



PENDANT



APRÈS



EXEMPLE D'UNE AUTRE OPÉRATION

RENFORCEMENTS STRUCTURELS

Renforcement sismique:

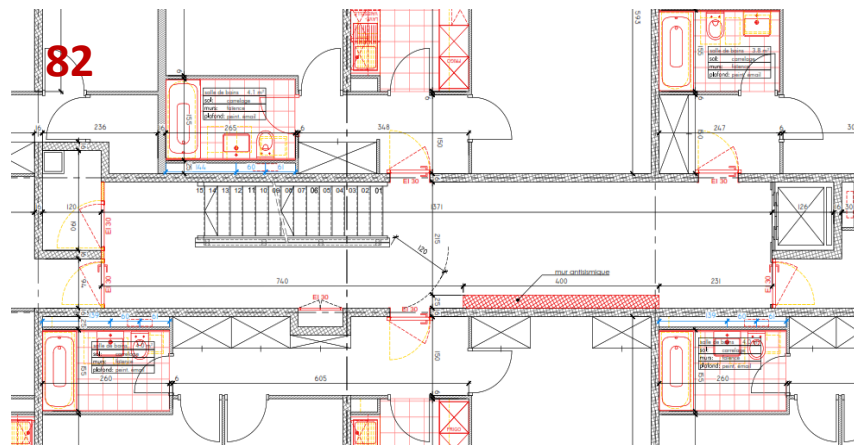
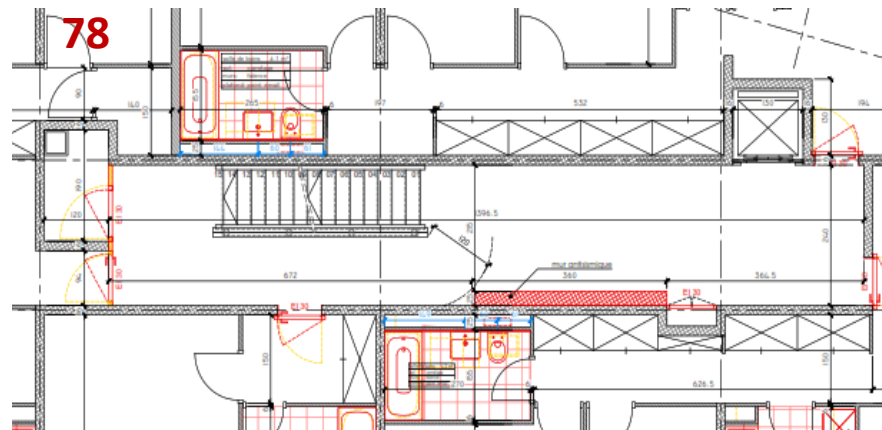
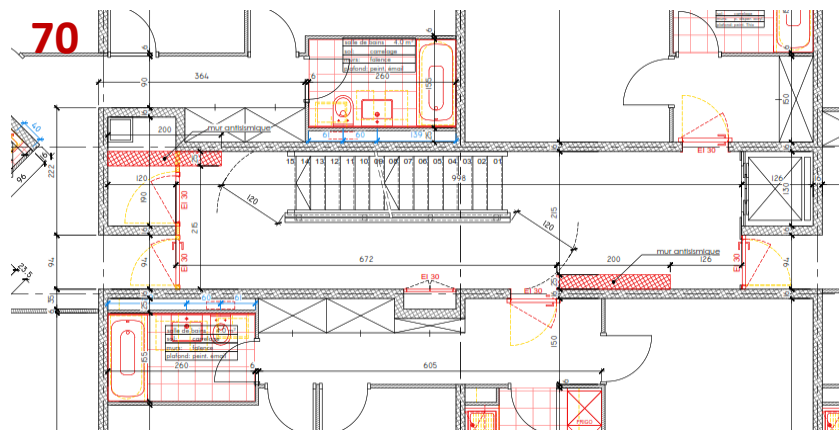
- Création d'un mur en béton armé dans les cages d'escalier pour le renforcement sismique du bâtiment sur tous les niveaux
- Entrées concernées :
 - 70 – 78 – 82

Renforcements structurels:

- Création de renforts structurels permettant d'assurer la descente de charge de la surélévation : entrée 78

Renforcement par profilé métallique à exécuter avant la surélévation

PLAN CAGE D'ESCALIER AVEC MURS SISMIQUES



TRAVAUX DE DÉSAMIANTAGE

- Assainissement (Colle de carrelage)
(Confinement)



EXEMPLE D'UNE AUTRE OPÉRATION

ALTEREGO CONCEPT SA
REPRÉSENTÉE PAR
M. CLOTEAU ET MME QUENOT
(INGÉNIEURS GÉNIE CHIMIQUE –
SPÉCIALISTES 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

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.
- 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
- Rapport final d'assainissement



STEINER SA REPRÉSENTÉE PAR M. VOGEL



DESCRIPTIF DES TRAVAUX DE FAÇADES

Façades côté Seymaz :

Travaux en site occupé

Hors période de rénovation

- Remplacement des fenêtres
- Isolation et crépi des murs de séparation des balcons
- Mise en conformité du garde-corps des balcons



DESCRIPTIF DES TRAVAUX DE FAÇADES

Façades côté Chemin de la Montagne :

Travaux en site occupé

- Remplacement fenêtres

Travaux réalisés pendant la période de rénovation

- Dépose parement extérieur de la façade
- Curage isolation existante
- Nouveau complexe de façade
- Repose parement extérieur après rafraîchissement



TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES

Travaux Visibles:

- Remplacement des portes palières et mise en conformité incendie
- Coupoles de désenfumage en tête de cage d'escaliers
- Murs de renforcement sismique dans les cages 70-78-82
- Prolongement des cages d'ascenseurs
- Aménagements extérieurs sur deuxième parking
- Extension parking existant

TRAVAUX DANS LES PARTIES COMMUNES

Travaux Invisibles:

- Changement d'énergie: Fioul -> Gaz + électricité (PaC)
- Remplacement des chaudières
- Remplacement des extracteurs de ventilation en toiture



PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE – EXTENSION DU PARKING

Extension du parking Structure

Démarrage :
Septembre 2019



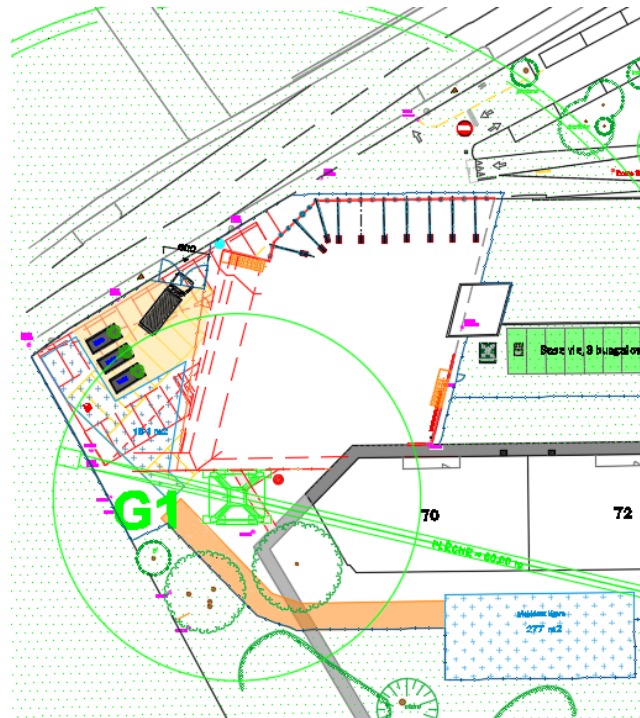
Fin des travaux :
Février 2020

Aménagements intérieurs

Démarrage :
Février 2020

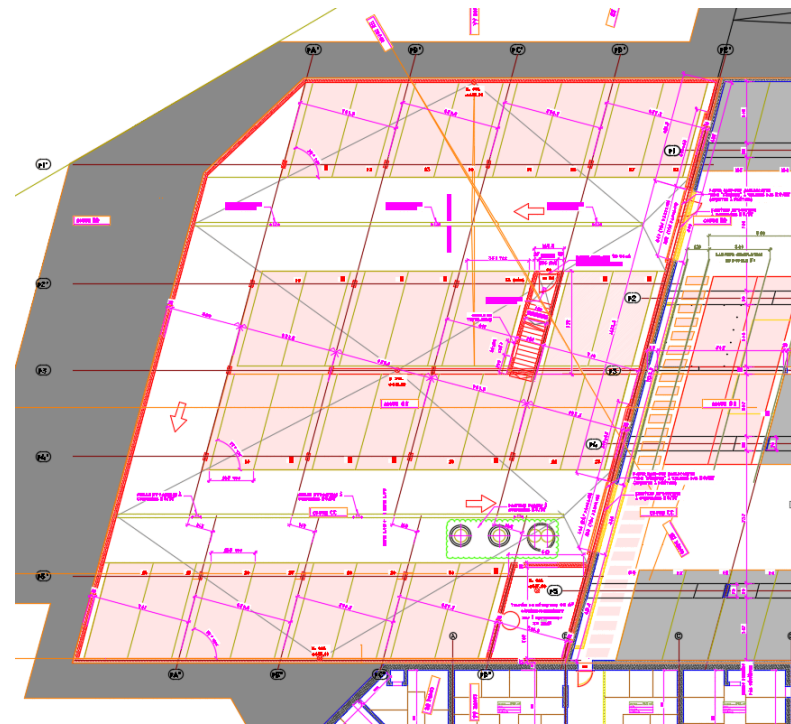


Fin des travaux :
Juin 2020



PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE – EXTENSION DU PARKING



PLANNING PRÉVISIONNEL

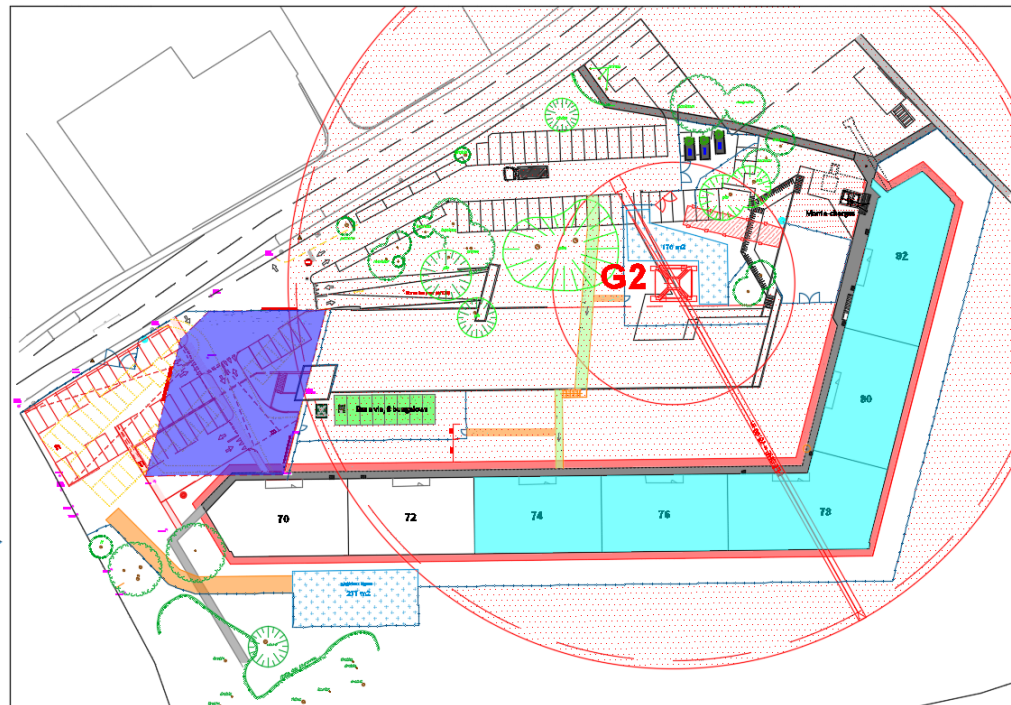
CHEMIN DE LA MONTAGNE - SURÉLÉVATION BÂTIMENT L PARTIE 1 (82-74)

Structure

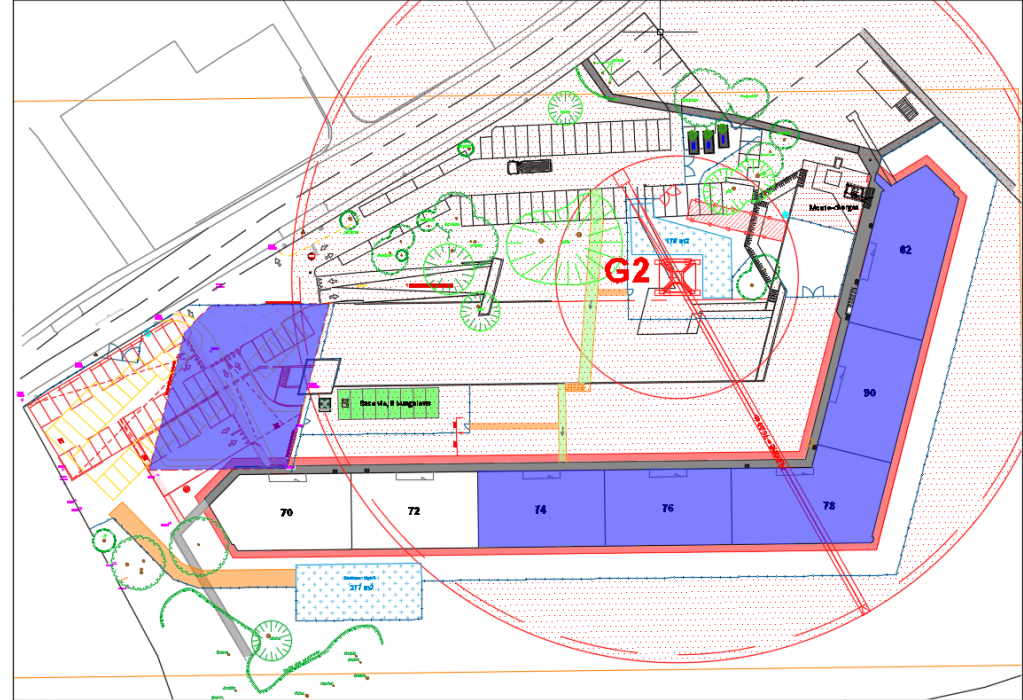
Début: Février 2020 – Fin: Février 2021

Aménagements intérieurs

Début: Janvier 2021 – Fin: Mai 2022



Début: Octobre 2020 – Fin: Août 2022



PLANNING PRÉVISIONNEL

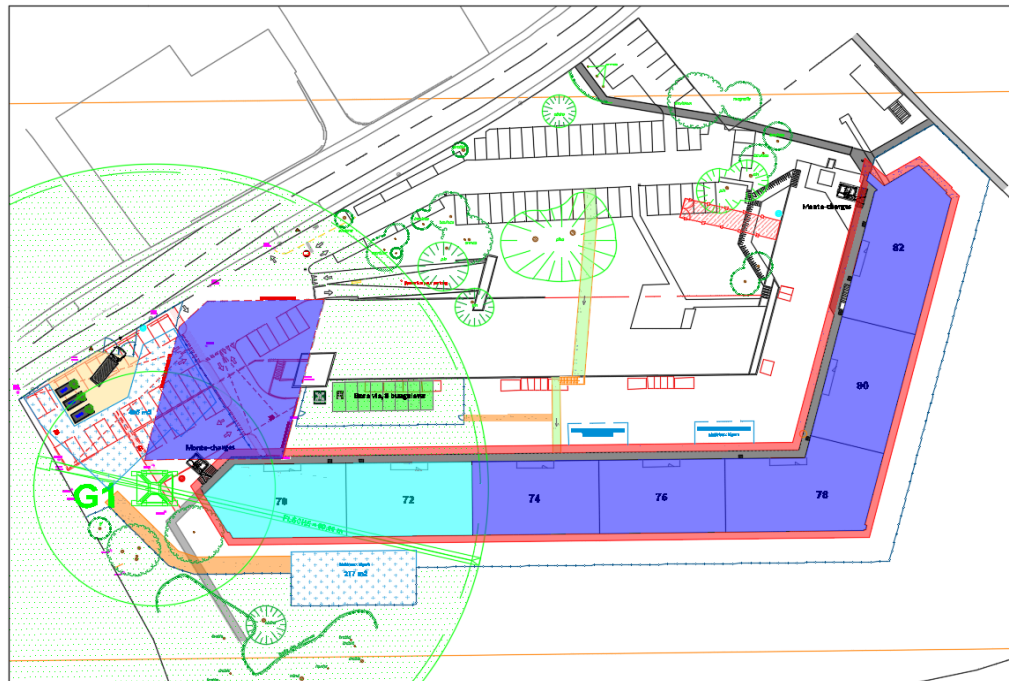
CHEMIN DE LA MONTAGNE - SURÉLÉVATION BÂTIMENT L PARTIE 2 (72-70)

Structure

Début: Février 2021 – Fin: Juin 2021

Aménagements intérieurs

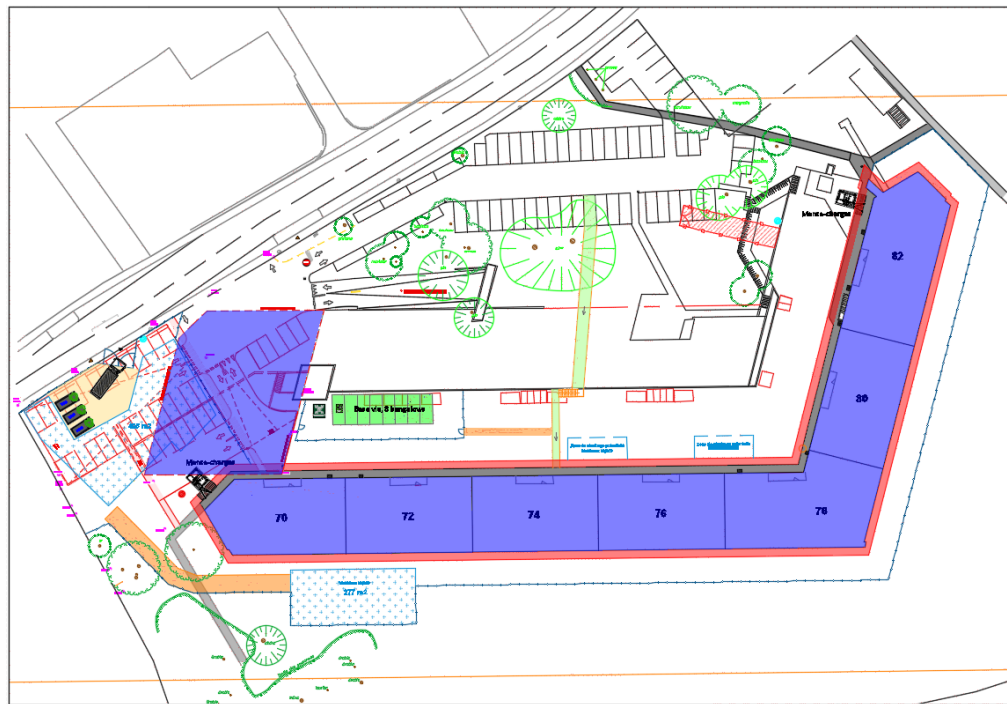
Début: Juin 2021 – Fin: Mai 2022



PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - RÉNOVATION BÂTIMENT L PARTIE 2 (72 - 70)

Début: Juillet 2022 – Fin: Mars
2023



CHEMIN DE LA MONTAGNE - ÉCHAFAUDAGES

[illegible][illegible]

Désignation	Mois 39	Mois 40	Mois 41	Mois 42	Mois 43
TÂCHES PREALABLES					
Montage échafaudages 82 à 78 - Surelevation	27 mois				
Montage échafaudages 82 - Renovation	12 mois				
Montage échafaudages 80 - Renovation	12 mois				
Montage échafaudages 78 - Renovation	12 mois				
Montage échafaudages 76 à 70 - Surelevation	34 mois				
Montage échafaudages 76 - Renovation	10 mois				
Montage échafaudages 74 - Renovation	10 mois				
Montage échafaudages 72 - Renovation	10 mois				
Montage échafaudages 70 - Renovation	10 mois				

PLANNING PRÉVISIONNEL

CHEMIN DE LA MONTAGNE - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Fin: Juin 2023



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 seront transférés.

Les autres biens seront stockés dans leur chambre et le locataire devra contrôler le bon fonctionnement de la serrure et de la clef (vérification avec SSA par rdv individuel).

La durée des travaux est de 16 semaines, hors déménagements et remise des clefs régie.

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

➤ Horaires de chantier (travaux généraux):

de 7h00 à 18h00

➤ Horaires pour les travaux bruyants:

de 7h30 à 12h00 & de 13h00 à 17h30

➤ Les week-end et jours fériés, il n'y aura pas de travaux

➤ Fermeture hivernale: 2 semaines

du 23 Décembre 2019 au 5 Janvier 2020 inclus (pour la première année)

MESURES DE SÉCURITÉ LOCATAIRES



- Interdiction d'entrer dans toutes les zones de travaux
- Pas d'animaux dans les appartements en travaux dans les cas 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.
- Ne jamais altérer ou retirer les affiches travaux.
- 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.

CHARTRE LOCATAIRES

- Respecter les consignes de sécurité
- Vider toutes les zones de travaux (Cuisine, salles de bains, WC, hall, loggia)
- Libérer la zone d'intervention pour les travaux de remplacement des menuiseries extérieurs, recul 1m.
- Garantir l'accès de l'appartement aux ouvriers
- Fermer à clef, les pièces non concernées par les travaux
- Aucun travail 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?

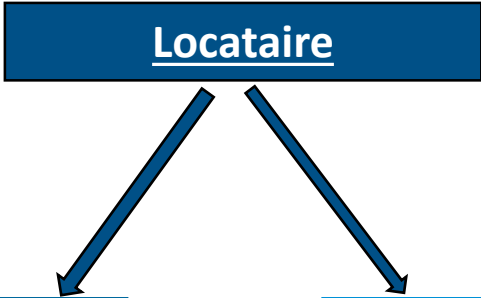
Questions concernant:

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

Régie WINCASA

Madame Maria Pardo-Lago
maria.pardolago@wincasa.ch

Locataire



Questions concernant:

- Les travaux

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

VIDÉO DE PRÉSENTATION DU PROJET



WINCASA
REPRÉSENTÉE PAR
M. CASO, DIRECTEUR
AGENCE GENÈVE, REMPLACÉ PAR
M. STAUB



RÉSILIATION DE BAIL

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

CONCLUSION

A background image consisting of several overlapping, light blue rectangular papers. Each paper has a large, dark blue question mark printed on it. The papers are slightly offset from each other, creating a sense of depth. The text 'Questions / Réponses' is centered over this background in a large, white, sans-serif font.

Questions / Réponses

MERCI DE VOTRE ATTENTION

