

RÉNOVATION D'IMMEUBLES

AVENUE DE CHÂTELAINE 91-93
VERNIER



PROPRIÉTAIRE
Fondation Parloca Genève



RÉGISSEUR ET ASSISTANT DU MAÎTRE D'OUVRAGE
Rosset & Cie SA



LES IMMEUBLES EN QUELQUES CHIFFRES

1973
Année de construction

4 allées
91-91A-91B-93

40 logements
Du 1.5 au 5.5 pièces

+ de 770 m² de surfaces commerciales
Dont 1 école

3'788 m²
Surf. Référence Energétique (SRE) - habitation

1'633 m²
Surf. Référence Energétique (SRE) - commercial

2023
Année de réalisation du CECB+



377 MJ/m².an
Indice de Dépense de Chaleur (IDC) à ce jour

302 MJ/m².an
Indice de Dépense de Chaleur projeté après travaux

309 m²
Surface de panneaux photovoltaïques

46 m²
Surface de panneaux solaires thermiques

8 mois
Durée des travaux - toiture et façade

3 mois
Durée des travaux - parkings et extérieurs

3.72 mio CHF
Budget total des travaux

+ de CHF 256'000.-
Montant total des subventions





UN MODÈLE COMMUN ET VERTUEUX DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

“Depuis 30 ans, la Fondation Parloca Genève s’affirme comme pilier incontournable des logements à loyer modérés sur le territoire genevois. Sa renommée ne repose pas uniquement sur ses 1’400 logements, mais sur un modèle de gestion visionnaire et durable, reflétant des valeurs partagées avec la régie Rosset Immobilier et laissant une empreinte forte dans le canton de Genève.”

M. Robert Hensler, Président Fondation Parloca Genève



PÉRENNITÉ DU PATRIMOINE

La Fondation Parloca Genève envisage l'avenir avec une stratégie résolument tournée vers la **pérennité et la durabilité**, en réinvestissant systématiquement l'intégralité de **ses bénéfices dans l'entretien et la rénovation de son parc immobilier**. Cette approche permet non seulement d'optimiser la valeur de ses biens, mais aussi d'assurer leur adaptation aux exigences contemporaines.

Ces immeubles, construits dans les années 70, nécessitaient en effet une rénovation et un assainissement complet.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La Fondation Parloca Genève adopte une stratégie visant à garantir une durabilité optimale tout en relevant les défis environnementaux actuels et garantir la transition énergétique.

Depuis septembre 2022, le règlement d'application de la loi sur l'énergie (Ren) impose une réduction de l'Indice de Dépense de Chaleur (IDC). Cette exigence oblige les propriétaires à entreprendre des actions pour **améliorer l'efficacité énergétique** de l'immeuble dès que ce seuil est dépassé. La rénovation des bâtiments constitue ainsi une solution pour se conformer à ces nouvelles obligations légales.





RESPONSABILITÉ ET QUALITÉ

Le secret de la longévité de la Fondation Parloca Genève réside dans son engagement envers une **responsabilité sociale et économique exemplaire**. Elle veille à être irréprochable dans ses choix de partenaires, la sélection des matériaux, la qualité d'exécution, le respect des normes et conventions en vigueur, ainsi que dans sa relation avec ses locataires genevois.

Ethique, responsabilité sociétale et professionnalisme sont les principes fondamentaux qui guident la Fondation Parloca Genève.

UNE DÉMARCHE CONCENTRÉE SUR LES LOCATAIRES

L'**amélioration de la qualité de vie des locataires**, tant pendant les travaux qu'après leur achèvement, est au cœur du projet. Cela inclut l'optimisation de la sécurité, la réduction des nuisances, la modernisation des ascenseurs, l'assainissement énergétique, la rénovation des espaces communs et le remplacement des portes des logements.

Toutes ces mesures ont pour objectif d'assurer un **cadre de vie plus confortable** et d'améliorer le bien-être des locataires.

INTERVIEW



M. Christian BORNER
Directeur | Fondation Parloca Genève

Depuis sa création, la Fondation Parloca Genève place la durabilité et la valorisation du patrimoine immobilier au cœur de vos valeurs. Rénover votre parc immobilier pour le pérenniser fait partie intégrante de vos priorités. C'est dans cette philosophie que vous avez souhaité rénover les immeubles Chatelaine 91-93 à Vernier. Quels ont été les éléments déclencheurs de ce projet ?

Notre immeuble présentait des problèmes de carbonatation des bétons ainsi que des défaillances d'étanchéité en toiture. En parallèle à la réalisation de ces travaux, et en collaboration avec l'équipe Travaux de la régie Rosset, nous avons procédé à l'installation de panneaux photovoltaïques et solaire thermiques en toiture, au remplacement des menuiseries extérieures, des stores et des gardes corps sur l'ensemble des balcons ainsi que la pose de stores toile.

Les étapes suivantes consisteront en l'isolation des plafonds du parking souterrain, à l'amélioration des aménagements extérieurs (création de zones engazonnées, pose de bancs) ainsi que l'installation du pré-équipement, pour chaque locataire d'une place de parking, permettant la pose d'une borne de recharge pour véhicule électrique. Enfin, à moyen terme, notre immeuble sera raccordé au chauffage à distance (CAD).

A chacune de ces étapes, l'expertise du service Travaux de la régie Rosset nous a été d'une aide précieuse.

Comment ont été dictés vos choix en matière de prestataires ?

La Fondation Parloca Genève a toujours donné la priorité aux entreprises locales. Les prestataires avec lesquels nous travaillons doivent être irréprochables sur le plan social (respect des conventions collectives, interdiction de la sous-traitance et respect des conditions de travail).

Nos choix, en matière de partenaires, ainsi que dans le choix des matériaux, privilégient la qualité et la durabilité. Nos investissements se veulent pérennes dans tous les domaines.

INTERVIEW - suite

Nous aurions également voulu vous entendre sur l'organisation et la coordination de ces travaux entre vous, la régie Rosset et les différentes entreprises partenaires, mais également avec les locataires restés sur place pendant ces phases de travaux.

La direction des travaux par la régie a été une des clefs du succès de ce projet. Chaque étape a été parfaitement maîtrisée, de la préparation des dossiers aux appels d'offres et adjudications des travaux et, enfin, au suivi de chantier.

Enfin, et cela était une de nos priorités, nos locataires sont très satisfaits du bon déroulement des travaux et des améliorations apportées à leur confort quotidien.

FOCUS

FONDATION PARLOCA GENÈVE, DES VALEURS DE PÉRENNITÉ, RESPONSABILITÉ ET QUALITÉ

Créée en 1993 dans un contexte de spéculation immobilière intense, la Fondation Parloca Genève a su se distinguer par son statut de droit privé à but non lucratif. Avec la volonté forte de proposer des logements de qualité à des conditions favorables pour les résidents genevois, la Fondation est née d'une volonté de pérenniser l'accessibilité au logement, en rachetant des immeubles sortant du régime de logement à loyer modéré (HLM) afin de leur faire bénéficier d'une nouvelle période de subventionnement, fédéral cette fois-ci, sur une période de 25 ans.

La Fondation se veut être un modèle de propriétaire responsable, alliant entretien rigoureux, revalorisation de son parc immobilier et modération des loyers.

+ de 30 ans
d'existence

17
immeubles

1'400
logements



Rue de la Prulay 41-47, Meyrin



Vernes 22-24 / Vaudagne 47-51, Meyrin



Route de la Capite 180, Vésenaz



UN CADRE DE VIE AMÉLIORÉ

POUR NOS LOCATAIRES

Destinés à améliorer le confort des locataires, ces travaux ont inclus des rénovations énergétiques et de sécurisation. Ces améliorations ont donné un nouveau souffle à l'immeuble, créant ainsi un cadre de vie agréable pour les locataires

SATISFACTION DES LOCATAIRES

Plusieurs locataires ont exprimé leur satisfaction et leur reconnaissance envers le propriétaire et la régie suite à la réalisation de ces travaux d'envergure. La nouvelle façade sobre et élégante a revitalisé l'immeuble et la rénovation énergétique a amélioré leur confort.

FOCUS SUR LES POINTS APPRÉCIÉS PAR LES LOCATAIRES :

1

Nécessité des travaux et nouveau souffle donné à l'immeuble

2

Professionalisme des équipes tout au long du chantier

3

Respect des délais



Entrée des immeubles



Cour intérieure

INTERVIEW

Aude-Emilie BUISSON
Directrice Travaux | Rosset & Cie SA



Quel a été le rôle de la régie Rosset ?

Dans le cadre de ce projet, l'objectif était de valoriser le patrimoine immobilier tout en répondant aux exigences énergétiques et en améliorant le confort des locataires. Cela a nécessité un certain nombre de travaux, notamment une rénovation énergétique importante. Notre rôle a été de conseiller et d'accompagner la Fondation tout au long du processus, de la prise de décision à la planification, jusqu'à la conduite des travaux.

Nous avons assuré la coordination des différents corps de métier, jouant ainsi un rôle de « chef d'orchestre ».

Concernant les études solaires thermiques, elles ont été menées en étroite collaboration avec le bureau Conti.

Pouvez-vous nous détailler l'ensemble des travaux réalisés lors de cette rénovation ?

Lors de cette rénovation, l'intégralité de l'enveloppe extérieure des immeubles a été entièrement réaménagée, comprenant une rénovation des toitures plates et terrasses au dernier étage, ainsi qu'une isolation des plafonds des sous-sol donnant sur des locaux chauffés afin de limiter au maximum les déperditions de chaleur.

Les fenêtres de l'immeuble ayant été remplacées en 2020, nous avons également procédé à un renouvellement complet des stores, incluant des toiles solaires, afin de renforcer l'isolation thermique et acoustique des appartements.

Concernant les balcons, tous les garde-corps ont été mis aux normes de sécurité actuelles et des protections anti-nuisibles ont été installées sur les tablettes des fenêtres.

Enfin, des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques de haute performance ont été installés sur les toitures haute et basse pour améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Quelles ont été les contraintes techniques auxquelles vous avez été confrontés ?

Les principales contraintes techniques ont porté sur la coordination des travaux avec les locataires afin de limiter les nuisances, ainsi que sur l'adaptation des horaires des écoles et commerces, ce qui a nécessité de planifier les interventions en dehors de leurs heures d'ouverture. Certains travaux lourds ont par ailleurs été réalisés pendant les vacances scolaires afin de réduire les impacts sur les activités pédagogiques. Enfin, l'accès aux immeubles 91A et 91B, ainsi que la gestion des parcelles voisines, ont demandé une coordination rigoureuse pour garantir le bon déroulement des travaux.



Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques en toiture



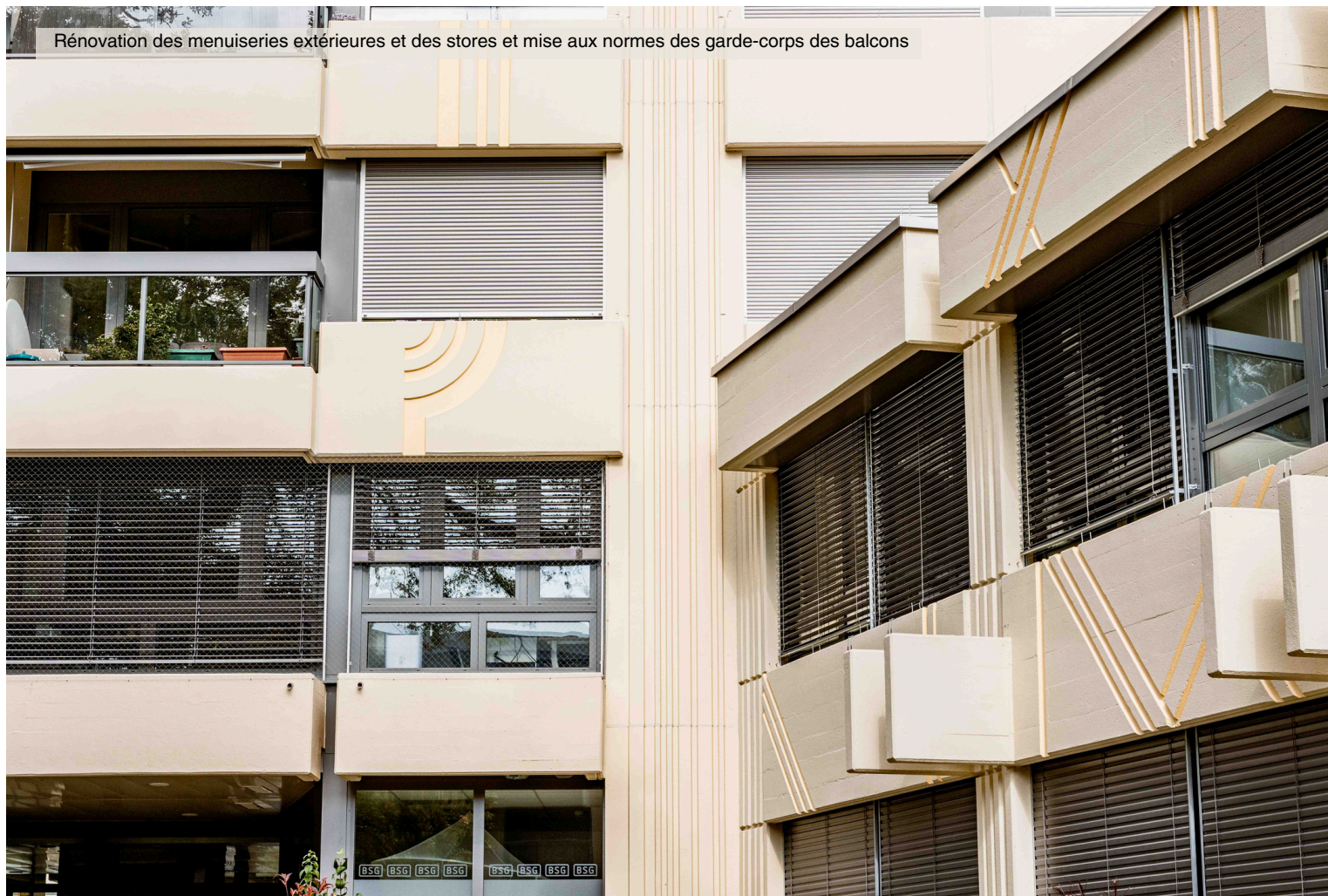
Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques en toiture



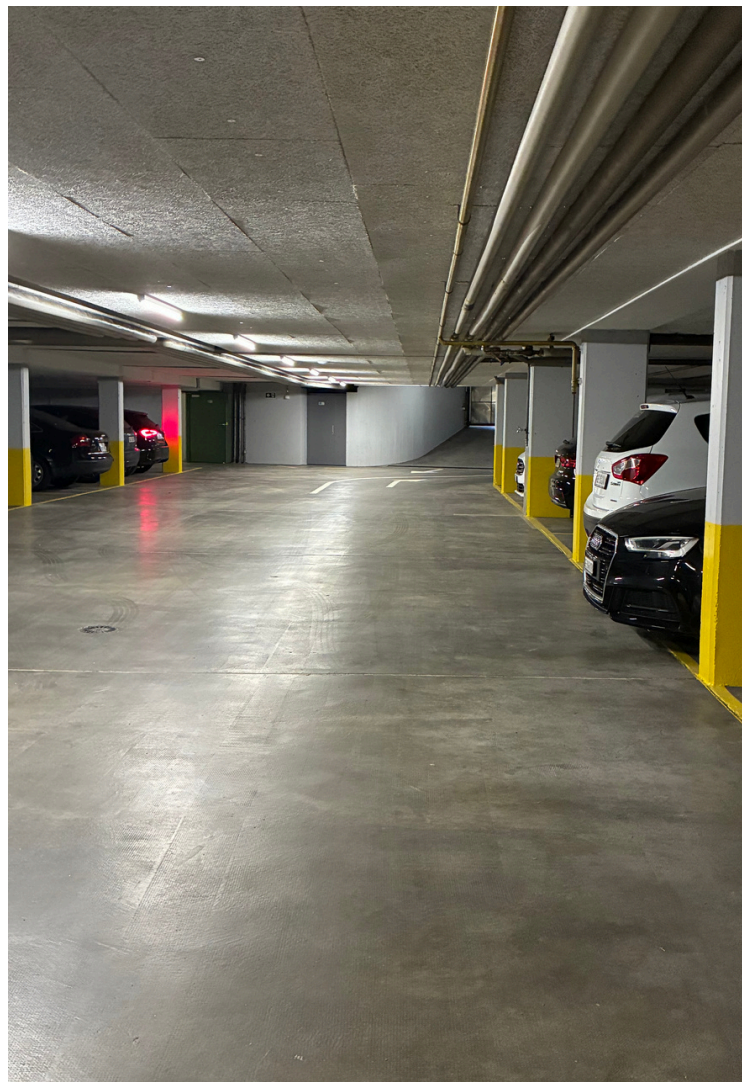
Rafraîchissement de la façade et traitement de la carbonatation en façade



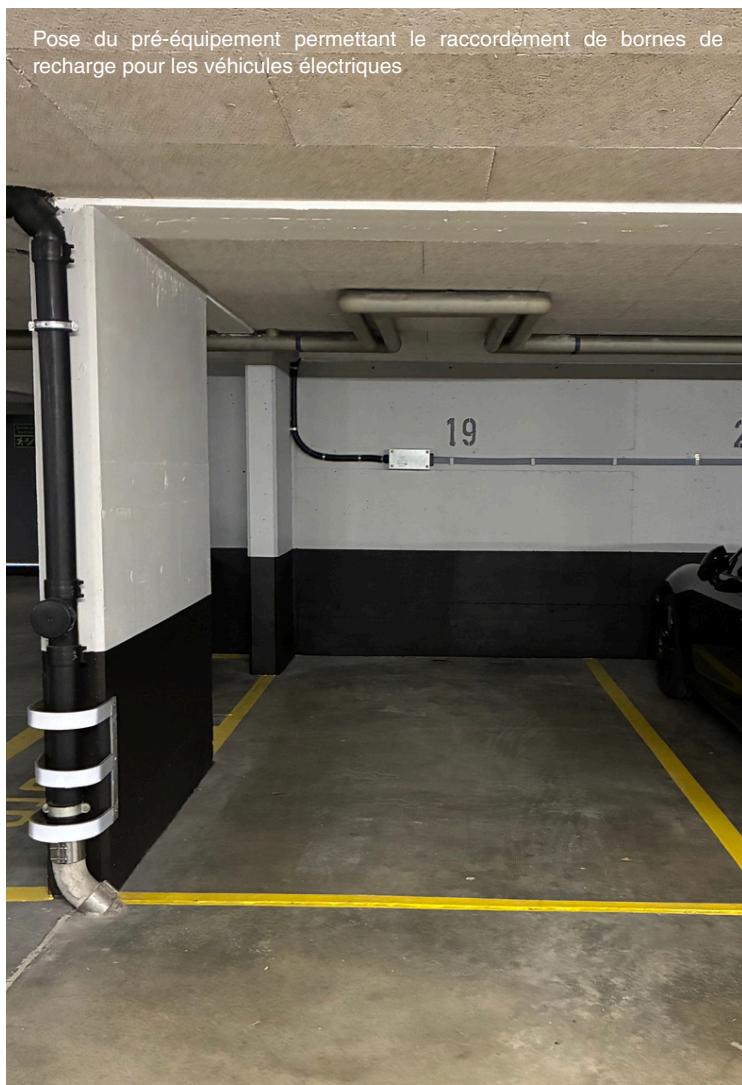
Rénovation des menuiseries extérieures et des stores et mise aux normes des garde-corps des balcons



Rénovation complète du parking avec isolation des plafonds des sous-sols, pose d'éclairage ECO21 et mise en peinture



Pose du pré-équipement permettant le raccordement de bornes de recharge pour les véhicules électriques





La régie Rosset & Cie SA est honorée d'avoir participé à ce projet d'envergure et souligne l'excellente collaboration avec les différentes parties prenantes.

Nous souhaitons remercier toutes les personnes impliquées pour leur engagement et leur professionnalisme,

MANDATAIRES :

Baloise Genève | Assurance construction ● Bertolit SA | Rénovation et restauration de bâtiments, maçonnerie ● Blarat | Désinfection nuisibles ● Conti & Associés Ingénieurs SA | Ingénierie chauffage ● Etude Breintemoser | Etude notariale ● Kito Publicité | Signalétique ● Novacity SA | Expertise et diagnostic ● Perrier Arriola & Cie | Ventilation, climatisation et régulation ● Romande Energie Services SA | Service énergétique ● Service Plus Energie SA | Chauffage, ventilation et climatisation ● Stores Concept Sarl | Stores ● Tronchet Huissiers | Huissier

VALORISER ET PÉRENNISER VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER

UN ACCOMPAGNEMENT DANS VOS RÉNOVATIONS

Qu'il s'agisse de maintenir la valeur du bien, de créer une véritable plus-value ou de se conformer aux exigences énergétiques, tout patrimoine immobilier nécessite la planification de différents travaux et, à échéances régulières, des rénovations de plus grande envergure.

Face à ces exigences, nos équipes accompagnent, tel un chef d'orchestre, les clients propriétaires dans les **projets de rénovation, assainissement et transformation**.

UNE APPROCHE AXÉE INNOVATIONS ET SOLUTIONS

Dotés d'outils performants, nos spécialistes proposent aux clients propriétaires une méthodologie claire et personnalisée pour la gestion technique et énergétique de leur parc immobilier :

- Suivi technique et énergétique en continu des immeubles dans le cadre du mandat de gestion
- Analyse et restitution de la performance énergétique de l'immeuble, par notre cellule Energie
- Stratégie d'améliorations et/ou de rénovations énergétiques
- Pré-études & études
- Budget, planning, exécution en rôle d'AMO ou de pilotage, par notre cellule Rénovation & Transformation
- Monitoring de la performance



VOUS SOUHAITEZ NOUS CONTACTER ?

Nos gestionnaires Energie seront ravis de vous renseigner et de vous accompagner dans la valorisation de votre bien.

Agence de Genève
T. 022 339 39 39
E. travaux-geneve@rosset.ch

Agence de Lausanne
T. 021 313 43 13
E. travaux-lausanne@rosset.ch

Agence de Fribourg
T. 026 347 28 47
E. travaux-fribourg@rosset.ch