



p. a. Michel Guillermin
24 av. de la Gare-des-Eaux-Vives
CH-1208 Genève
www.royaume.ch/asslocimm

Distribution : membres

Genève, le 13 décembre 2011.

Procès-verbal de la séance d'information de LIVIT et SWISS LIFE pour les locataires du 26 avenue de la Gare-des Eaux-Vives, 1208 Genève

(École des Allières, salle de cinéma, mercredi 23 novembre 2011 à 19 h)

1. ORDRE DU JOUR

Selon lettre de Livit Genève du 03.10.2011 envoyée individuellement aux locataires du 26.

2. PARTICIPANTS

M. M. Dill	Swiss Life Lausanne
M. P. Charpillot	Vice-Directeur, Livit Genève
Mme J. Niestlé	Cheffe de groupe Gérance, Livit Genève
Mme C. Chevallay	Gérante, Livit Genève
M. M. Codemo	architecte, Direction des travaux
M. B. Sacagiu	bureau d'ingénieurs sanitaires P3 Dumont Lavorel
M. J.-P. Dumont	bureau d'ingénieurs sanitaires P3 Dumont Lavorel
M. M. Golay	service d'immeuble Frank-Thomas

Locataires du 26 GEV, en principe sur inscription. Les locataires présents sont enregistrés à l'entrée de la salle et une brochure de présentation est remise par appartement.

3. PRÉSENTATIONS

3.1. M. Dill introduit le sujet, présente ses collaborateurs et les personnes en charge du chantier à venir. Il souligne que l'assainissement de l'immeuble représente une plus-value du patrimoine foncier, optimise le confort des locataires, réduit le coût d'entretien, augmente les normes de sécurité et respecte les exigences thermiques. La planification du chantier est faite de façon à permettre aux locataires de rester dans leurs appartements.

3.2. À l'aide du document distribué à chacun concernant le chantier des immeubles, **M. Codemo** explique les travaux à venir dans les appartements ainsi que leur planification :

- Un tableau détaille le planning des dates des travaux par appartement.
- La planification du temps par appartement (8 semaines) restera inchangée.
- Les locataires désirant des changements doivent adresser leur demande exclusivement à LIVIT. Ces demandes seront prises en compte dans la mesure du possible et pour autant qu'elles respectent le planning fixé.
- Les locataires peuvent déposer des communications dans une boîte à lettres à l'entrée de l'immeuble. Elle sera levée tous les jours et la réponse suivra dans la semaine.

3.3. Bureau d'ingénieurs sanitaires P3 (et M. Codemo)

- Les colonnes, âgées de 47 ans, n'ont jamais été entretenues. Elles doivent être changées, ce qui nécessite des coupures d'eau. Celles-ci seront annoncées 48h à l'avance et seront planifiées par blocs de demi-journée, p. ex. de 8 h à 12 h, et de 14 h à 17 h. Elles auront lieu les mercredis, jeudis et vendredis. Cependant, sur la période entière des travaux, l'eau

sera coupée en juillet à deux reprises pendant 1 journée entière. Comme cela dépend du chantier, il n'est pas possible d'annoncer les coupures d'eau 1 semaine à l'avance. À l'avenir, l'entretien des colonnes incombe à LIVIT tous les 5 ans. Pendant tous les travaux, il restera un point d'eau à disposition dans chaque appartement.

- b) Les tuyaux d'écoulement sont bouchés : les conduites sont très vieilles et le curage n'a jamais été fait. Ils seront éventuellement remplacés si jugé nécessaire.
- c) Tous les tableaux électriques seront remplacés par des tableaux triphasés à 25 ampères avec disjoncteur.
- d) Les vannes des radiateurs seront remplacées par des vannes thermostatiques pendant l'été. Des travaux auront lieu pour installer une chaudière au gaz.
- e) Les personnes à mobilité réduite, âgées et/ou malades pourront demander à LIVIT d'être relogées pendant la durée des travaux.
- f) L'appareillage de la cuisine sera entièrement nouveau, ainsi que le carrelage du sol et des murs. Pour ceux qui souhaitent un four autonettoyant, ils peuvent l'obtenir sur demande et à leurs frais. Les personnes utilisant le gaz peuvent garder leur cuisinière, à condition qu'elles en fassent la demande à LIVIT. La Régie mettra à disposition des locataires pendant la durée des travaux 2 plaques électriques.
- g) L'appareillage de la salle de bain sera entièrement nouveau (y compris la baignoire, le lavabo et l'armoire à pharmacie), ainsi que le carrelage du sol et des murs. Le bidet sera enlevé, remplacé par un raccordement pour lave-linge. Il n'y aura plus de radiateur dans la salle de bain. Des soupapes électriques dans les salles de bain et WC seront actionnées par les interrupteurs lumière.
- h) Un lavabo et un miroir seront installés dans le WC séparé des appartements de 4 et 5 pièces ; une des deux salles d'eau sera toujours utilisable pendant les travaux. Un WC chimique sera installé dans les appartements de 3 pièces. À une remarque sur l'inconfort de ces WC pour des personnes handicapées et les enfants, la Régie répond que ces personnes handicapées seront relogées. Quelques locataires trouvent cette remarque ridicule.

3.4. M. Codemo

- a) L'entreprise **EgoKiefer** installera des fenêtres PVC triple vitrage début février avec un battant basculant et changera aussi leur encadrement. Le caisson avec les tringles à rideaux restera le même. Les préparations (prise de mesures) se feront du 28.11 au 01.12.2011. Les locataires absents sont priés de prendre rendez-vous par téléphone. Les locataires sont priés de dégager d'1 mètre l'accès aux fenêtres. Ils peuvent demander de l'aide à la Régie en cas de besoin.
- b) Les préparations de l'entreprise **Piatti**, chargée de l'ameublement de la cuisine et de la salle de bain, se feront au début de l'année.

4. QUESTIONS ET RÉPONSES

4.1. Organisation, sécurité, propreté

- a) Les locataires sont invités à prendre connaissance de l'annexe (« Conseils aux locataires ») du document distribué.
- b) Toute personne nécessitant de l'aide pour déplacer et/ou protéger son mobilier pour la préparation aux travaux est priée d'en faire la demande à la Régie. Il est recommandé d'enlever toutes les suspensions (lampes) afin d'éviter des dégâts. Le sol et les portes seront couverts d'un plastique. Une paroi sera dressée dans les appartements de 3 pièces.
- c) Un menuisier et serrurier vérifiera toutes les portes intérieures de façon qu'on puisse les fermer à clé.
- d) Les appartements doivent rester accessibles aux ouvriers pendant la période des travaux. Les clés doivent être remises à un voisin ou à M. Golay (service d'immeuble). Ce dernier ouvre les appartements le matin à 8 h et les ferme à 18 h (les portes des 3 étages en cours de travaux restent ouvertes toute la journée).
- e) Concernant les mesures de sécurité prises par LIVIT : chaque ouvrier doit porter un badge avec son nom, le nom de l'entreprise et sa photo ; autocontrôle de sûreté par chaque entreprise en signalant des inconnus sur le chantier. L'heure de déjeuner pour les ouvriers est planifiée de façon à ce qu'il y ait la plupart du temps quelqu'un dans les étages.

Beaucoup d'inquiétude a été exprimée par rapport à la sécurité et le démarrage des travaux du CEVA.

- f) Proposition d'un des locataires de ne pas afficher les noms des appartements en cours de rénovation.
- g) LIVIT ne peut pas garantir la présence continue des ouvriers dans les étages et appartements et décline toute responsabilité en cas de vol, cependant, la Régie a pris note de la demande des locataires mais la proposition d'engager une maison telle que « Securitas » a été déconseillée par M. Dill.
- h) Il a été relevé que les assurances ne couvrent le vol qu'en cas d'effraction, or les appartements seront ouverts. La réponse de LIVIT : enfermer les objets de valeurs dans les chambres qui se ferment à clé et avertir l'assurance ménage du chantier à venir avant le début des travaux.
- i) Une locataire a proposé que les locataires s'arrangent entre eux pour garantir une présence continue et la garde des clés.
- j) En cas d'inondation, la Régie est responsable et couvre les frais de la remise en état de l'appartement. Les animaux domestiques sont à mettre dans une pièce fermée pendant les travaux.
- k) L'architecte n'accepte pas des cendriers dans la cage d'escaliers, 1° c'est trop dangereux, 2° les ouvriers y seront en permanence. Les ouvriers auront instruction de fumer dehors.
- l) Quant à la demande de nettoyer journallement les mégots et canettes jetés par terre, une des locataires a fait remarquer que cela se faisait déjà maintenant sans ouvriers et que cette demande était sans objet.
- m) L'utilisation d'un élévateur extérieur de déménagement côté lac a été rejetée par M. Codemo car l'échafaudage qu'il nécessite augmente aussi le risque de vol.
- n) Pendant la période des travaux le monte-charge sera utilisé par les ouvriers.
- o) La Régie a pris note du fait que la barrière pour voitures est levée en permanence, que beaucoup de voitures des entreprises stationnent devant l'entrée des immeubles et que cela représente un problème d'accès pour les urgences ainsi que pour les locataires notamment ceux avec des poussettes.

4.2. Chauffage

À la question de savoir s'il y a un projet de changer les radiateurs d'ici quelques années, M. Charpiloz, au nom du propriétaire, répond qu'il n'y a pas de raison de les changer car ils sont en parfait état.

4.2. Aspects financiers

- a) La remise en état des appartements représente 26 millions de CHF pour les 4 entrées. Selon l'ordonnance fédérale, 50 à 70% du coût des travaux peut être répercuté sur les loyers. La loi cantonale genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR, http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_I5_20.html) limite la hausse des loyers. La plus-value pour l'entrée 26 est de 65% avec un amortissement sur 25 ans. A titre informatif, la hausse du loyer demandée sera de 16% et aura lieu à partir du 1^{er} mai 2013. L'indemnité offerte aux locataires est de 1 ½ mois de loyer.
- b) Les locataires quittant l'immeuble à partir de maintenant bénéficieront d'un préavis d'un mois au lieu de 3 mois.
- c) M. Charpiloz souligne que le propriétaire a un standing à préserver et le locataire doit s'y plier. Les locataires qui souhaitent garder leurs appareils le peuvent à condition qu'ils mettent tout en état le jour de leur départ. Cela est valable pour tout changement.

POUR LE COMITÉ :

Evelyn von Steffens

Bruno Zimmermann