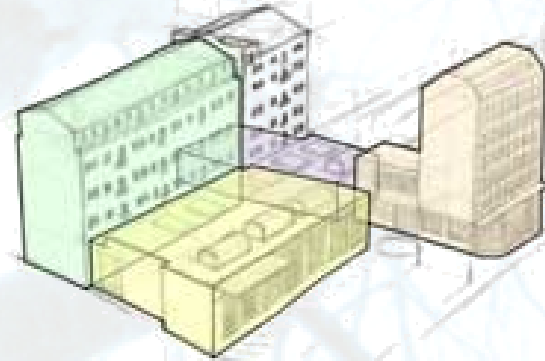


Quel avenir pour le bâti de la maison des associations?



→ établir un diagnostic architectural et énergétique permettant de chiffrer les coûts et les gains énergétiques liés aux différentes alternatives d'intervention.

- Jeux et Besoins

Plusieurs enjeux sont en présence:

- maintenir la substance bâtie,
- offrir des prestations de qualité,
- offrir des prestations suffisantes en nombre (demande locative, salles de réunions et de conférences),
- éviter l'obsolescence énergétique,
- offrir un lieu respectant les principes du développement durable (consommation énergétique).

- Enjeux et Besoins

Plusieurs besoins immédiats:

- régler les problèmes de surchauffe dans les salles de conférences,
- régler les problèmes d'inétanchéité,
- régler les problèmes de dégradation,
- maîtriser la qualité de l'air intérieur.

- Diagnostic d'état

Diagnostic de l'état physique selon EPIQR+

Toitures



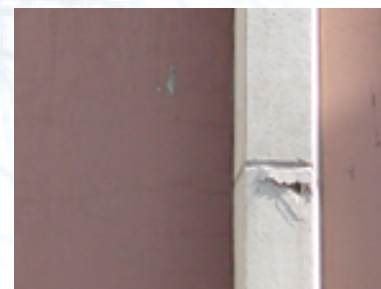
Surchauffes:
verrières en plots
de verre,
isolation
insuffisante

Fenêtres



Pertes de chaleur:
fenêtres d'origine
et simples vitrages

Façades



Dégradation:
carbonatation avec
éclatement,
isolation
insuffisante

• Diagnostic d'état

Diagnostic de l'état physique selon EPIQR+

Raccords



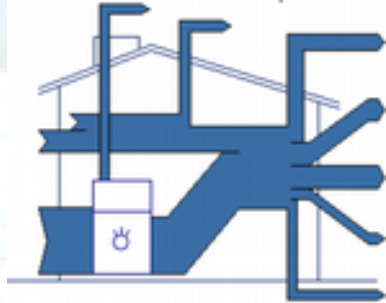
Infiltrations d'eau:
inétanchéités

Installations



Énergétivore:
pas de récupération
de chaleur sur
ventilation

Énergie



Toitures
Parois
Fenêtres

Besoins de chaleur:
Norme = 197 MJ/m2an
Actuel = 296 MJ/m2an

- Scénarii

Quel scénario d'intervention pour répondre aux enjeux et besoins?

Minimaliste: répondre à l'urgence et aux problèmes de fonctionnement.

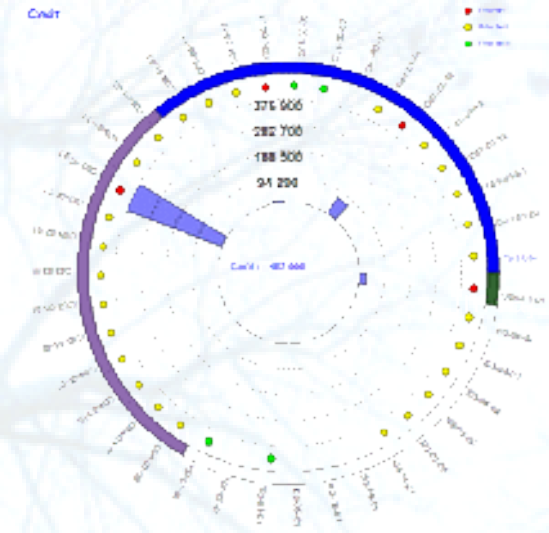
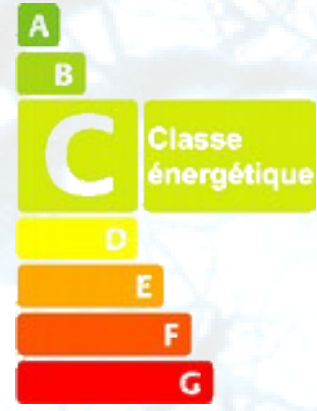
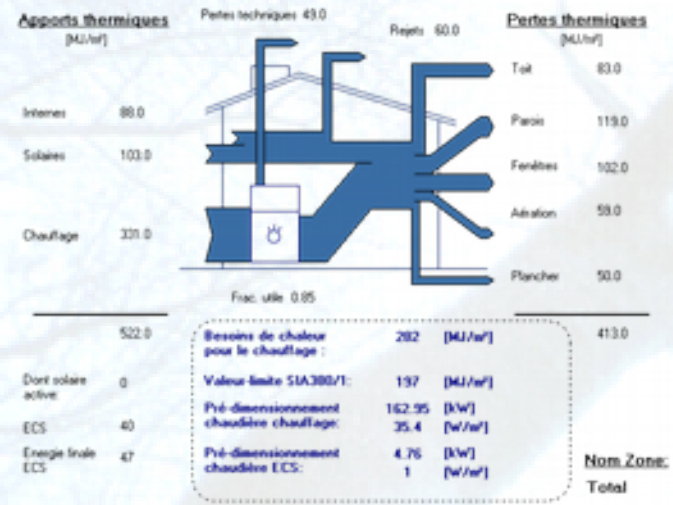
Remise en état - SIA/380: maintenir la substance bâtie et améliorer la consommation.

Minergie: forte plus-value selon un haut standard énergétique.

Extension Minergie: régler les problèmes de fonctionnement avec une solution intelligente qui répond aux besoins de surfaces avec un haut standard énergétique.

Minimaliste

Urgences et problèmes de fonctionnement

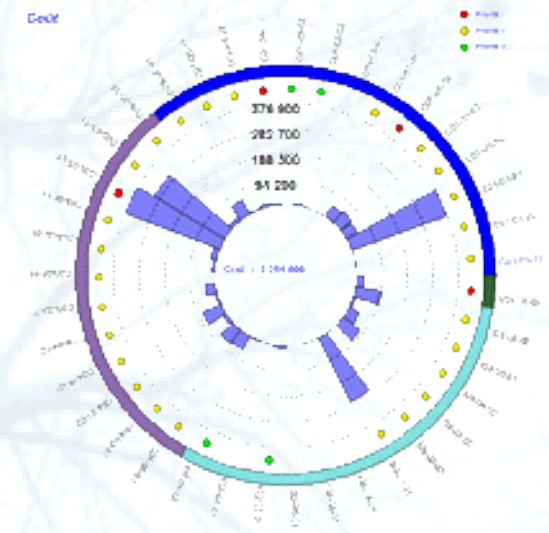
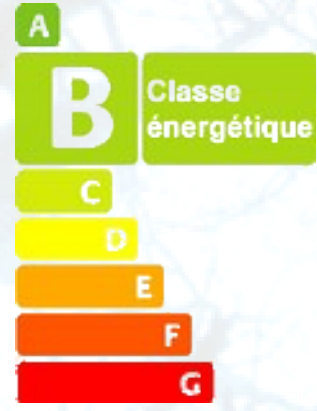
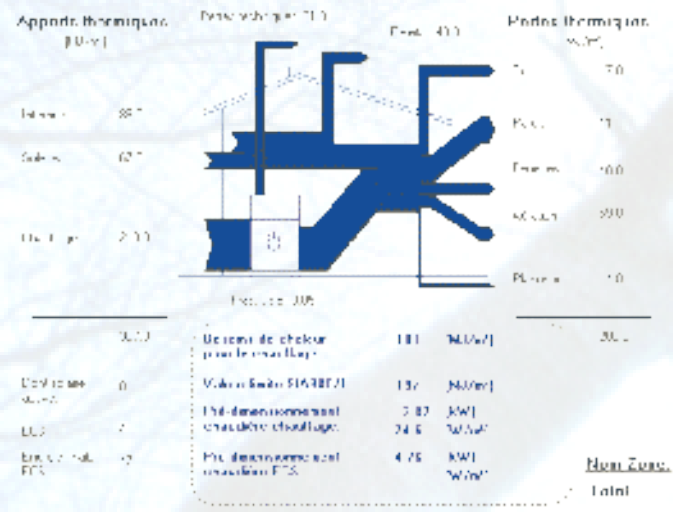


→ réduit la consommation de 4%.

Coûts des travaux: 580'000 CHF
450'000 pour les verrières!

• SIA/380

Substance bâtie et consommation



→ réduit la consommation de **34%**.

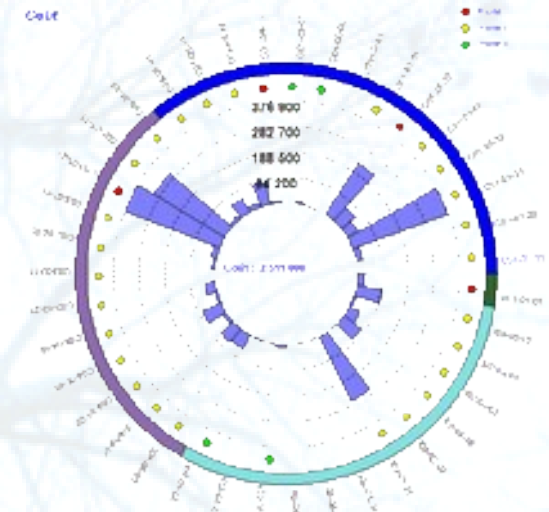
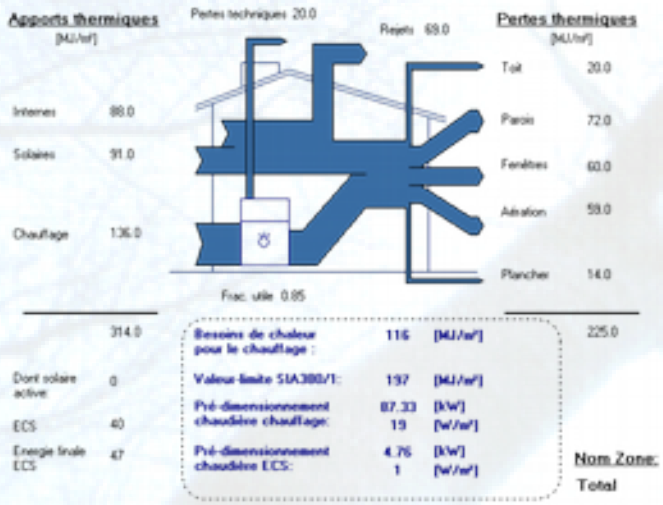
→ améliore la qualité de l'air intérieur.

Coûts des travaux: **2'700'000 CHF**

1'100'000 toitures et les verrières
650'000 fenêtres
600'000 ventilation

• Minergie

Haut standard énergétique



→ réduit la consommation de **53%**.

→ améliore la qualité de l'air intérieur.

→ haut standard énergétique.

Coûts des travaux: **3'000'000 CHF**

1'100'000 toitures et les verrières

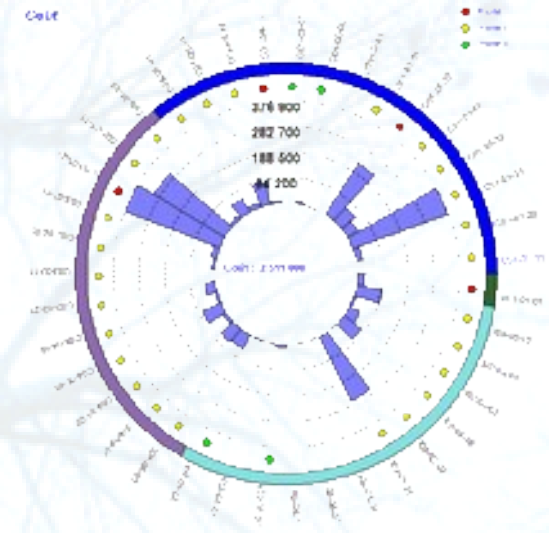
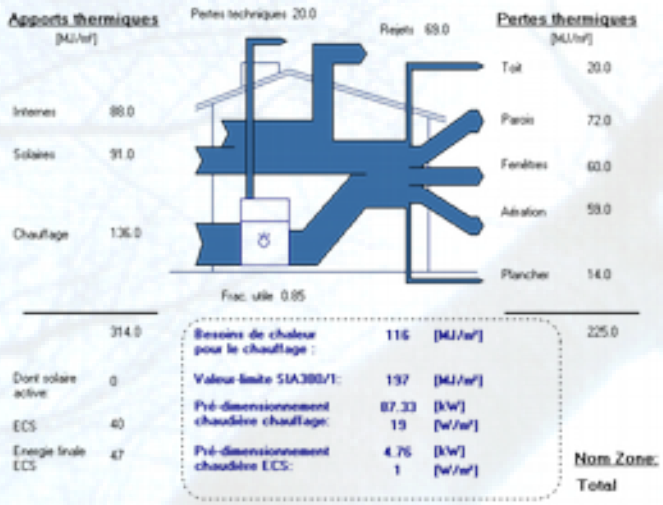
650'000 fenêtres

600'000 ventilation

360'000 isolation des parois

• Extension Minergie

Offre locative et haut standard énergétique



→ réduit la consommation de **37%**.

→ augmente les surfaces locatives de 57% et les revenus de **53%**.

Coûts des travaux: **5'500'000 CHF**

Rénovation: 1'500'000 CHF

Construction: 4'000'000 CHF

- Analyse financière

Calcul de la valeur actuelle nette (VAN)

Hypothèses:

- 7% de croissance du prix du pétrole
- loyer de 200 CHF/m² de bureau
- 80'000 CHF de revenu supplémentaire pour les nouvelles salles de conférence et la salle polyvalente
- le scénario minimaliste n'est pas comparable

Valeur actuelle nette [CHF]

Rénovation SIA 380	3'893'151
Rénovation Label Minergie	3'756'830
Extension Label Minergie	5'026'929

- Conclusion

Destin du bâtiment à moyen et long terme

Diagnostic d'état:

Les surfaces intérieures sont en bon état, fonctionnelles et attractives.

L'enveloppe est dégradée et énergétiquement obsolète.

L'impression générale depuis l'extérieur n'est pas bonne et est en contradiction avec les prestations que la Maison des Associations désire offrir.

Un grand potentiel locatif et d'attractivité n'est pas exploité.

La continuation du statu quo n'est pas une solution car elle ne viabilise pas la substance bâtie et elle maintient l'obsolescence énergétique. Elle ne répond pas aux enjeux et besoins.

- Conclusion

Destin du bâtiment à moyen et long terme

Extension Minergie - proposition RdeBattista/LaFeA

Le projet d'extension label Minergie est la variante la plus intéressante financièrement car elle crée une réelle plus-value.

Elle répond aux enjeux en pérennisant la substance bâtie à très long terme en augmentant le standard constructif.

Elle donne une image positive de LaFeA dans sa volonté de s'inscrire dans le développement durable.

Elle augmente l'offre en surface locative et offre un climat intérieur sain et confortable.

Ces éléments permettront à la LaFeA de rester attractive et d'être à même de recevoir des événements publics d'importance.