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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 94 (2022)

Heft: 2

Artikel: Jet d'eau : rénover, c'est s'entourer

Autor: Schusselé, Charlotte

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1029625

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 11.07.2025

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

JET D'EAU: RÉNOVER, C'EST S'ENTOURER

Rénover un immeuble d'habitation sans une équipe «professionnelle»? Déterminée mais pas intrépide, la coopérative d'habitation le Jet d'Eau illustre pour nous sa stratégie dans le cadre de deux projets de rénovation.

CHARLOTTE SCHUSSELÉ

Un ancien pilote, une informaticienne, un gérant, un comptable, un responsable logistique, un douanier, le comité de Jet d'Eau rassemble des profils variés, chacun expert dans son domaine, bien qu'aucun d'entre eux ne soit spécialement aguerri au monde de la construction.

«L'esprit de collaboration est très important pour nous, confie Evelyne Berthoud, secrétaire générale. Nous nous répartissons les tâches: l'un fait office de RH, un autre prend en charge l'entretien, personnellement, je m'occupe des assurances et de la gestion des conflits entre locataires, ainsi que des rapports annuels entre autres choses. Notre président, lui, fait à peu près tout!»

Rappelons que le Jet d'Eau est une coopérative d'habitation du personnel fédéral dont le but est de proposer à ses membres des logements sains à des prix accessibles, de les entretenir et de les conserver.

Fondé en 1976, le Jet d'Eau possède aujourd'hui deux cent onze logements répartis dans quatre bâtiments, tous à Genève:

- Un immeuble de cinquante-quatre logements au Petit-Saconnex, 1982
- Un immeuble de onze logements à Thônex, 1989
- Deux immeubles de cent quarante six logements dans le quartier de Montbrillant, 1991

La coopérative le Jet d'Eau n'a pas attendu le dernier moment pour les entretenir: c'est avec plaisir et de manière régulière qu'elle maintient la qualité de ses logements. Consciente de l'importance de préserver la qualité de son parc immobilier, la coopérative reste toutefois attentive à en limiter l'impact sur les loyers.

Rénovation de deux immeubles à Montbrillant

En 2019, les coopérateurs fêtent la fin de chantier pour la rénovation des cent quarante six logements dans le quartier de Montbrillant, une entreprise de taille pour une coopérative de taille... moyenne! Le déclencheur du projet de rénovation est lié à la vétusté des façades, à l'apparition de points de carbonatation: des morceaux de façade se détachent, exigeant ainsi une sécurisation en urgence. De plus, les joints de façade et des garde-corps ont besoin d'être changés. Après une analyse de l'enveloppe thermique, force est de constater que, trente ans après, la qualité de construction de l'édifice s'avère plus que satisfaisante par rapport aux standards de l'époque. Rappelons que les premières exigences cantonales en termes d'isolation thermique datent de cette période. L'indice de dépense de chaleur (IDC) calculé est de 500 mégajoules par m² par année, contre 800, limite à partir de laquelle des mesures d'optimisation étaient nécessaires et pour lesquelles on peut obtenir des prêts avantageux (voir programme spécial 2021-2023[1]).

A noter que le Conseil d'Etat de Genève a présenté le 13 avril 2022 une modification règlementaire qui abaisse les seuils de l'IDC. «En clair, le niveau à partir duquel des travaux de rénovation énergétique sont exigés est passé de 800 à un maximum de 450 mégajoules par m² par année. Le Département du territoire (DT) indique que ce changement concerne 60% du bâti, soit 29 000 bâtiments[2]».

Ces travaux sont devisés à trois millions. Viennent s'ajouter à cela quelques éléments à remplacer indiscutablement: l'étanchéité des terrasses, de l'attique et des rez-de chaussée, les ferblanteries pour l'écoulement des eaux pluviales, l'isolation thermique en attique. A noter que les gros postes du devis général sont liés à la carbonatation et à la pose de tablettes en aluminium au droit des fenêtres pour éviter les coulures en façade.

Façade après rénovation, deux immeubles de cent quarante six logements, rue de la Voie-Creuse 7, Montbrillant. DR

GENILAC, UNE SOLUTION POUR CHAUFFER ET REFROIDIR ÉCOLOGIQUEMENT

«Il est actuellement question de remplacer la chaudière par un raccordement au réseau thermique écologique GeniLac» déclare Georges Baehler, président de la coopérative. Construit par les SIG en coordination avec l'état de Genève, ce système fonctionne comme une sonde géothermique, mais avec l'eau du lac. En installant une pompe à chaleur, il permet de chauffer ou de rafraîchir les bâtiments raccordés. Ce réseau hydrothermal souterrain s'étend du centre de Genève au quartier de l'Etang en passant par Meyrin, et sur la rive gauche, va jusqu'au quartier Praille-Acacias-Vernet (PAV).
«Notre ingénieur CVS nous a proposé d'installer la centrale dans nos bâtiments afin de redistribuer cette énergie à tout le quartier, c'est une perspective intéressante! Pour l'instant ce projet est une musique d'avenir, cependant, s'il se réalise, nos charges ne passeraient, selon des services industriels de Genève (SIG), que de Fr. 30.– à Fr. 35.– par pièce et par mois, tout en réduisant notre impact écologique, et en sauvant les ours blancs!».

Le lien avec les entreprises

«Nous avons fait deviser le projet par deux entreprises générales et nous nous sommes décidés, non pas pour la moins-disante, mais pour celle dont le devis était complet» déclare Georges Baehler, président de la coopérative. Ce devis requiert à ce stade une certaine implication, car il repose sur le constat de l'état existant pour avoir une offre fine et adaptée: l'entreprise fait un inventaire exhaustif de toutes les pièces et prend en compte toutes les interventions à prévoir. Cela représente un travail fastidieux.
Par la suite, cette entreprise est devenue son interlocuteur principal, et s'est vu attribuer le rôle d'assistant maître d'ouvrage (AMO). Son rôle consiste à assister le maître de l'ouvrage (MO) au long de toutes les phases du projet: il l'aide dans l'analyse des éléments stratégiques et le seconde dans les choix décisifs. Il joue aussi le rôle d'intermédiaire avec la maîtrise d'ouvrage et coordonne la plupart des intervenants. Afin de superviser les travaux, la coopérative s'entoure d'un bureau d'ingénieurs civils. Indépendant, ce dernier contrôle la qualité du travail effectué par les entreprises. Les honoraires pour ce poste se montent à Fr. 50 000.– «Bien qu'une coopérative ne crée ni perte ni bénéfice, nous sommes attentifs à nos dépenses, confie Mme Berthoud, même si ce choix est délicat, le prix à payer pour bénéficier d'un point de vue impartial sur le travail des entreprises est précieux. Notre ingénieur possède des connaissances techniques dont nous ne disposons pas en interne. Son expertise a donc étayé notre confiance au long des phases de cette rénovation, en plus de rassurer le comité et l'assemblée générale.»
«Cette expérience est extrêmement positive: il n'y a pas eu de dépassement de devis, un certain nombre de menus travaux ont été réalisés, qui n'étaient pas prévus. De plus, la garantie est réelle: si on trouve une malfaçon, l'entreprise se montre présente pour y remédier» confie M. Baehler.
En effet, l'entreprise spécialisée dans la rénovation a pris en charge non seulement la coordination, mais a également organisé des visites de chantier régulières, ce qui a permis de maintenir le comité et l'ingénieur au même niveau d'information, et ce, en temps réel.
Elle a également rempli la mission d'information par un affichage fréquent dans les espaces communs. Enfin, une permanence hebdomadaire a été mise en place pour les habitants, afin de trouver les solutions rapides aux nuisances inévitables d'un tel chantier.

Rénovation d'un immeuble de 54 logements au Petit-Saconnex

Le comité s'organise et fait réaliser un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB +) auprès d'un bureau spécialisé dans les bilans énergétiques et la physique du bâtiment. Pour la rénovation de la coopérative au Petit-Saconnex datant de 1982, cet épais dossier propose trois variantes, rapidement chiffrées par le comité:

- Pour un entretien minimum, joints de façade, carbonatation, garde-corps et «cosmétique» de la façade: 3 millions
- Si on ajoute le changement systématique de toutes les menuiseries extérieures en double vitrage + installation d'une pompe à chaleur: 5 millions
- Si on complète par la fourniture et la pose de l'enveloppe thermique: 6,5 millions

La coopérative se trouve au pied du mur: l'état locatif de l'immeuble est de Fr. 800 000.–. Si les loyers étaient majorés de 10% (Fr. 80 000.– par an), il faudrait plus de 75 ans pour récupérer les 6,5 millions investis, «c'est impossible, constate M. Baehler, le rêve serait de rénover la façade et d'en profiter pour améliorer la performance énergétique, malheureusement je pense qu'on ne pourra pas, parce que c'est trop cher. On va rénover les façades, mais pas l'enveloppe, et cependant intégrer le changement des menuiseries extérieures, ce qui va quand même améliorer l'IDC et le confort énergétique.»
Jet d'Eau vise la catégorie HPE, mais les façades restent en classe C du CECB, donc la coopérative n'aura pas droit au fonds spécial de la Confédération.
En effet, pour accéder au prêt sans intérêt du programme spécial 2021-2023, il faudrait qu'après rénovation, l'enveloppe thermique corresponde à la classe B du CECB, c'est à dire une enveloppe thermique performante correspondant aux exigences pour un bâtiment neuf, ou alors une amélioration de 3 classes énergétiques CECB.
«Pour info, le Fonds de solidarité de la faitière coopératives d'habitation Suisse, dont je suis président, a retenu les mêmes

COMMENT FINANCER LES PHASES AVANT L'OBTENTION DU CRÉDIT DE CONSTRUCTION À GENÈVE:

Le comité du groupement des coopératives (GCHG) a été sollicité à plusieurs reprises par ses membres qui rencontrent des problèmes de recherche de financement en phase «avant obtention du crédit de construction». Un groupe de travail Finances a été créé afin d'identifier la problématique et d'explorer les différentes pistes de financement proposées à l'échelle suisse et dans le canton de Genève.
Contacter le GCHG: info@gchg.ch

LIENS UTILES DE L'ARMOUP

- Comment financer sa rénovation? On trouve sur le site de l'ARMOUP, à la page NEWS: «Des prêts sans intérêt pour rénover!» article du 25 janvier 2022. «Les demandes de prêts du programme spécial peuvent être déposées jusqu'à la mi-octobre 2023 au plus tard auprès de l'ARMOUP. Le formulaire de demande peut être téléchargé sur le site de l'Office fédéral du logement.»
- Conseils de l'ARMOUP pour des gens qui souhaitent créer une coopérative: fonder-construire-habiter.ch
- Formation de l'ARMOUP: L'objectif du cours est de préparer les participants à la direction et à la conduite d'organismes d'utilité publique actifs dans le domaine du logement ou à des responsabilités au sein des organes de telles sociétés, La 5e session débutera à l'automne 2022: armoup. ch/services/formation

critères d'attribution pour les prêts du Programme Spécial: il faut que l'emprunt soit directement lié à l'amélioration de l'efficience énergétique. La présence d'un architecte/spécialiste serait précieuse dans le comité, elle apporterait un autre éclairage.»

Le choix de la variante réside dans l'amortissement financier entre le coût de l'assainissement énergétique et les économies de charges après travaux ainsi qu'une augmentation admissible des loyers, en plus des subventions si vous y avez droit. Une équation d'autant plus complexe compte tenu des variations du prix des énergies fossiles actuelles et à venir.

A prendre en compte également, les objectifs climatiques de la Confédération et des cantons. Pour exemple, celles formulées par Genève sont drastiques: une baisse intransigeante de 60% des émissions de CO_2 d'ici 2030 est annoncée, suivie par la neutralité carbone pour 2050. Concrètement, Genève va connaître un abaissement échelonné de l'IDC jusqu'en 2031 afin de stimuler les propriétaires à entreprendre rapidement les démarches liées à l'assainissement énergétique de leur bien. A noter que si le dépassement de l'IDC est significatif (par exemple: 550 mégajoules par m² par année), une rénovation est obligatoire, par étapes en fonction des seuils. Le Conseil d'Etat précise que les bâtiments les plus énergivores devront lancer des travaux de rénovation dès 2022[3].

Ces contraintes énergétiques accrues sont pour l'instant soutenues grâce à des subventions, à des prêts sans intérêts, ainsi qu'à une plateforme d'accompagnement qui dispense des conseils et un accompagnement pour les propriétaires[4].

Façade S-E avant rénovation, un immeuble de cinquante-quatre logements, chemin du Docteur-Adolphe-Pasteur, Grand-Saconnex. DR

Néanmoins, il est important de signaler que le taux de rénovation à Genève est actuellement de 0,7%, et que même si les subventions de 2021 sont reconduites, la règle de la carotte et du bâton pourrait s'inverser dans un futur proche: avec un nombre croissant de rénovations, il est probable que les mesures d'incitation fondent comme neige au soleil.

Bref, afin d'anticiper au mieux votre rénovation, par où faut-il commencer?

1. Etablir la mise à jour de votre CECB
2. Développer des scénarios de rénovation avec le CECB +
3. Mettre en place une rénovation totale ou par étape, en corrélation avec une vision financière sereine. A vos calculettes! ■

[1] Programme spécial 2021-2023 : Aide pour rénovation énergétique afin d'inciter les maîtres d'ouvrage d'utilité publique: une des conditions cadres est : « Le prêt est limité au montant de la partie créant des plus-values des coûts d'investissement ou à un maximum de Fr. 50 000.– par appartement. La part préservant la valeur doit pouvoir être couverte par le fonds de rénovation

[2] www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/wfg/sonderprogramm_2021-2023

[3] Communiqué hebdomadaire du Conseil d'Etat du 13 avril 2022- www.ge.ch. Plus d'informations sur l'IDC : www.ge.ch/optimiser-consommation-chaleur-batiment/comment-calculer-son-idc

[4] Source: www.ge.ch/document/28405/telecharger
Plateforme: ge-energie.ch