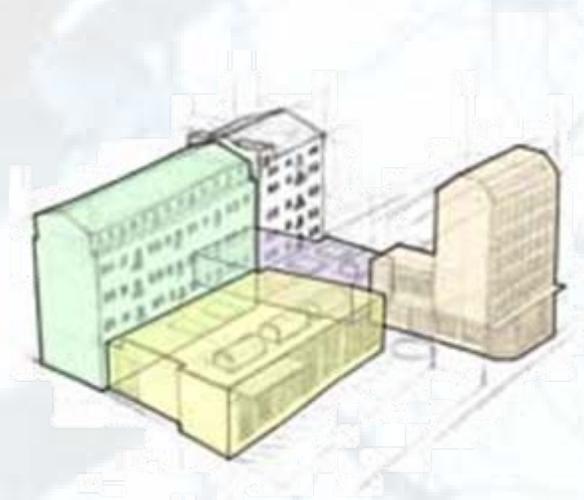


# Quel avenir pour le bâtiment de la maison des associations?



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

## • Enjeux 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



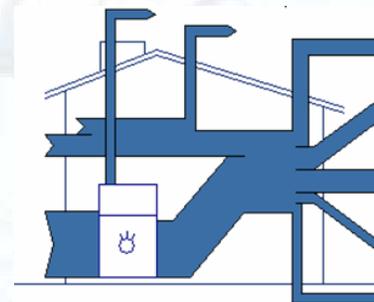
Infiltrations d'eau:  
inétanchéités

Installations



Énergétivore:  
pas de  
récupération de  
chaleur sur  
ventilation

Énergie



Toitures  
Parois  
Fenêtres

Besoins de chaleur:

Norme = 197 MJ/m<sup>2</sup>an

Actuel = 296 MJ/m<sup>2</sup>an

- 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.

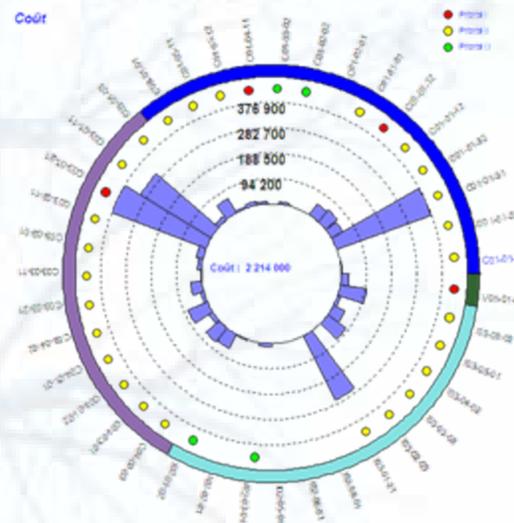
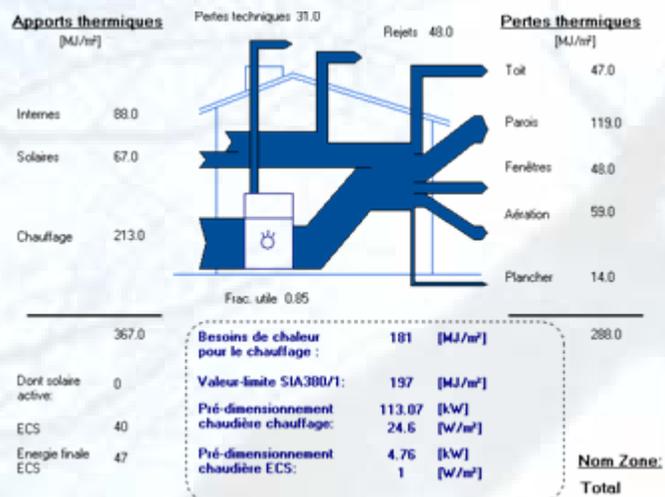
**Minergie:** forte plus-value selon un haut standard énergétique.

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



• SIA/380

# Substance bâtie et consommation



→ réduit la consommation de 34%.

→ améliore la qualité de l'air intérieur.

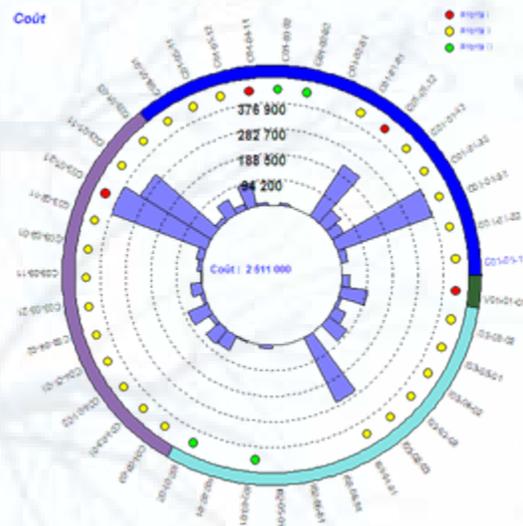
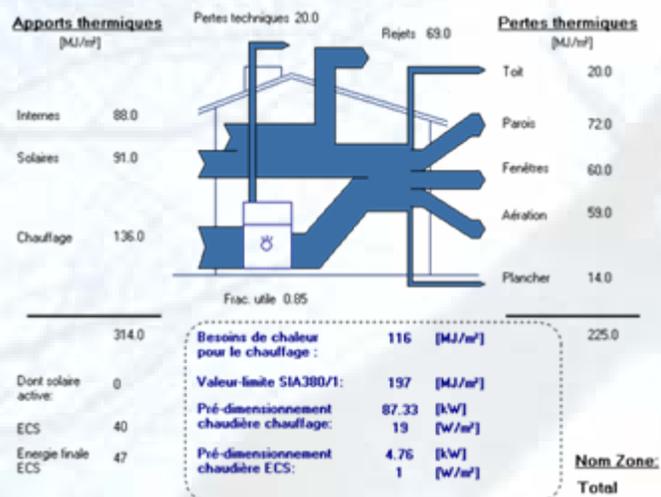
Coûts des travaux: 2'700'000 CHF

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



• 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/m<sup>2</sup> 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	<b>5'026'929</b>

- 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.