

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 82 (2010)

Heft: 4

Artikel: Bien connaître pour mieux rénover

Autor: Borcard, Vincent

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-145045>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 01.04.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Bien connaître pour mieux rénover

La Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) a mandaté une PME pour procéder à un audit complet de ses bâtiments. Ceci afin de pouvoir mieux maîtriser la logique de rénovation.

Il peut s'avérer intéressant pour un propriétaire d'immeuble, et à fortiori pour une coopérative, de connaître l'état de son bien et ce qui lui en coûterait pour le remettre en état. Voire pour parfaire son isolation thermique. Il se trouve que ce type d'outils existe. La Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG) a ainsi mandaté, l'année dernière, la société lausannoise EPIQR pour réaliser le diagnostic de plusieurs de ses bâtiments.

Pour une barre de locatifs à l'adresse du chemin des Sports 2 à 16, elle a obtenu en retour un rapport d'audit d'une quarantaine de pages, contenant notamment un rapport thermique et un diagnostic de l'état physique et fonctionnel de l'objet. Dans le rapport thermique, les travaux – isolation, production et diffusion d'énergie – permettant de réaliser l'assainissement énergétique sont mentionnés et chiffrés. Pour la barre considérée, il en coûterait quelque 5,5 millions à la SCHG pour faire baisser sa consommation de 36%, de 406 à 260 MJ/ m²/ an.

Le rapport d'audit présente ainsi une liste des différents travaux, avec mention du prix et notation du degré de priorité de 1 à 3. Les éléments considérés sont très variés. Pour l'ordre de priorité 1, le rapport mentionne par exemple la modernisation des ascenseurs – inchangés depuis la mise en service il y a plus de 40 ans. A la coopérative de juger ensuite ce qu'elle entend en faire. Claude Progin, responsable du service technique à la SCHG, estime que la modernisation d'un ou deux ascenseurs par an, pourrait entrer dans le programme de rénovation de la coopérative.

Améliorer l'isolation

Ces audits ont été commandés au moment où il est beaucoup question d'améliorer les performances thermiques des bâtiments. Pour la barre considérée, l'audit a été décidé alors même que d'importantes rénovations – façades, toitures, sanitaires – ont été réalisées il y a moins de dix ans. Dans le même quartier, la SCHG gère une deuxième barre d'immeubles, de construction identique, datant des années 60. Pour elle, le rapport s'applique pour les deux objets, qui représentent à eux deux environ 360 logements.

Un autre audit a été réalisé sur une autre barre construite au début des années septante sur le secteur Cité Vieusseux – Cité Vieusseux 11-21. La coopérative va appliquer les résultats de ces rapports pour l'ensemble des locatifs similaires du secteur. En théorie, il est préférable de réaliser un audit pour chaque immeuble. Mais dans le cas de la SCHG et de son parc très homogène, la logique de l'audit par type de construction a été privilégiée.

Des recommandations à adapter

Des travaux de rénovation, notamment de façades, sont aujourd'hui au programme de grands locatifs de Cité Vieusseux. Une copie de l'audit a été confiée à l'architecte qui pourra s'en inspirer, notamment pour parfaire leur isolation thermique. Comme beaucoup d'immeubles construits dans les années soixante-septante, ceux-ci appartiennent à la catégorie des «passoires» – selon l'expression affectueuse des professionnels. La coopérative a déjà pris des mesures contre des ponts de froid, en changeant notamment les vitrages des loggias – baie vitrée des balcons. Mais pour satisfaire aux valeurs limites SIA, le rapport d'EPIQR préconise l'isolation extérieure – 16 centimètres d'isolation! Une mesure qui ne sera pas évidente à mettre en œuvre. Ces immeubles – d'architecture dite «Honegger», très présente à Genève – sont généralement à l'inventaire, et donc susceptibles d'être protégés. «Dans quelle mesure ceux de Cité Vieusseux le sont, début novembre, je l'ignore encore. Le vérifier est la première chose que m'a dit vouloir entreprendre l'architecte,» réagit le responsable du Service technique de la SCHG. Selon un premier ressenti, le travail consistera, en s'inspirant, peut-être, des différentes mesures énumérées dans l'audit, d'améliorer les performances des immeubles. Sur ce point-là, la décision se fera d'entente entre l'architecte, la coopérative et les services cantonaux concernés – Energie, Monuments et sites.

Pour le reste, la SCHG dispose désormais d'une liste de travaux à entreprendre sur ces bâtiments – et d'une approximation de leur prix. A elle d'en tenir compte dans ses programmes de rénovation. La SCHG gère 1650 logements.

Texte: **Vincent Borcard**



L'immeuble de la SCHG au chemin des Sports 2-16, audité par EPIQR.

La méthode EPIQR

Avant d'être une PME, EPIQR – pour Energy Performance Indoor Environmental Quality and Retrofit – est une méthode, un projet européen développé à partir de l'EPFL. Son objectif est de réaliser un diagnostic rapide et complet de l'état d'un bâtiment. Et d'établir une liste de travaux nécessaires à sa réhabilitation, avec estimation de prix. Un premier outil MERIP avait été mis sur le marché dès 1992. EPIQR, qui fonctionne selon le même principe, considère en sus l'amélioration des performances énergétiques.

Jean-Louis Genre, directeur et cofondateur d'EPIQR Renovation, avait déjà participé à la création de MERIP. Pour établir sa PME, il avait convaincu une importante gérance immobilière, les Retraites Populaires, de lui laisser réaliser un audit sur quelques bâtiments. La collaboration s'est étoffée. Des collaborateurs de la gérance ont été formés à la méthode et bientôt l'ensemble du parc aura été audité.

Optimiser les investissements

«Le logiciel permet d'entreprendre les travaux là où ils sont le plus utiles,» explique Jean-Louis Genre. Là où ils sont le plus urgents, là où le retour sur investissement est le plus favorable. Sinon le risque existe que la priorité soit accordée à celui qui crie le plus fort. Autre avantage reconnu de la méthode, son caractère systématique. Cette largeur de vue permet d'éviter par exemple que les fenêtres isolantes installées en 2008 s'avèrent incompatibles avec les travaux d'isolation que le propriétaire va envisager en 2011... L'outil connaît des perfectionnements et des développements constants. EPIQR développe actuellement un logiciel pour auditer des objets patrimoniaux, dont la réhabilitation peut s'avérer plus délicate. Il propose déjà une méthode Investimmo qui favorise les stratégies d'investissement pour l'assainissement énergétique des parcs immobiliers.

Après les gérances, les coopératives?

La méthode EPIQR a convaincu de nombreuses gérances. La clientèle de l'aéroport international de Genève et des Hôpitaux universitaires de Genève permettent à la jeune société de se profiler sur un autre marché. De grandes entreprises sont désormais intéressées. La SCHG est la première coopérative à franchir le pas. Qu'en est-il des nombreuses coopératives, plus petites, qui doivent envisager la réhabilitation d'immeubles construits dans les années 50 à 70? Pour Guy Nicollier, associé du bureau d'architecture Pont 12 et membre du comité SIA, section vaudoise, de 2008 à 2010, «Il est important de bien réfléchir avant d'entreprendre une rénovation. EPIQR fait partie des outils qui favorisent cette réflexion de fond. C'est une méthode extrêmement efficace pour répertorier tous les éléments d'un bâtiment et pour obtenir un diagnostic». Mais ce n'est pas la seule. «Les temps de vie des divers équipements – cuisine, électricité, salle de bain, etc. – sont connus. Il est possible de les obtenir auprès de l'ASLOCA ou d'une Chambre immobilière. Cela peut être une première piste,» suggère l'architecte, qui précise aussi qu'un bureau tel que le sien, fort de l'expérience accumulée, peut mener à bien des rénovations sans avoir besoin d'un outil, aussi efficace soit-il. EPIQR peut s'appliquer de différentes manières. Soit en mandatant l'entreprise pour un audit, option choisie par la SCHG. Soit en s'adressant à un bureau d'ingénieur ou à un architecte qui a été formé et qui a acquis le droit d'utiliser le logiciel. Soit en formant son personnel – une connaissance du domaine du bâtiment est nécessaire. C'est la voie choisie par la commune du Grand-Saconnex (GE), où l'architecte communal a pour première mission d'introduire les relevés des 19 bâtiments concernés dans la machine. «L'enregistrement des données est la partie la plus longue,» explique-t-elle. «Il existe des plans sur ordinateur pour les bâtiments modernes. Mais pour les plus anciens, je dois ressortir ma règle! Deuxième étape, la composition des murs. Il arrive que l'on manque d'informations!» Au bout du parcours, elle obtient le diagnostic. Il sera alors temps, pour l'architecte, de déterminer les solutions les plus appropriées. Plus d'infos: www.epiqr.ch VB



Des rénovations doivent être entreprises sur les grands locatifs de la Cité Vieusseux.



La SCHL fait «sans»

«La coopérative a lancé, il y a une quinzaine d'années, un important programme de rénovation. Aujourd'hui, 90% des immeubles ont été rénovés», témoigne le chef du service des bâtiments, Grégoire Andenmatten. La SCHL tient compte principalement de l'ancienneté des bâtiments dans sa planification. Celle-ci est pondérée par l'état général des immeubles ainsi que par les rapports des bureaux techniques qu'elle mandate afin d'établir un diagnostic complet.

Les qualités énergétiques et celles de l'isolation des immeubles ont toujours été prises en compte par ce programme. Depuis une dizaine d'années, la SCHL peut aussi

intervenir spécifiquement pour améliorer l'isolation d'un bâtiment. «Ce qui a changé, c'est que depuis environ cinq ans, nous demandons aux bureaux d'études de tenir compte des exigences du programme Minergie».

La SCHL mandate systématiquement des bureaux d'ingénieurs pour analyser ses immeubles sous toutes les coutures. Ce qui peut déterminer des interventions sur l'enveloppe, la toiture, les sous-sols, les fenêtres, etc. Elle dispose, pour ces améliorations de l'isolation, de l'aide apportée par le «Programme bâtiments de la Confédération et des Cantons», précise Grégoire Andenmatten. Elle peut en profiter pour entreprendre, dans certains cas, des travaux intérieurs limités (remplacement des cuisines, modification des buanderies) ne nécessitant pas le déplacement des locataires.

Lorsque l'importance des travaux le rend nécessaire, la SCHL vide totalement l'immeuble de ses occupants qui sont relogés ailleurs, dans des appartements disponibles dits «de transit». La taille de la coopérative lui permet de fonctionner ainsi. Mais dans une certaine mesure. Il lui est en effet difficile d'entreprendre des rénovations importantes sur plus d'un ou deux immeubles en même temps en raison de la pénurie de logements. Il faut en effet trouver suffisamment de logements libres afin de reloger provisoirement les locataires déplacés pendant la durée des travaux. Grégoire Andenmatten connaît l'existence de méthodes du type EPIQR. Mais la SCHL n'a jamais ressenti le besoin d'utiliser ou d'essayer un tel outil. VB

PUBLICITÉ

Nous protégeons des nuisibles de notre région ...
aa-desinfection.ch

appel gratuit
0800 10 10 15

désinfection microbienne, désinsectisation araignées, fourmis, cafards, mites, ... dératisation rats, souris, rongeurs divers ...
destruction nids de guêpes, frelons, ... traitement des bois par injection, traitement biologique des canalisations

devis gratuit - conseils - contrat annuel d'entretien
A+A DESINFECTION SA - 35 av. Cardinal-Mermillod - 1227 Carouge - 022 786 78 44 - contact@aa-desinfection.ch