Pratique

LES DÉFIS DE LA RÉNOVATION

On parle souvent des avantages qui découlent de tels travaux mais lors d'un panel talk organisé par CBRE, le 6 juin dernier, plusieurs experts ont répondu aux nombreuses interrogations que ces transformations posent. Le résumé.

Pourquoi doit-on rénover?

Il y a des objectifs globaux (la neutralité climatique à l'horizon 2050) mais aussi des objectifs chiffrés de réduction de CO_2 imposés au secteur du bâtiment. Celui-ci devra réduire d'un tiers ses émissions d'ici 2030 et de plus de deux tiers d'ici 2040. Autrement dit demain.

Que doit-on faire?

Différentes interventions techniques sont possibles (chaufferie, éclairage, remplacement des machines dans la buanderie, récupération de chaleur dans la ventilation, isolation, remplacement des fenêtres...). La liste est longue.

Comment planifier ces travaux?

On doit d'abord étudier les coûts et les bénéfices donc on réalise des études d'opportunités. Ensuite on investit dans des études d'avant-projet pour avoir des variables de rénovation et on fait son choix sur cette base. On passe enfin à l'appel d'offre et à l'exécution. L'important est de se faire accompagner tout au long du processus par des architectes ou des ingénieurs car jamais rien ne se passe comme prévu dans une rénovation.

Quels sont les points d'attention à garder en tête?

Un bâtiment est un objet complexe, vivant, qui a une durée de vie de plusieurs décennies. Il faut une approche interdisciplinaire et anticiper au maximum. On ne peut pas faire l'économie d'une approche globale même si au départ on veut juste remplacer ses fenêtres, il faudra dès lors penser aux ponts thermiques avec la façade, au taux de renouvellement d'air intérieur qui sera modifié, à la ventilation etc.

Olivier Epelly (Amstein+Walthert), Yves Cachemaille (CBRE), Petra Stump-Lys (Itten+Brechbühl) ou encore Philippe Béchet (Itten+Brechbühl) étaient les invités du panel talk de CBRE. DR

Quel sera l'impact économique sur mon bien?

Chaque rénovation est un cas particulier. On veut toujours mesurer si cet investissement sera rentable, si cela augmentera de 1 pour 1 la valeur de son bien mais pas forcément. Pour un immeuble, on peut miser sur une augmentation de loyer qui n'est pas abusive, si elle est accompagnée de travaux à plus-value (à noter qu'un remplacement de cuisine par exemple n'est pas une plus-value mais considéré comme de l'entretien) ou alors se tourner vers les subventions. Néanmoins, un bien plus vertueux ne se vend pas forcément plus cher sur le marché pour le moment, nous n'avons pas assez de recul.

Que risque-t-on si l'on ne fait rien?

Les obligations vont inévitablement se renforcer à l'avenir. Pour l'heure, les outils de sanction des cantons sont les amendes données aux propriétaires qui ne respectent pas les échéances. Ce ne sont pas des amendes onéreuses mais l'on peut en recevoir plusieurs et cela peut finir par figer le propriétaire dans ses démarches car l'administration bloquera les autorisations tant que

les obligations ne seront pas respectées. Mieux vaut donc s'adapter.

Est-ce que les subventions risquent de diminuer avec le temps?

Aujourd'hui, de nombreuses subventions sont à disposition des propriétaires mais l'on s'aperçoit de plus en plus que les cantons se détournent des réalisations neuves exemplaires pour soutenir davantage la rénovation. Quant à la durée de ces aides, le ciment de ces budgets d'encouragement, ce sont la loi sur le CO_2 et la taxe sur le CO_2 dont une partie est reversée aux cantons pour alimenter les programmes de subvention. Nous avons atteint le plafond des ressources budgétaires pour les subventions. S'il y a des augmentations, cela se fera comme à Genève récemment, via des initiatives exceptionnelles. Donc ces instruments liés à la loi sur le CO_2 vont durer jusqu'en 2030 au minimum sachant qu'il y aura de nouveau une révision de cette loi vers 2027-2028 pour la décennie suivante. On verra alors au niveau fédéral si l'on se donne encore les moyens de soutenir la rénovation.

Est-que l'énergie grise *(énergie émise pour produire un matériau)* sera un élément regardé ces prochaines années?

Oui. Jusque-là nous avions plutôt focalisé notre attention sur les consommations d'énergie en exploitation ou les émissions de CO_2 produites mais ce n'est qu'une partie émergée de l'iceberg. Un bâtiment neuf émet moins de CO_2 à l'exploitation que pour sa construction, on ne peut donc pas fermer les yeux sur ces impacts-là. Les labels énergétiques intègrent d'ores et déjà ces émissions au bilan carbone, il y a fort à parier que cela se transposera prochainement dans les lois cantonales. À Genève, cela commence à arriver.

Rénovation (2018-2024) de l'ensemble de La Tourelle au Grand-Saconnex (GE). Itten+Brechbühl

Quels sont les défis architecturaux? *(Étude de cas de l'ensemble La Tourelle à Genève)*

Le bureau Itten+Brechbühl a été mandaté par UBS en 2018 pour un assainissement, une rénovation et une mise aux normes de centaines d'appartements dans des immeubles au Grand-Saconnex, construits entre 1964 et 1970 par les architectes Georges Berthoud, Georges Brera, Claire et Oscar Rufe ainsi que Paul Waltenspühl. Voici quelques difficultés auxquelles les architectes ont dû faire face dans une rénovation d'une telle ampleur:

- Tous les appartements n'étaient pas répartis dans le même immeuble, il a fallu réaliser les travaux en gérant les questions de voisinage.
- Il y avait une variété de typologies d'appartements très différentes entre les étages.
- Bien protégé qui a imposé des restaurations au lieu de rénovations.
- Le service des monuments et sites a voulu réaliser un plan de site (un manuel de rénovation qui lie tous les propriétaires et impose une ligne directrice pour les travaux), ce qui a débouché sur une procédure longue et fastidieuse.
- État des immeubles très divers qui a compliqué la mise en place d'une stratégie globale.
- Immeuble ancien qui a impliqué de remplacer toutes les gaines, les conduites d'eau, les cuisines au gaz, les ventilations et d'adapter le tout aux normes de sécurité (les balcons, les cheminées…).

Julie Müller