

AVANCHET-PARC /GE

Cogerim, le bras armé des propriétaires!

Le grand ensemble genevois Avanchet-Parc (Vernier) - livré en 1977 et dernière opération de cité satellite du canton - s'est démarqué à l'époque par sa conception originale, ses techniques constructives industrialisées, ses équipements collectifs et ses façades colorées. Cette réalisation représente aussi le point de départ de Cogerim dans son rôle de gérance centrale pour la Cité. Alors que d'autres ensembles construits dans les années 1960-70 vieillissent plutôt mal, Avanchet-Parc a vu ses performances énergétiques s'améliorer au cours du temps: la Cité consomme (électricité, chauffage) aujourd'hui trois fois moins qu'en 2000. Cette première expérience concluante a incité d'autres PPE, ainsi que des Municipalités, à confier à la société immobilière Cogerim la gestion de leur parc bâti et l'entretien de leurs espaces communs.



Michael Herrmann, directeur des opérations et responsable de la gérance centrale à Avanchet-Parc et Yves Cavalli, gérant d'immeubles chez Cogerim.

« Pour le compte de plusieurs propriétaires (trois coopératives, une copropriété et une fondation), nous remplissons la fonction de régie; ce portefeuille d'immeubles représente environ la moitié du site, explique Michael Herrmann, directeur des opérations et responsable de la gérance centrale à Avanchet-Parc. De plus, nous nous chargeons de la gérance centrale, en collaboration

avec l'association «Communauté des propriétaires d'Avanchet-Parc». Cela concerne des problématiques partagées par l'ensemble des propriétaires, tels que les aménagements extérieurs, les systèmes de chauffage/ventilation, les buanderies, les éclairages, toitures, canalisations, ascenseurs, etc. En mutualisant coûts et travaux, d'importantes économies d'échelle peuvent être réalisées». Une mission d'en-

vergure, puisque la Cité compte 7000 habitants, 99 montées d'immeubles, 2245 appartements, 9208 pièces, 26 sous-stations de chauffage...

La présence de Cogerim au coeur d'Avanchet-Parc est un atout pour tous, propriétaires, locataires et concierges; grâce à sa proximité avec la population, la structure est plus efficace dans la gestion quotidienne du site. Elle dispose de sa propre équipe d'ouvriers, qui interviennent rapidement en cas de panne ou de travaux à effectuer.

Tirer à la même corde

Parmi les ensembles d'habitation qui se sont construits en Suisse romande à la même époque, Avanchet-Parc est une réalisation indiscutablement originale. Elle est représentative de la démarche d'architectes qui, dans les années 1970, cherchaient à expérimenter des formes nouvelles, face à une critique généralisée des grands ensembles des décennies précédentes. En découlent une implantation asymétrique, articulée autour d'une épine centrale d'équipements, une volumétrie travaillée par des décalages, et une mise en couleur permettant aux habitants de s'identifier avec leur logement et de s'orienter dans la Cité. La performance énergétique est également tout



Avanchet-Parc, coloré et vivant.

à fait remarquable. Cela est dû à la conception des enveloppes ventilées avec isolation extérieure et balcons à rupture de pont thermique, mais aussi au chauffage à distance efficace pour l'époque et adapté depuis lors. En outre, l'état enviable de la Cité relève de matériaux durables et de bonne facture, assemblés selon les règles de l'art les plus strictes, et d'un entretien régulier.

Il faut dire que Cogérim n'a pas attendu les nouvelles réglementations cantonales en matière d'énergie pour agir. «En 2008-2009, nous nous sommes attelés à changer tous les vitrages des immeubles de notre parc immobilier sous gestion, ce qui a donné lieu à une diminution de l'Indice de dépense de chaleur (IDC) de 7% à 10%, relate Yves Cavalli, gérant d'immeubles chez Cogérim. Un vaste chantier de rénovation portant sur les toitures a également été mené; les vannes thermostatiques et les plaques de faux-plafonds ont été remises au goût du jour. Enfin, nous avons déployé plusieurs mesures (brise-jets, WC économiseurs d'eau permettant de limiter la consommation d'eau. Idem pour les lave-linge: on estime l'économie en eau de 60% par machine, ce qui n'est pas négligeable!». D'autres propriétaires d'Avanchet-Parc ont emboîté le pas, motivés par les enjeux écologiques et financiers; les travaux

ont été soutenus par l'octroi d'importantes subventions.

En tant que gérance centrale, Cogérim a rénové l'ensemble des sous-stations (chauffage à distance) du site, engendrant une économie des consommations entre -5% et -10%; en 2019, un contrat d'optimisation énergétique a été établi, suivi d'un changement de la plupart des systèmes de ventilation. Les résultats de ces investissements collectifs se sont rapidement fait sentir: d'importantes économies en électricité, en énergie (chauffage) et en eau ont encore été réalisées, bénéficiant à la fois aux propriétaires et aux locataires. Les émissions de CO₂ ont été drastiquement diminuées, passant de 1'057'512 kCO₂ en 1994 à 415'909 kCO₂ en 2019 (par bloc d'immeuble). A tel point qu'Avanchet-Parc affiche aujourd'hui un IDC moyen de 430 MJ/m²/an. «Nous abordons la nouvelle loi sur l'énergie de manière sereine, car le nouveau seuil de 450 MJ/m²/an est déjà atteint», poursuit Yves Cavalli.

Des espaces collectifs de qualité

Le département «Parcs & Jardins» de Cogérim a amélioré les espaces extérieurs et les équipements collectifs (places de jeux,

jardins partagés, cheminements, etc.), tout en veillant à favoriser la biodiversité sur le site: plantation de haies (1.5 km supplémentaire) aux essences variées, taille plus précise des arbustes, feuilles mortes laissées au sol et/ou broyées sur place, pose d'une ruche, compensation des arbres déracinés par des essences indigènes et mieux adaptées au climat, optimisation de la consommation de la mare aux canards, etc. A noter aussi que le matériel de jardinage utilisé est électrique et le tri des déchets organiques (poubelle verte) existe depuis plus de quinze ans.

Par ailleurs et dans le cadre du réaménagement routier de la Cité, l'ensemble des containers a été supprimé au profit de bennes enterrées (confort visuel et tri à très grande échelle). «Cela a créé des synergies entre prestataire de service, propriétaires et concierges; les encombrants sont stockés dans des locaux privés et évacués selon besoin. Résultat: les Avanchets sont la première cité du canton sans encombrant à l'extérieur», ajoute Michael Herrmann.

Le futur? Cogérim suit de près les innovations dans le domaine des panneaux photovoltaïques et envisage une installation photochromique en façade (verres teintés). D'autres actions sont prévues, telles que ►



COGERIM

Une équipe dynamique.

l'ébouage, l'équilibrage hydraulique et la pose de compteurs agricoles.

Une quête incessante d'optimisation

Chez Cogérim, la transition énergétique est un enjeu central. «De tout temps, nous avons encouragé et encourageons les propriétaires à avoir une vision à long terme sur l'entretien de leurs immeubles. Et ils nous écoutent! Dans chaque projet de rénovation, nous gardons en tête l'objectif d'être plus efficient au niveau écologique et économique, en profitant des nouvelles technologies à disposition», relèvent les responsables de Cogérim.

Cet engagement a été récompensé en 2020 par le Trophée SIG de la Transition énergétique dans la catégorie «Régies immobilières». Ce prix est venu saluer des actions menées à Avanchet-Parc comme les contrats d'optimisation énergétique et les interventions sur les ventilations. Il honore également la rénovation intégrale (enveloppes, panneaux solaires, etc.) d'un bâti-

ment datant des années 1960 et regroupant trois coopératives au chemin de Saule (Bernex/GE). La Ville de Bernex a, quant à elle, délivré à Cogérim le Prix de la durabilité 2021 (Cérémonie des Mérites).

Société de gérance immobilière

Cogérim a été fondée en 1972 dans le but de gérer le patrimoine immobilier d'une coopérative d'habitation. Avec la construction d'Avanchet-Parc et la reprise quasi immédiate de la gestion d'une partie du Lignon, la structure a très vite gagné ses galons dans la République. Dès lors, la société a travaillé d'arrache-pied pour soutenir et faire progresser le système coopératif du point de vue de la construction, et également pour conserver des loyers aussi bas que possible grâce à des rendements faibles, mais assurés.

Au fil du temps, Cogérim a développé son département de gérances centrales et, parallèlement, ses services Gérance, PPE et Pilotage immobilier, ainsi que le secteur Travaux (plomberie, serrurerie, peinture,

carrelage et aménagements extérieurs). En 50 ans d'existence, Cogérim s'est imposée comme une gérance à taille moyenne, avec un portefeuille d'immeubles sous gestion (10 000 objets) situé principalement dans le canton de Genève. Cogérim, dans son activité de pilotage, gère actuellement trois projets de construction d'immeubles de logements. Son équipe compte près de 80 collaborateurs, soit 60% d'employés administratifs et 40% de travailleurs manuels. ■

CARLA ANGYAL

Voir aussi Le Journal de l'Immobilier n°31 du 11 mai 2022: «1972-2022 - Cogérim Immobilier, 50 ans sous le signe de la qualité». Disponible sur www.jim.media.



COGERIM SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DE GÉRANCE IMMOBILIÈRE
Avenue de Châtelaïne 81b
1219 Châtelaïne - Tél. 022 594 34 34
Mail : info@cogerim.ch - www.cogerim.ch