

Projet présenté par les députés :

M^{m^{es}} et MM. Lydia Schneider Hausser, Mariane Grobet-Wellner, Françoise Schenk-Gottret, Anne Emery-Torracinta, Laurence Fehlmann Rielle, Pablo Garcia et Geneviève Guinand Maitre

Date de dépôt : 28 août 2009

Projet de loi

ouvrant un crédit d'investissement de 5 200 000 F pour l'agrandissement et la mise en conformité à un standard de haute performance énergétique des bâtiments utilisés par la Maison Internationale des Associations

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Crédit d'investissement

Un crédit d'ouvrage de 5 200 000 F est ouvert par le Conseil d'Etat pour réaliser les travaux nécessaires afin d'agrandir et de conformer les bâtiments utilisés par la Maison Internationale des Associations à un standard de haute performance énergétique.

Art. 2 Budget d'investissement

Ce crédit est inscrit au budget d'investissement 2010 sous la rubrique du compte « Direction des investissements du patrimoine et des actifs » ligne 05.04.06.00.

Art. 3 Garanties

Cette somme sera attribuée à la Fondation pour l'expression associative responsable de ce projet qui l'utilisera selon les études énergétiques et d'aménagements présentées lors de cette demande financière.

Art. 4 **Entrée en vigueur**

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

1 - INTRODUCTION

La Maison Internationale des Associations, ci-dessous MdA, a été inaugurée en 2001. Cette importante réalisation installée dans les anciens bâtiments de feu le journal « La Suisse », au 15, rue des Savoises, fonctionne de façon autonome, sans subvention publique.

Il faut saluer le partenariat étroit entre les autorités et le monde associatif qui a permis de concrétiser la mise en place de la Maison Internationale des Associations à Genève, première du genre en Suisse et en Europe par son ampleur et son mode de fonctionnement.

La MdA s'est rapidement développée et a atteint depuis quelques années sa pleine capacité en termes d'occupation, alors que les besoins de locaux ont augmenté de manière exponentielle.

Afin de répondre à cette situation, la MdA souhaite mettre en œuvre un projet d'expansion, écologiquement exemplaire, basé sur le constat suivant :

- 60 associations sont locataires et occupent à 100% l'ensemble des bureaux disponibles.
- 55 associations extérieures sont en attente de bureaux, demandes auxquelles il ne peut actuellement être donné suite par manque de place.
- L'ensemble des 11 salles de réunions, conférences et de spectacles sont sur-sollicitées. De nombreuses demandes de location ne peuvent pas être prises en compte par manque de place.
- Mal ventilés et mal isolés, les bâtiments gaspillent trop d'énergie.
- L'accès à la MdA est largement insuffisant au regard des besoins des personnes à mobilité réduite.

2 - HISTORIQUE ET MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

La Fondation pour l'expression associative, appelée LaFea, est le nom de la fondation responsable de la gestion de la Maison Internationale des Associations.

Les locaux, alloués à LaFea, sont régis par un droit de superficie pour l'Etat et d'usufruit pour la Ville pour une durée de cinquante ans, soit jusqu'en 2051.

Pour comprendre le paiement différé des droits de superficie, il est nécessaire de connaître l'historique de la mise en place du projet.

Pour aménager les locaux, LaFea a été obligée d'effectuer des travaux de rénovation dont le coût total s'élevait à 5,7 millions de F. Ces travaux consistaient à assainir les quatre bâtiments qui composent la MdA et à réaliser des aménagements particuliers, nécessaires à l'exploitation de cet espace. C'est dans cette perspective que furent réalisés 11 salles de conférences ainsi que 60 bureaux.

Afin de financer cette construction, LaFea a emprunté 3,6 millions de F auprès de la Banque Alternative Suisse (BAS). La Loterie romande a financé une partie par un don de 1,2 million de F et le Grand Conseil a accordé une aide à l'investissement de 900 000 F.

Le paiement annuel du droit de superficie, soit 86 000 F s'effectuera à partir du 1^{er} janvier 2028 car LaFea a bénéficié d'une exonération de 27 ans grâce à la plus-value générée par les travaux. Il concerne l'ensemble des quatre bâtiments et sera versé à la Ville de Genève pour les immeubles du 9 et 11-17 Savoises (32 000 F) et à l'Etat pour les immeubles du 8 et 8bis Vieux Billard (54 000 F).

LaFea s'est engagée à rembourser l'emprunt (hypothèque et amortissement) fait à la Banque Alternative Suisse par une annuité fixe de 250 000 F durant 27 ans. L'accord intervenu entre les différentes parties permet ainsi le remboursement de l'emprunt pour travaux à la BAS avant qu'intervienne le paiement du droit de superficie.

Il est important de souligner que les immeubles (8 et 8bis Vieux-Billard) ont été achetés par l'Etat de Genève lors d'une vente aux enchères à des prix particulièrement bas. Chacun de ces bâtiments a été acquis pour un montant de 605 000 F. Leur valeur actuelle a quadruplé. Les deux autres immeubles (9 et 11-17 Savoises) ont été acquis par la Ville de Genève et ont vu également leur valeur augmenter.

3 - LES VALEURS DÉFENDUES PAR LA FONDATION

Dans plusieurs pays d'Europe, et notamment en Suisse, les collectivités publiques ont reconnu depuis longtemps l'importance de l'apport d'un tissu associatif fort dans le développement de la société.

C'est dans ce sens qu'il faut se rappeler que dans des domaines aussi variés que la santé, l'éducation, l'environnement, les droits des personnes, de nombreux groupements associatifs ont œuvré avec une opiniâtreté remarquable pour apporter leur pierre à l'édification d'une société plus juste et solidaire. Cette forme de participation associative, au bénéfice d'un engagement citoyen, est particulièrement active sur le territoire genevois et a mérité pleinement sa place dans le développement de notre canton.

Les missions des 60 associations locataires de la MdA s'articulent autour de quatre thèmes de base : les droits de la personne, la défense de l'environnement, la promotion de la paix et du désarmement, et enfin, le développement durable.

Les activités déployées par les associations membres de la MdA dans le cadre de ces thématiques contribuent à œuvrer pour un monde plus équitable, à renforcer le lien entre les acteurs locaux et internationaux et à conforter Genève dans sa dimension multilatérale.

A la fois lieu de débat, de formation, d'intégration et de synergie, aussi bien pour le grand public que pour les associations, la Maison Internationale des Associations s'est imposée, depuis sa création, comme un lieu citoyen, ouvert aux problématiques actuelles majeures. Elle a ainsi accueilli près de 1000 événements aux dimensions et résonances tant locales qu'internationales tels le Forum international sur l'eau, les Journées franco-phones de la santé, le premier Forum international sur les droits humains, etc.

Sollicitée de manière croissante depuis sa création, la Maison Internationale des Associations se doit de répondre de manière adéquate aux acteurs de la société civile, à l'aune d'une gestion solidaire et responsable.

4 – LE FONCTIONNEMENT ACTUEL

La MdA est ouverte tous les jours de la semaine de 7 h 30 à 23 h. Elle offre un lieu d'intégration sociale, de formation et de réflexion. Elle veut favoriser les synergies et être une plateforme d'échanges, sans rechercher de profit financier.

Elle propose :

- Des surfaces de bureaux à des prix modérés (210 F/m² à l'année charges comprises) ainsi que des locaux d'archivage (70 F/m² à l'année charges comprises) adaptés aux besoins d'un lieu de travail adéquat.
- Des locaux pour débats, conférences et réunions.

- Des moyens et du matériel professionnel (photocopieurs, salles techniquement équipées à des prix avantageux : vidéo, son, traduction, scène, flip-chart).
- Des espaces d'exposition.
- Un café-restaurant.
- Des surfaces en arcade permettant au secteur associatif d'avoir pignon sur rue.
- Des synergies, par le rassemblement des associations en un lieu collectif. L'organisation de manifestations (symposiums, congrès ou assemblées générales), l'édition de documents de référence, la mise sur pied d'actions de soutien, etc.

5 – POURQUOI UN PROJET D'AGRANDISSEMENT ?

A ses débuts, la MdA, faute de moyens, n'a pas pu réaliser pleinement tous ses projets. Par exemple, la finalisation de l'assainissement des sous-sols, les aménagements pour les personnes à mobilité réduite, les isolations et la ventilation permettant de faire des économies d'énergie ont été évincés.

Agrandir pour offrir plus de bureaux en location permanente et répondre aux besoins

Les demandes locatives de bureaux et de salles de conférences sont en progression constante. Une liste d'environ 55 associations en attente d'espace a été créée depuis plusieurs années. Certaines organisations en fort développement ont même été obligées de quitter la MdA faute de pouvoir obtenir des locaux supplémentaires.

Les besoins actuels nécessiteraient plus de 1800 m² supplémentaires de bureaux.

Agrandir pour offrir plus de salles de réunions et conférences

Les salles de réunions et conférences actuellement disponibles sont, pour certaines, tellement sollicitées que des demandes de location doivent être refusées, particulièrement pour des événements importants.

Par ailleurs, certaines petites salles sont en sous-sol ou borgnes et mériteraient un meilleur emplacement. Les besoins sont estimés à quatre grandes salles et onze petites.

Aménagement pour personnes à mobilité réduite

Comme pour toute infrastructure publique moderne, les locaux doivent être adaptés aux normes pour les personnes à mobilité réduite, en particulier les portes, couloirs, W.-C., etc.

La réalisation de ce projet offrirait les avantages suivants :

Travaux	Avantages
Extension 8 VB (5 étages accolés au bâtiment existant)	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface locative d'environ 640 m². - Résolution des problèmes thermiques
Surélévation d'un étage du 8bis VB	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface locative de 840 m² pour des bureaux ou salles de réunion avec fenêtres - Création de 2-3 salles de conférence (150-200 pl.) - Résolution des problèmes thermiques
Salle polyvalente au 3 ^e sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> - Salle polyvalente de 200 places pour soirées thématiques
Aménagements handicapés	<ul style="list-style-type: none"> Mise aux normes. Installation de W.-C. et accès

La surface locative serait augmentée de 57 % et les revenus locatifs de 53 %.

6 - L'ÉNERGIE ET LA MISE EN CONFORMITÉ MINERGIE+

Actuellement, les dépenses énergétiques des bâtiments sont trop élevées. D'après les études effectuées, il est possible réduire les dépenses actuelles de chauffage de 37%.

Ces aménagements revaloriseraient fortement les bâtiments.

Sur un plan écologique, il est intéressant de s'inscrire dans un projet environnemental qui respecte les impératifs imposés par les enjeux climatiques.

Il faut rappeler que dans le cadre du Protocole de Kyoto, la Suisse s'est engagée, au niveau international, à réduire ses émissions de gaz à effet de serre. C'est dans ce sens que LaFea voudrait obtenir le standard de qualité Minergie+ qui garantit un niveau de confort supérieur tout en restant économiquement compétitif en utilisant rationnellement les ressources énergétiques.

En adoptant le label Minergie+, la MdA deviendrait ainsi un modèle genevois de transformation écologique.

7 - LES ÉTUDES ARCHITECTURALES ET ÉNERGÉTIQUES

Afin de répertorier et de connaître le potentiel qu'offre l'aménagement des quatre bâtiments constituant la Maison Internationale des Associations, LaFea a financé des études qui permettent d'affirmer la pertinence et la nécessité de ces améliorations. Elle a mandaté :

- la société ESTIA SA pour faire un diagnostic énergétique ;
- le bureau Mechkat & Bouldin Architectes associés, pour faire l'étude architecturale du projet.

En complément de ces études, des échanges constructifs ont eu lieu avec les responsables du Service cantonal de l'énergie qui estiment que ce nouveau projet de mise en conformité avec le label Minergie+ de la MdA serait tout à fait pertinent.

8 RÉSUMÉ DES INVESTISSEMENTS NÉCESSAIRES

Selon les études réalisées, les travaux d'agrandissement et d'économie énergétique nécessitent les investissements suivants :

CFC 1 : Travaux préparatoires (40 000 F)

Les coûts des études préparatoires ont déjà été pris en charge par la Fondation pour l'expression associative.

CFC 2 : Bâtiment (selon étude Estia annexée) 5 959 000 F

<i>Coûts y.c honoraires et TVA</i>	<i>Extension/Minergie +</i>	<i>Surface brute [m²]</i>
<i>8 Vieux-Billard</i>	<i>628 000.-</i>	<i>1387</i>
<i>8bis Vieux-Billard (Cour)</i>	<i>795 000.-</i>	<i>1999</i>
<i>9 Savoises</i>	<i>250 000.-</i>	<i>330</i>
<i>Extension 8 Vieux-Billard</i>	<i>1 692 000.-</i>	<i>641</i>
<i>Extension 8bis Vieux-Billard</i>	<i>2 162 000.-</i>	<i>840</i>
<i>Salle polyvalente</i>	<i>430 000.-</i>	<i>1036</i>
Total (F)	5 959 000.-	6233

CFC 3 : Equipement d'exploitation

Compris dans l'étude Estia.

CFC 4 : Aménagements extérieurs

Compris dans l'étude Estia.

CFC 5 : Frais secondaires et comptes d'attente

Compris dans l'étude Estia.

CFC 6 : Aménagements pour personnes à mobilité réduite **130 000 F**

CFC 7 : Equipement des salles **211 000 F**

CFC 8 : Perte d'exploitation durant travaux **200 000 F**

Total Coût travaux TTC **6 500 000 F**

Investissement

Investissement cantonal demandé 5 200 000 F

Participation autres partenaires 1 300 000 F

Total des investissements 6 500 000 F

CONCLUSION

Les travaux ainsi menés, selon les recommandations du Rapport Estia, auront un double impact : d'une part la réduction de la consommation, des coûts de chauffage et une augmentation de la surface locative et, d'autre part, une augmentation annuelle de revenus de 53%. Cette nouvelle situation financière permettra à la Fondation d'assumer correctement l'ensemble du projet (voir plan financier et Rapport Estia annexés).

Les bénéfices principaux seront les suivants :

- Augmentation de 57 % des espaces locatifs soit 1011 m², correspondant aux besoins constatés.
- Prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduites.
- Baisse des coûts de chauffage.
- Amélioration de la qualité de l'air au sein des bâtiments.

- Réalisation d'un projet exemplaire de transformation de bâtiments selon le Protocole de Kyoto sur le territoire genevois.
- Revalorisation du patrimoine du canton et de la Ville.
- Renforcement de l'Esprit de Genève comme valeur essentielle de LaFea.

Pour conclure, nous estimons que les aménagements et agrandissements projetés sont tout à fait pertinents tant par la prise en charge des besoins associatifs constatés que sur le plan de la gestion énergétique des bâtiments.

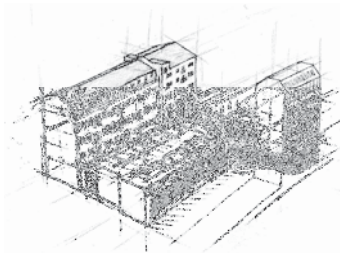
Au vu de cet argumentaire, nous vous prions, Mesdames, Messieurs les députés, de bien vouloir réserver un accueil favorable à ce projet de loi.

- Annexes :*
- *Rapport activité MdA 2007.*
 - *Comptes 2008.*
 - *Budget.*
 - *Estia - Diagnostic architectural et énergétique.*



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2007

**Fondation pour l'expression associative
Maison des Associations socio-politiques**



Fondation pour l'expression associative – Maison des Associations socio-politiques
Rue des Savoises 15 – 1205 Genève – Tél. : +41 22 329 20 22 – Fax. : +41 22 329 20 23
Courriel : public@lafa.org – Url : www.lafa.org

I. SOMMAIRE

I.	Sommaire	Page 3
II.	Fondation pour l'expression associative	Pages 5-8
	2.1. Mots de la présidence du Conseil de fondation	
	2.2. Commentaire du Trésorier	
	2.3. Mots du Directeur	
	2.4. Liste des membres du Conseil et de la Direction	
III.	Exploitation	Page 9
	3.1. Location des salles de réunion et de conférence	
	3.2. Location des bureaux	
	3.3. Café Alegre	
IV.	Comptes 2007	Page 11-17
	4.1. Rapport de l'Organe de révision	
V.	Présentation de la Valorisations des bâtiments de l'Etat et de la Ville de Genève	Page 19-23
	5.1. Les demandes locatives	
	5.2. Les économies d'énergies et d'eau	
	5.3. Les aménagements possibles	
	5.4. Planning	
VI.	Coûts des travaux	Page 24
	6.1. Coûts des travaux et avantages	
VII.	La Maison des Associations socio-politiques en bref	Page 25-27
	7.1. Pour qui ? Pourquoi ?	
	7.1.1. Les économies	
	7.1.2. Les synergies	
	7.1.3. Les échanges	
	7.2. Les prestations	
	7.3. Les bâtiments	
	7.3.1. Attribution des bâtiments	
	7.3.2. Financement des travaux de transformation	
	7.3.3. Rentes annuelles	
	7.3.4. Entretien des bâtiments	
	7.4. Fonctionnement	
	7.4.1. Inauguration	
	7.4.2. Adresse	
	7.4.3. Horaires	
VIII.	Annexes	Page 28
	14. Liste des locataires	
	15. Liste des salles disponibles et leurs prix	
	16. Comptes 2007	

II. FONDATION POUR L'EXPRESSION ASSOCIATIVE

1. Mots de la présidence du Conseil de fondation

Marina Bertani, présidente

Xavier Vollenweider, vice-président

Avec un nouveau Conseil de Fondation fraîchement élu et à sa présidente Marina Bertani, l'année 2007 a été une année riche en décisions fondamentales comme en activités.

Signalons tout d'abord le projet de « Valorisation des bâtiments de l'Etat et de la Ville de Genève » de la Maison internationale des associations (MdA) lancé par le directeur, Régis de Battista, prévoyant le rajout d'un étage au bâtiment central, l'agrandissement des étages du 8 Vieux Billard et la mise aux normes de celui-ci au label *Minergie*.

En effet, la liste d'attente d'associations qui souhaitent obtenir un local à la MdA ne cesse de s'allonger. La location de salle pour l'organisation d'événement à MdA a également fortement progressé en 2007. Comme ce projet de « Valorisation des bâtiments » était prêt et répond à ces trois exigences d'augmentation de la demande de locaux, d'augmentation de la demande de salle de conférence et à l'impératif écologique, le Conseil de Fondation l'a voté en juin 2007.

Depuis lors, la FEA a lancé une campagne de recherche de fonds pour le financer. Ainsi, le fonctionnement de la Maison ne sera en rien touché par ces travaux.

Plusieurs organisations ont déjà donné un avis favorable en acceptant de le financer en partie. Néanmoins, la route est encore longue pour obtenir l'ensemble des garanties financières nécessaires à réaliser ces nouveaux aménagements.

Sur le plan des activités qui dépassent le cadre de la gestion, en 2007, le Conseil de fondation a mandaté M. Xavier Vollenweider pour suivre l'avancée du projet de révision totale de la Constitution genevoise et donner l'impulsion au secteur associatif pour qu'il s'y engage. Ceci a débouché sur la création le 28 juin 2007 de la Fédération associative genevoise (FAGE, www.constitutiongenevoise.ch) qui a pour but de faire participer le secteur associatif à la révision totale de la Constitution genevoise. De grandes associations genevoises ont rejoint la FAGE dès sa création.

Avec ce nouveau Conseil, remanié, des décisions difficiles ont dû être prises pour augmenter la participation des locataires aux paiements des charges des immeubles. Charges qui étaient restées inchangées depuis 2001. La raison principale venant de l'augmentation constante du prix des combustibles de chauffage.

Le Conseil de fondation, tourné vers l'avenir, va concentrer ses forces sur trois projets en particulier : la recherche de fonds pour la « Valorisation des bâtiments » des travaux de la MdA, mettre une nouvelle gérance au Café Alegre et le projet de révision totale de la Constitution genevoise.

Ce rapport d'activités est l'occasion de remercier nos locataires de nous accorder leur confiance ainsi que toutes les personnes qui soutiennent de près ou de loin la MdA.

Nos pensées vont particulièrement aux personnes qui ont déjà commencé à nous aider en soutenant notre projet de « Valorisation des bâtiments de l'Etat et de la Ville de Genève ».

Pour terminer, nous sommes heureux de constater que la MdA est inscrite durablement dans le paysage associatif genevois et international.

2. Commentaire sur les finances

Alex Pfeiffer, trésorier

La consolidation financière commencée en 2004 s'est poursuivie avec un succès qui a dépassé nos espérances. Si la structure du bilan reste identique le total des actifs diminue régulièrement suite aux amortissements. Ainsi à la fin de l'exercice le poste immeubles totalise après des amortissements cumulés de Frs 1'117'407.- un montant de Frs. 3'958'000.--, soit le 93 % du total des actifs. Ce poste est financé partiellement par un prêt hypothécaire octroyé par la Banque Alternative Suisse. En respectant scrupuleusement le plan de remboursement, le montant encore dû au 31 décembre 2007 s'élève à Frs 2'863'706.-.

Le remboursement de ce prêt ainsi que le paiement de ses intérêts grève lourdement le budget de la FEA. Ainsi le coussin de liquidités reste faible et ne permet de couvrir que l'équivalent d'environ un mois de charges de gestion courante ce qui est insuffisant.

Dans cette situation relativement tendue un contrôle strict des charges est nécessaire. Peu de comptes ont fait l'objet d'un dépassement de budget, le cas échéant tous ont été justifiés au moment opportun par la Direction et approuvés par le Conseil de Fondation. Malgré nos efforts et comme le veut la formule – à l'insu de notre plein gré – nous avons été obligés d'adapter les charges imputés aux locataires afin de tenir compte principalement de l'augmentation du mazout. Les locataires participent maintenant à hauteur de Frs 151'830.- aux charges de Frs 850'000.-, la différence étant assumée par la FEA.

Grâce à cette ajustement, au respect du budget des charges et aux bons résultats réalisés sur les locations de salle nous avons réussi à dégager un cash-flow de Frs 167'236.- qu'il convient de mettre en relation avec le montant des amortissements de Frs. 217'547.- (dont Frs 187'000.- pour les immeubles).

Le résultat final est une perte de Frs 50'309.- contre Frs 121'405.- soit un bon résultat.

La FEA est sur la bonne voie, les efforts doivent continuer et il faut persévérer sans baisser la garde car le chemin qui tend vers un équilibre des comptes est encore long.

3. Mots du directeur

Régis de Battista

2007 a été une bonne année aussi bien sur le plan des recettes en augmentation que les charges en diminution.

Avec un *cash flow* supérieur de CHF 63'628.- à l'année précédente et une perte, après amortissement des travaux d'aménagement, moins lourde qu'en 2006 de CHF 50'793.-, nous restons toujours dans une situation délicate. En effet, les résultats de cette excellente année peuvent ne pas se reproduire. C'est pourquoi à moyen terme, il faut trouver des solutions pour réduire notre dette de 2.8 millions auprès de la Banque Alternative Suisse. Dette qui, nous le rappelons surcharge toujours notre exploitation annuelle de CHF 250'000.-

Depuis 2001, il n'y pas eu d'augmentation de loyer, ni de majorations de charges malgré l'explosion du coût des énergies, particulièrement celle venant du mazout. Malgré la volonté du Conseil de ne pas surcharger financièrement les associations locataires, il a fallu demander un complément de charges pour ne pas remettre en question la solvabilité de la Fondation. Dans ce même ordre de décision, le prix de location des salles, comme le coût d'impression des photocopies, ont dû être augmentés également.

Il faut rappeler que la Fondation gère la Maison des Associations sans aucune subvention de l'Etat et de la Ville de Genève. La FEA grâce aux loyers perçus des associations locataires, assume pleinement ses responsabilités du remboursement annuel (CHF 250'000.-) de l'emprunt fait auprès de la Banque Alternative Suisse, pour financer la plus grande partie des travaux de rénovation.

Il faut se souvenir que la Fondation assume en payant indirectement une rente annuelle aux collectivités publiques pour l'utilisation des quatre bâtiments qu'elle utilise. Ce sont :

- 32'200.- CHF pour les bâtiments sis Vieux-Billard 8 et 8bis;
- 54'000.- CHF pour les bâtiments sis Savoises 9 et 11-17.

Ces sommes sont retenues annuellement sur l'investissement de 3.6 mio pour réaliser les aménagements de départ. En quelque sorte, la FEA est au bénéfice d'une « exonération » qui s'absorbe jusqu'à ce que l'ensemble de la somme investie, pour réaliser les travaux, soit épuisée (2027).

Une des bonnes nouvelles de 2007 a été le remboursement des charges payées en trop par la Fondation venant du bâtiment 11-17 Savoises depuis 2001. Bâtiment géré dans une copropriété avec l'Etat et la Ville de Genève qui a finalement accepté de faire des amendements au règlement PPE pour partager correctement les charges de chacun.

Avec cette année 2007 passée, nous sommes à même de connaître correctement l'ensemble des charges financières, le potentiel à exploiter, comme les défauts à corriger venant d'un tel projet.

C'est pourquoi, le Conseil de fondation a chargé la direction d'entreprendre des études (voir www.lafea.org rubrique « valorisation des bâtiments ») afin d'évaluer la pertinence de corriger les lacunes pour maintenir ce patrimoine de la Ville et de l'Etat et l'exploiter selon les principes du développement durable (Label Minergie).

Il faut rappeler que ces bâtiments étaient des locaux industriels appartenant au feu journal *La Suisse* et qu'à cette époque les économies d'énergies n'étaient pas d'actualité. Certains postes ont dû être coupés (ventilation à double flux avec échangeur de chaleur, isolation thermique de l'ensemble du bâtiment, rénovation des façades, sous-sol, etc.) afin d'être dans la cible des moyens financiers du moment.

Comme nous sommes les responsables de ces espaces durant les 50 prochaines années (droit de superficie), il faudra trouver des solutions financières avec nos divers partenaires pour nous permettre d'assumer les améliorations écologiques tant nécessaires aux bâtiments afin de baisser les coûts de l'électricité et du chauffage.

De cette manière, il sera possible d'offrir aux usagers des salles de réunions et de conférences des espaces convenablement chauffés en hiver et bien ventilés en été.

Avec l'ensemble des bureaux occupés, à 100 %, par environ 60 associations, avec des demandes en augmentation et avec un taux d'occupation des salles en progression constante, nous avons atteint la saturation. Déjà plusieurs associations ont demandé de pouvoir agrandir leurs espaces dans la Maison des Associations afin de leur permettre d'assumer leur augmentation d'effectif.

Nous n'arrivons plus à répondre aux besoins des associations qui sont à la recherche de locaux au centre de Genève et une liste d'attente s'allonge de jour en jour. Actuellement, nous avons, en attente, des demandes pour environ 920 m². Cette situation est délicate car certains locataires peuvent prendre le risque de partir chercher des espaces plus grands et mieux adaptés à leurs besoins d'expansions.

Concernant le café Alegre, il faut se rappeler que fin 2004 la Fondation a résilié le bail de la Société coopérative érythréenne pour juste motifs après de nombreux avertissements.

Suite au recours de ladite société en novembre 2006, le Tribunal des Baux et loyers, nous a donné entièrement raison ainsi que la Chambre d'appel de la Cour de justice fin 2007. Début 2008, malgré divers avertissement la Société coopérative érythréenne a fait recours au Tribunal Fédéral. Ce dernier, nous a donné raison en février 2008 et la Société coopérative érythréenne a été déboutée. Néanmoins, il faudra encore attendre jusqu'à fin 2008 pour que ce lieu devienne une réelle vitrine de la Maison des Associations.

Fin 2007, nous avons pu améliorer notre exploitation en créant des nouvelles salles, en complétant l'équipement de nos grandes salles (bars, écran, caves à vins, etc) et en actualisant notre site Internet www.lafea.org. Ce dernier, s'est vu corrigé et un nouvel espace a été créé pour la Fondation.

Pour 2008, et les années à venir, bien des choses restent à accomplir pour garantir aux associations un service de qualité.

Avec le nouveau Conseil des Droits de l'Homme, installé à Genève, de multiples organisations internationales vont venir pour défendre leurs idées. La Maison des Associations doit relever ce défi en proposant de nouveaux espaces de location et de conférences afin de permettre de satisfaire cette demande comme de participer à ces réflexions.

4. Membres du Conseil de fondation et de la Direction

4.1 Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est l'organe supérieur de la FEA et a toutes les compétences qui ne sont pas expressément réservées à un autre organe par la loi, les statuts ou le règlement.

En 2006, le Conseil s'est réuni à neuf reprises. Le Bureau du Conseil de fondation, composé du président, du vice-président et du trésorier, ainsi que d'un membre du Conseil de fondation élu, avec une voix consultative pour la Direction, s'est réuni 18 fois.

Le Conseil de fondation a été recomposé fin 2006 et début 2007.

Il est actuellement composé des membres suivants :

- Marina BERTANI, présidente
Éducatrice de la petite enfance, membre fondatrice de la FEA, présidente de l'association du Village Alternatif
- Xavier VOLLENWEIDER, vice président
Étudiant en relations internationales, ancien président de la Galerie
- Alex PFEIFFER, trésorier
Économiste, ancien maire de la Commune de Collex-Bossy, membre du CEA-CISA
- Adrienne SOUTTER, membre du bureau
Membre de l'Association des Amis du *Monde diplomatique*, membre du Comité d'ATTAC-Genève, Conseillère municipale de la Ville de Genève
- Hugo Pindaro GUARIN
Membre fondateur de l'association ADETRA
- Melik ÖZDEN
Membre fondateur de la FEA et responsable du Programme Droits Humains au CETIM
- Mathieu CHARDET
Comédien, Directeur du Théâtre de l'Orangerie et du Théâtre Ad Hoc
- Verena GRAF
Secrétaire générale de la LIDLIP

4.2 Le Conseil de fondation est également composé des représentants de la Ville de Genève :

- Manuel TORNARE
Représentant du Conseil administratif de la Ville de Genève (exécutif)
- Richard MUKUNDJI
Représentant du Conseil municipal de la Ville de Genève (législatif)

4.3 Direction

- Régis de BATTISTA, directeur
Ingénieur en aéronautique, membre fondateur de la Maison des Associations, vice-président du Village alternatif, ancien député au Grand Conseil genevois et ancien conseiller municipal de la Ville de Genève

4.4 Collaborateur/trice de Direction

- Rajni CHOPRA, collaboratrice de direction
Conteuse et écrivaine, ancienne secrétaire syndicale (SIT) et ancienne coordinatrice des Centres de requérants d'asile
- Paulo de ALMEIDA BRANCO, responsable de l'entretien (concierge)
Ouvrier du bâtiment depuis de nombreuses années, chauffeur poids lourd et ancien transporteur
- Célia DOS REIS MARQUES, collaboratrice de direction

III. EXPLOITATION

3.1 Bilan de la location des salles

La Maison des Associations subit toujours une rude concurrence extérieure qui provient des différents centres de conférences et des universités. Malgré cela, nous arrivons toujours à être attractifs particulièrement au niveau de nos prix de location et de la qualité de nos prestations.

Depuis 2001, avec nos prix de locations raisonnables et l'implantation de la Maison en plein centre de Genève, nous avons des locations en constante augmentation. Cette dernière se stabilisant à un montant annuel de CHF 130'000.- en moyenne.

L'acceptation du Conseil de fondation d'engager du personnel complémentaire (concierge, réceptionniste) et des financements pour l'achat du matériel de location comme pour l'entretien des salles et de la Maison ont permis d'obtenir ce succès.



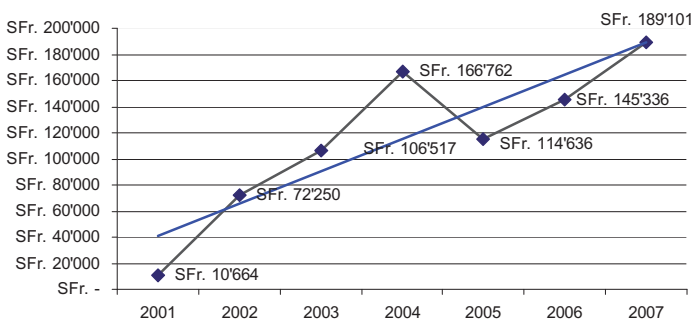
Salle Albert Jacquard

Salles Gandhi & Carson

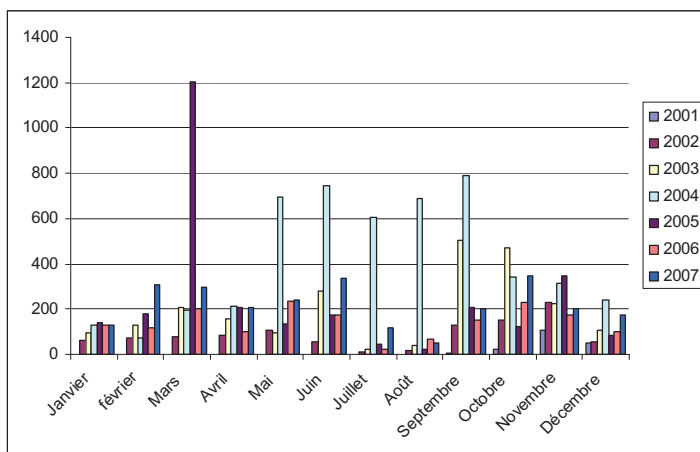
Salle San Suu Kyi

A la lecture du graphique suivant « Apport financier des salles », nous remarquons une augmentation constante atteignant CHF 189'101.- pour 2007. Cette augmentation s'explique par la qualité de nos prestations et par le fait que nous avons fidélisé un public plus nombreux et désireux d'obtenir des salles rapidement et à moindre coût.

APPORT FINANCIER DES SALLES



Le graphique ci-dessous montre le taux mensuel d'utilisation des salles. Nous constatons qu'il varie en fonction des vacances annuelles. De temps en temps, des locations particulières et intensives durant 1 à 2 mois modifient la tendance annuelle. Celles qui l'ont fortement bouleversé proviennent, de la location pour la Crèche de la Nichée durant l'été 2004 et par le Forum mondial alternatif sur l'eau début 2005.



Par contre, nous n'avons pas encore exploité toutes les possibilités d'aménagements que nos espaces permettent, ceci afin de répondre à certaines demandes de locations particulières.

Ces dernières sont nombreuses : salle de fête, salle de concert, théâtre, salle polyvalente, symposiums qui demandent davantage de capacité.

Ce qui nous manque principalement ce sont des salles de réunions d'une plus grande capacité, ayant des fenêtres et une meilleure isolation phonique. En effet, il arrive souvent de louer une bonne partie de l'ensemble de la « Maison » à une organisation et par manque de place cette demande est annulée.

C'est pourquoi le projet de « Valorisation des bâtiments de l'Etat et de la Ville de Genève » utilisé par la Maison des associations a toute son importance.

3.2 Location des bureaux

Depuis début 2002, il ne reste plus aucune surface locative de libre au sein de la Maison des Associations socio-politiques.

Toutes les surfaces de bureaux sont louées, de même que les arcades et les surfaces de stockage. Une liste d'attente de 30-40 associations existe depuis 2001. Ce taux d'occupation de 100 % montre clairement l'utilité de cette « Maison ».

La plus grande majorité de nos locataires payent régulièrement leurs loyers qui nous permettent d'assumer l'ensemble des charges découlant d'un tel projet. Des retards de loyers existent malgré tout, mais durant toute l'année la direction régularise ces situations. En effet, l'objectif recherché étant le paiement des loyers tout en tenant compte des réalités financières des associations.

Ces précisions sont importantes, car cela démontre la capacité du secteur associatif de prendre en compte la valeur de la réalisation qu'est la MdA et de considérer la gestion « autonome » dont elle bénéficie actuellement.

Depuis 2004, nous sommes victimes de notre succès car malheureusement nous n'arrivons plus à répondre aux demandes de locations comme aux besoins des associations locataires désirant des espaces plus grands.

C'est pourquoi la direction a lancé un débat depuis 2004 sur la « Valorisation des bâtiments » car la surface qu'occupe la Maison des associations offre encore aujourd'hui de nombreuses possibilités d'améliorer l'utilisation de son espace. Il fallait chercher des possibilités d'aménagement possibles dans le but d'augmenter le rendement locatif comme de moderniser l'espace utilisé afin d'être concurrentiel.

Il est important de rappeler que différents projets n'ont pas pu voir le jour car les moyens financiers de la Fondation pour l'expression associative (la FEA) ne le permettaient pas lors des périodes difficiles de la mise en place de la MdA, comme par exemple le local du 3^{ème} sous-sol (salle polyvalente), la surélévation, le cinéma, et la crèche.

Il faut rappeler que certains travaux n'ont pu être terminés dans les règles car, eux aussi, ont dû être mis de côté pour les mêmes raisons financières. Pour mémoire ce sont : les aspects d'économies d'énergie (ventilation, chauffage et électricité) et les aménagements pour les handicapés.

Avec ce nouveau projet « Valorisation des bâtiments » des solutions seront amenées pour, équilibrer les comptes, répondre aux demandes d'agrandissement des bureaux des locataires, honorer les demandes locatives d'associations inscrites sur la liste d'attente et pour résoudre les problèmes de commodités venant de l'aménagement initial (ventilation primaire, pertes d'énergies, etc.).

Dans ce sens 2008 sera une année « charnière »...

3.3 Café Alegre

Le café-restaurant Alegre est un espace convivial au sein de la MdA, ouvert au grand public, lieu de rencontres et d'échanges pour les gens du secteur associatif et de l'extérieur.

Le 1^{er} juin 2003, la FEA a confié la gestion, indépendante, du café Alegre à la Société coopérative érythréenne.

Durant les années 2004 et 2005, cette gérance n'a pas pu atteindre ses objectifs. Malheureusement, la Fondation a été obligée de résilier le bail pour justes motifs. En novembre 2006, le Tribunal des Baux et Loyers, nous a donné entièrement raison ainsi que la Chambre d'appel de la Cour de justice fin 2007. Début 2008, malgré divers avertissement la Société coopérative érythréenne a fait recours au Tribunal Fédéral. Ce dernier, nous a donné raison en février 2008 et la Société coopérative érythréenne a été déboutée.

Actuellement, nous attendons que la Fondation prenne la gestion du café en mettant en place une structure mieux adaptée aux associations.

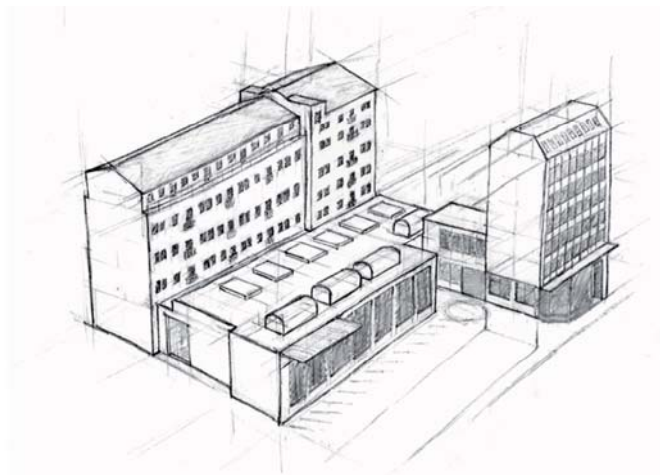
Cet espace deviendra la réelle vitrine de la Maison des Associations tant sur le plan de la qualité des repas, des thématiques soulevées par les associations locataires (commerce équitable,...), que de la convivialité recherchée.



IV. COMPTES 2007

4.1. Rapport de l'Organe de révision

Le Rapport de l'Organe de révision, la Fiduciaire Tecafin SA, membre de la Chambre fiduciaire – Chambre suisse des experts-comptables, fiduciaire et fiscaux, sur les comptes annuels de l'exercice 2007 de la FEA constitue l'annexe au présent Rapport d'activité 2007. Son contenu n'appelle pas de remarques particulières (Voir en annexe).



V. LA VALORISATION DES AMENAGEMENTS DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS

La surface qu'occupe la Maison des associations offre encore aujourd'hui de nombreuses possibilités d'améliorer l'utilisation de son espace. Le rôle de la Fondation pour l'Expression Associative (LaFea) est d'évaluer les possibilités d'aménagement qui sont encore réalisables dans le but de répondre aux demandes de location (bureaux, salles), d'assurer les ressources financières et de moderniser l'espace utilisé afin d'être concurrentiel. C'est dans ce sens que LaFea a lancé ce débat depuis 2004.

Il est important de rappeler que différents projets n'ont pas pu être réalisés car les moyens financiers de LaFea ne le permettaient pas, lors de la période sensible de la mise en place du projet, comme notamment le local du 3^{ème} sous-sol (salle polyvalente), la surélévation, le cinéma, et la crèche.

Certains travaux n'ont pas pu être terminés dans les règles car, eux aussi, ont dû être mis de côté pour les mêmes raisons financières. Pour mémoire ce sont : les aspects d'économies d'énergie (ventilation, chauffage et électricité) et les aménagements pour les handicapés.

LaFea a décidé d'entreprendre des recherches de fonds pour ces projets qui à moyen terme amèneront des solutions pour équilibrer les comptes, pour répondre aux demandes d'agrandissement des bureaux des locataires, pour honorer les demandes locatives d'associations inscrites sur la liste d'attente depuis de nombreux mois et pour résoudre les problèmes venant de l'aménagement initial (ventilation primaire, pertes d'énergies, etc.).

Comme il était important de connaître les possibilités qu'offrent encore les 4 bâtiments qui composent la Maison des associations LaFea a mandaté diverses études auprès du directeur de la Fondation (R.de Battista), de la société Estia S.A. et auprès du bureau d'architecte Mechkat & Bouldin.

C'est ainsi que différents aménagements sont envisageables en tenant compte des points suivants :

1. Les demandes locatives de bureaux et de salles de conférences qui sont en progression constante.
2. Les économies d'énergies à faire à moyen terme pour répondre aux critères de développement durable (Minergie).
3. Aménagements possibles et ceux qui ne sont pas terminés.

1. Les demandes locatives

1.1 Bureaux

LaFea sait depuis quelque temps déjà qu'elle n'arrive plus à répondre à la demande croissante de bureaux. Au début de la mise en place de la Maison des associations (MdA), cette situation a été présentée comme un atout important pour démontrer la pertinence de notre projet mais actuellement elle pose problème.

Une liste d'attente a été réalisée durant ces dernières années afin de pouvoir répondre à cette demande lorsqu'un locataire de la MdA quittait son bureau. Malheureusement, environ 30 associations sont toujours dans l'attente de trouver un espace.

La surprise de ces deux dernières années a été une augmentation significative des demandes de bureaux qui proviennent, entre autres, de nos propres locataires. En effet, certains se trouvent dans des locaux qui ne sont plus adaptés à leurs besoins d'expansion et d'autres, qui partageaient leurs espaces, désirent aujourd'hui leur indépendance. Actuellement, nous avons une vingtaine d'association locataires qui demandent d'agrandir leurs bureaux.

1.2 Salles de réunions

La demande de location des salles est annuellement en progression. Ces derniers temps, nous constatons que nos salles sont souvent utilisées pour des cours de formation générale et de Yoga. Malheureusement, nous ne pouvons fournir que 9 salles de capacité réduite et certaines n'ont pas de fenêtres. Il nous arrive même d'annuler une demande de location car nous n'arrivons pas à fournir les prestations demandées (salles ayant une plus grande capacité,...).

1.3 Salles de conférences

Il est impératif d'ajouter au projet de la Maison des associations deux ou trois salles de la taille de la salle Carson.

Cette constatation a été faite lors de rencontres importantes qui ont eu lieu à la Maison des associations ou lors de l'annulation d'événements par manque de place. Comme exemple, nous pouvons citer le Forum alternatif mondial sur l'eau qui s'est déplacé à l'université par manque de grandes salles (150-200 et 350 places) mais aussi le SIB, la FGC, etc.

Il est nécessaire aussi améliorer l'isolation phonique des grandes salles afin de permettre de les louer pour des activités musicales car cette demande existe réellement.

2. Les économies d'énergies et d'eau

2.1 Les économies

Ce qui a été délaissé dans la mise en place de la Maison des associations se sont les économies d'énergie. En effet, la mise en place de ce projet a nécessité de sacrifier nos concepts de développement durable pour nous permettre de le réaliser avec les financements alloués.

La ventilation, les revêtements d'isolation d'immeuble, la toiture de certains bâtiments, les fuites thermiques, les ponts de froid, les effets de serre venant des plots de verre, les aménagements pour les handicapés, les moyens de récupérer l'eau de pluie, les économies d'électricité et le choix du chauffage non pas pu être fait correctement.

Nous n'allons pas revenir dans le détail sur ces choix mais il faut se rappeler que nous avons mandaté des ingénieurs pour réaliser différentes études sur ces questions. Malheureusement, lors des travaux d'aménagements, elles n'ont pas été prises en compte pour des raisons financières et c'est à l'usage de ces dernières années que nous constatons les économies d'énergie que nous aurions pu faire en tenant compte de ces recommandations.

L'enjeu actuel de LaFea est de trouver des solutions simples et réalistes sans devoir détruire les travaux déjà réalisés afin de réduire notre consommation pour nous inscrire dans un projet qui respecte le climat.

3 Les aménagements possibles et ceux qui ne sont pas terminés

Ce point est traité en relation directe avec les immeubles, sur cour, de la rue du Vieux Billard 8bis et avec celui situé au Vieux-Billard 8.

Certains travaux d'entretien des bâtiments, comme les plots de verre des grandes salles et du Hall Bruno Maner (8bis VB) vont nécessiter, dans quelques années, des interventions lourdes pour éviter des fuites d'eau. Comme, il y a six plots de verre dont la réparation avait été estimée à CHF 40'000.- chacun, les coûts nécessaires à ces réparations seraient de CHF 240'000.- Par ailleurs, nous savons que nous avons des pertes thermiques en hiver qui refroidissent nos salles et des effets de serre qui les surchauffent en été.

Une solution astucieuse serait de construire, avec l'argent prévu pour réparer ces plots de verre, une surélévation d'un étage qui nous permettrait de régler en même temps le problème thermique et le risque potentiel de fuites. Pour mémoire, ce coût nous a contraints, lors des travaux de rénovation, de boucher définitivement les autres plots de verre avec un isolant de goudron.

L'extension du Vieux Billard 8 (5 étages supplémentaires sur la terrasse accolée au bâtiment existant) est proposée dans la même optique. Il serait ainsi possible de résoudre les problèmes de locations mais aussi l'isolation de la toiture. En effet, le toit du 5^{ème} étage serait refait et isolé. Ce point permettrait de répondre à l'association locataire qui, depuis des années, demande à la direction de résoudre ces problèmes thermiques. A l'époque, afin de supporter les périodes de canicule, les anciens « climatiseurs » du défunt journal « La Suisse » avaient été installés dans ces bureaux et ils devront bien être remplacés un jour.

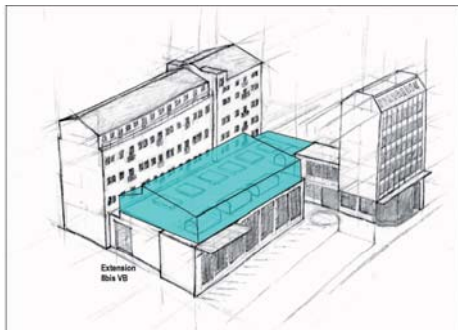
Différentes études énergétiques ont démontré qu'il serait pertinent d'installer d'autres sources d'énergie pour le chauffage afin de ne pas dépendre d'énergie non renouvelables comme le pétrole.

Dans le cadre du Protocole de Kyoto, la Suisse s'est engagée, au niveau international, à réduire ses émissions de gaz à effet de serre. C'est dans ce sens que nous voudrions obtenir le standard de qualité Minergie garantissant un niveau de confort supérieur tout en étant économiquement compétitifs et en utilisant rationnellement les ressources énergétiques.

La consommation électrique pourrait elle aussi être réduite par l'installation de batteries de compensation.

Par ce genre de correction, la Maison des associations pourrait devenir progressivement un exemple genou de transformation écologique avec l'utilisation optimale des locaux.

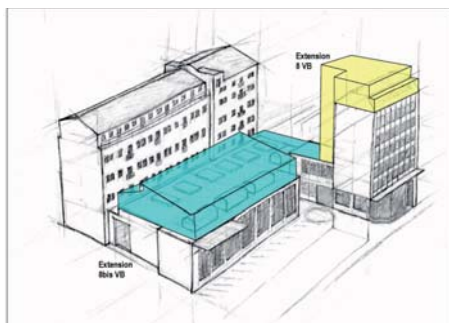
3.1 Surélévation du 8bis du Vieux Billard



Avantages :

- Augmentation de la surface locative de 840 – 1000 m² pour des bureaux ou salles de réunion avec fenêtres
- Création de 2-3 salles de conférence (150-200 places)
- Théâtre - salle polyvalente
- Rendement positif variable en fonction des locations (CHF 35'000/an)
- Résolution des problèmes thermiques venant des plots de verre du plafond des grandes salles
- Réponse aux demandes locatives en attentes

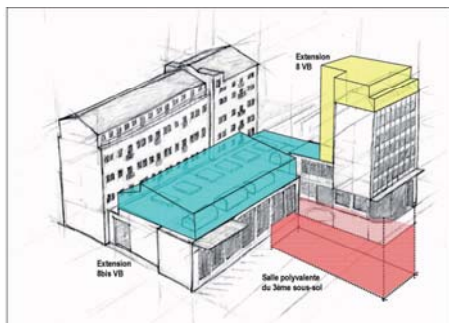
3.2 Extension de l'immeuble du 8 Vieux-Billard



Avantages :

- Réponse aux demandes locatives en attente
- Augmentation de la surface locative d'environ 640 m²
- Rendement positif de CHF 55'000 (640 m²)
- Résolution des problèmes thermiques

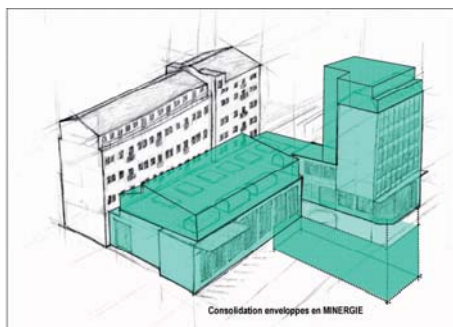
3.3 Salle polyvalente du 3^{ème} sous-sol et son accès



Avantages :

- Salle polyvalente de 200 places avec bar/cuisine pour soirées thématiques
- Répondre aux demandes de locations

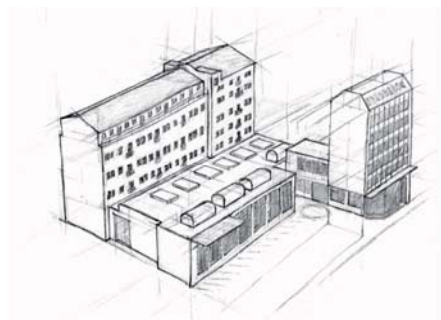
3.4 Mise au label Minergie



Avantages :

- Mise aux normes
- Economies d'énergies
- Remise en état de l'ensemble des immeubles
- Respect du développement durable

3.5 Aménagements et accès pour personnes à mobilité réduite



Avantages :

- Aide aux personnes
- Répondre à des besoins de participations associatives
- Mise aux normes selon l'Association Handicapés Architecture Urbanisme (H.A.U.) normes SN 521 500

4. Planning

Il est difficile à l'heure actuelle d'élaborer un échéancier précis mais il serait éventuellement envisageable dans ce laps de temps et dans cet ordre de priorité :

- | | |
|---------------------------------|---------|
| • Surélévation du 8VB | 1-2 ans |
| • Surélévation du 8bis VB | 2-3 ans |
| • Aménagements pour handicapés | 2-3 ans |
| • Salle polyvalente du sous-sol | 3-4 ans |

VI. COÛTS DES TRAVAUX

5.1 Coûts des travaux et avantages (voir étude ESTIA p. 19 sur www.lafea.org)

Travaux	Coûts de base	Avantages
Extension 8 VB avec mise au label Minergie	2'320'000.-	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface locative d'environ 640 m2 et 380 pour la version réduite. - Rendement positif de CHF 55'000 (640 m2) - Résolution des problèmes thermiques
Surélévation du 8bisVB avec mise au label Minergie	2'957'000.-	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation de la surface locative de 840 m2 pour des bureaux ou salles de réunion avec fenêtres - Création de 2-3 salles de conférence (150-200 pl) - Rendement positif, variable en fonction des locations (CHF 35'000.-/an) - Résolution des problèmes thermiques
Salle polyvalente au 3ème sous-sol	CHF 430'000.-	<ul style="list-style-type: none"> - Salle polyvalente de 200 places avec bar/cuisine pour soirées thématiques. - Rendement positif évalué en 2001 à CHF 40'000.- par année
Aménagements handicapés	CHF 130'000.-	Mise aux normes. Installation de WC et accès
11-17 Savoises, mise aux normes Minergies	CHF 250'000.-	Mise aux normes Minergie et remise en état. Economies de mazout selon Etude ESTIA
Perte d'exploitation	CHF 200'000.-	Perte d'exploitation durant les travaux

VII. LA MAISON DES ASSOCIATIONS SOCIO-POLITIQUES, EN BREF

7.1. Pour qui ? Pourquoi ?

Droits de la personne et des peuples, défense de l'environnement, le développement durable et la promotion de la paix et du désarmement sont les quatre thèmes autour desquels se regroupent les associations dites socio-politiques qui informent, proposent, revendiquent et agissent tous les jours pour un « monde meilleur ».

Actuellement 60 associations sont locataires de cet espace et 15 ont des boîtes aux lettres.

La Maison des Associations socio-politiques (MdA) propose un lieu d'intégration, d'éducation et de formation associative. Elle veut permettre des économies, favoriser les synergies et être une plateforme d'échanges.

7.1.1 Les économies

Des surfaces de bureaux à des prix modérés (200.-/m² à l'année charges comprises) ainsi que des locaux d'archivage (70.-/m² à l'année charges comprises) permettent de proposer une solution adaptée aux besoins d'un lieu de travail adéquat.

Ces possibilités d'économie d'échelle se retrouvent également par la mise en commun de moyens pour l'acquisition et l'entretien de matériel professionnel (photocopieurs, salles correctement équipées à des prix avantageux).

Située en plein centre-ville, la MdA propose également des surfaces en arcade qui permettent au secteur associatif d'avoir pignon sur rue afin de promouvoir les thèmes représentés par les associations.

7.1.2 Les synergies

Par le rassemblement des associations socio-politiques en un lieu collectif, la MdA offre l'espace à de multiples possibilités de regroupement de l'énergie associative pour la défense de thèmes communs.

Ces rassemblements peuvent se traduire par l'organisation de manifestations socio-politiques (symposiums, congrès ou assemblées générales), l'édition de documents de référence, la mise sur pied d'actions de soutien, etc.

Précisons que tous les avantages présentés ici ne bénéficient pas seulement à la soixantaine d'associations locataires, mais également à l'ensemble du tissu associatif socio-politique, sanitaire et culturel de la région, qui peut trouver en ce lieu le centre d'échanges qui manquait encore à la Genève internationale.

Ainsi, nombreuses sont les associations qui n'ont pas de réels besoins de locaux permanents mais qui demandent simplement un siège social, une boîte aux lettres ou une salle de réunion.

7.1.3 Les échanges

La MdA se veut un véritable forum permanent, une plateforme d'échanges entre les associations et le public local et international.

Par ses surfaces d'expositions permanentes, ses possibilités d'organiser conférences et débats publics, de proposer des cours ou d'autres activités, la MdA instaure un dialogue entre les associations et le public.

7.2. Les prestations

La Maison des Associations a pris forme dans un ensemble de bâtiments du feu journal *La Suisse*, situé en plein centre-ville.

Plus qu'une simple mise à disposition de surfaces et d'équipements, la MdA représente un lieu vivant et animé, fourmillant de projets associatifs divers et d'activités socio-politiques permettant l'organisation de congrès, de séminaires ou d'expositions.

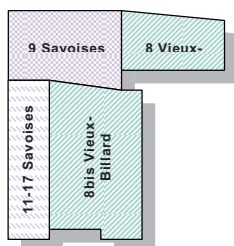
La MdA, sise rue des Savoises 15, est un espace de quatre bâtiments, comprenant de vastes services pour les associations.

- Surface locative : 2'682.30 m² de bureaux et de 706.20 m² de salles de conférences et réunions
- Associations locataires : 60 associations
- Arcades : 4 arcades sur la rue des Savoises, 1 côté Vieux-Billard
- Café-restaurant : 230 m². Gérance indépendante prise par la coopérative du Centre des Érythréens
- Salles de réunions : 9 salles de 25 à 70 places
- Salle de conférences : 2 salles de 100 à 250 places entièrement équipées (traduction simultanée, cinéma, etc.)
- Local d'informatique
- Centre de documentation (en voie de finition)
- Espaces d'expositions
- Surfaces de stockage et d'archivage
- Photocopieurs de qualité
- Atelier technique
- Boîte aux lettres locatives
- Personnel de qualité d'aide, de conseils et de renseignements
- Salles équipées en ADSL

7.3. Les bâtiments

7.3.1 Attribution des bâtiments

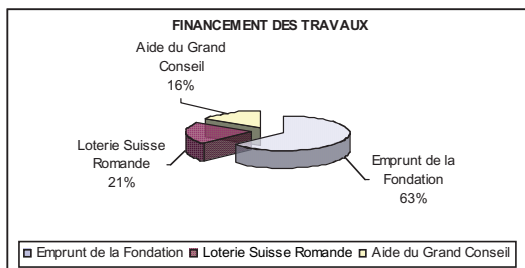
- L'État de Genève, propriétaire des bâtiments Vieux-Billard 8 et 8bis, a attribué ces deux bâtiments à la FEA en 1999 avec un droit de superficie sur 50 ans.
- La Ville de Genève, propriétaire des bâtiments Savoises 9 et 11-17 a attribué ces deux bâtiments à la FEA en 2001 avec un droit d'usufruit sur 50 ans.



7.3.2 Financement des travaux de transformation

Les associations, au travers de la FEA, assument pleinement leurs responsabilités ayant emprunté auprès de la BAS (Banque Alternative Suisse) la somme globale de 3,6 millions pour financer la plus grande partie des travaux de rénovation. Cette somme a été prêtée par la BAS grâce à une garantie de déficit de l'État de Genève sur la somme du prêt.

La Loterie Suisse Romande et le Grand Conseil de la République et Canton de Genève ont également participé au financement des travaux de rénovation. Soit, respectivement à hauteur de CHF 1'200'000.- et CHF 900'000.-.



7.3.3 Rentes annuelles

Les rentes annuelles payées aux collectivités publiques pour l'utilisation de ces quatre bâtiments sont de :

- 32'200.- CHF pour les bâtiments sis Vieux-Billard 8 et 8bis ;
- 54'000.- CHF pour les bâtiments sis Savoises 9 et 11-17.

Mais, pour la totalité de ces sommes, la FEA est au bénéfice d'une exonération durant les 27 premières années d'exploitation, soit jusqu'en 2027.

Lire à ce propos, le texte d'Alex PFEIFFER, trésorier de la FEA, dans la partie IV de ce rapport consacré à la situation financière de la FEA.

7.3.4 Entretien des bâtiments

La FEA entretient et paie les charges liées aux immeubles, en accord avec les règles et usages des droits de superficie et d'usufruit.

7.4. Fonctionnement

7.4.1 Inauguration

La Maison des Associations socio-politiques a été inaugurée le 26 septembre 2001.

7.4.2 Adresse

- Adresse courrier et réception : Rue des Savoises 15, dans le quartier de Plainpalais au centre de Genève
- Téléphone : +41 22 329 20 22. Téléfax : +41 22 329 20 23
- Adresse courrier électronique : public@lafea.org
- Site Internet : <http://www.lafea.org>

7.4.3 Horaires

- La MdA est ouverte tous les jours de la semaine de 7h30 à 22h, sauf le dimanche. En dehors de ces heures, les locataires peuvent accéder à leurs bureaux en utilisant leurs clés personnelles. La réception sera ouverte de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 le soir, tous les jours sauf le samedi et dimanche.

VIII . ANNEXE

- 1 Liste des locataires
- 2 Liste des salles disponibles et matériel disponible à la location
- 3 Comptes 2007

© Fondation pour l'expression associative,
Genève, septembre 2007.



FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Avenue Krieg 7 Case postale 139 1211 Genève 17 Tél. 022 347 78 78 Fax 022 347 47 69 sjacques@tecafin.ch

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

A la séance du Conseil de la

FONDATION POUR L'EXPRESSION ASSOCIATIVE

Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié la comptabilité et les comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe) de la FONDATION POUR L'EXPRESSION ASSOCIATIVE pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2007.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de Fondation alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre révision a été effectuée selon les *Normes d'audit suisses*. Ces normes requièrent de planifier et de réaliser la vérification de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées avec une assurance raisonnable. Nous avons révisé les postes des comptes annuels et les indications fournies dans ceux-ci en procédant à des analyses et à des examens par sondages. En outre, nous avons apprécié la manière dont ont été appliquées les règles relatives à la présentation des comptes, les décisions significatives en matière d'évaluation, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que notre révision constitue une base suffisante pour former notre opinion.

Selon notre appréciation, la comptabilité et les comptes annuels sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Genève, le 19 avril 2008

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Henri-Albert JACQUES

Jacques CHENAVERD
Réviseur responsable

Annexes :

- Comptes annuels (bilan, compte d'exploitation et annexe)

JCRJC2007/17.1



Membre de la Chambre fiduciaire

Chambre suisse des experts-comptables, fiduciaires et fiscaux

FONDATION POUR L'EXPRESSION ASSOCIATIVE
Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE 2007

ACTIF	2007	2006
	Frs.	Frs.
Actifs circulants		
Liquidités		
Caisses	11'397.75	3'093.25
CCP	9'701.18	15'155.89
B.C.G.- C/C	32'244.50	32'235.05
Banque alternative BAS- C/C	10'865.41	5'632.08
	<u>64'208.84</u>	<u>56'116.27</u>
Réalisables		
Créances résultant de prestations	23'276.70	3'162.55
BCG- cpte garanties loyers	76'023.00	79'463.50
Impôt anticipé à récupérer	331.44	671.92
Comptes de régularisation de l'actif	2'214.95	16'958.60
Stock combustible	24'630.00	28'900.00
Stock caves à vin	624.95	0.00
	<u>127'101.04</u>	<u>129'156.57</u>
	191'309.88	185'272.84
Actifs immobilisés		
Immobilisations corporelles		
Mobilier et matériel immeuble	89'354.36	112'109.50
Mobilier et matériel FEA	2.00	1'230.55
Transformations	5'075'407.80	
/. Amortissements	(1'117'407.80)	
	<u>3'958'000.00</u>	<u>4'145'000.00</u>
	4'047'356.36	4'258'339.55
TOTAL DE L'ACTIF	4'238'666.24	4'443'612.39

FONDATION POUR L'EXPRESSION ASSOCIATIVE
Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE 2007

PASSIF	2007	2006
	Frs.	Frs.
Fonds étrangers		
Autres dettes	11'376.80	35'609.78
Comptes de régularisation du passif	25'052.55	13'183.95
Dépôts de garantie loyers	84'305.45	81'928.35
Provisions	11'000.00	11'000.00
Banque alternative BAS- compte prêt hypothécaire	2'863'705.95	3'007'910.90
	<u>2'995'440.75</u>	<u>3'149'632.98</u>
Fonds propres		
Capital	<u>10'000.00</u>	<u>10'000.00</u>
Bénéfice au bilan		
Report à nouveau	1'283'979.41	1'405'384.88
Perte de l'exercice	<i>(507'53.92)</i>	<i>(121'405.47)</i>
	<u>1'233'225.49</u>	<u>1'283'979.41</u>
	<u>1'243'225.49</u>	<u>1'293'979.41</u>
TOTAL DU PASSIF	<u>4'238'666.24</u>	<u>4'443'612.39</u>

FONDATION POUR L'EXPRESSION ASSOCIATIVE
Genève

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2007

	2007	2006
	Frs.	Frs.
PRODUITS		
<u>Produits d'exploitation</u>		
Loyers des bureaux	286'901.95	282'379.80
Loyers des arcades	101'424.60	112'424.40
Loyers des dépôts	27'573.50	25'533.70
Loyers des parkings	50'180.00	50'851.80
Location de salles	140'101.70	108'144.00
Location de matériel	49'001.00	37'192.00
Location boîtes aux lettres	3'525.00	800.00
Produits divers	6'812.75	2'110.50
Différence sur encaissements loyers	0.00	3'267.50
Participation aux charges d'immeuble	151'830.25	123'738.75
Résultat caves à vin	(350.65)	0.00
Résultat photocopies	359.50	2'001.20
Résultat clés	740.00	380.00
Résultats manifestations	(2'069.75)	420.70
Produits financiers	296.03	321.45
Produits exceptionnels	35'368.05	219.15
	<u>851'693.93</u>	<u>749'784.95</u>
Ville de Genève, contrepartie relative aux aménagements d'immeubles selon contrat de droit d'usufruit	54'000.00	54'000.00
	<u>905'693.93</u>	<u>803'784.95</u>
CHARGES		
<u>Charges d'exploitation</u>		
Salaires et charges sociales	(260'484.10)	(240'717.30)
Electricité, chauffage	(39'797.40)	(47'281.20)
Frais de télécommunications	(6'338.75)	(6'041.45)
Honoraires	(55'858.55)	(40'438.00)
Frais de conciergerie	(8'226.05)	(8'142.31)
Entretien locaux	(53'649.65)	(49'020.55)
Entretien du matériel et installations	(67'899.56)	(73'477.05)
Frais de représentation	(100.00)	(580.15)
Frais d'administration	(1'417.05)	(1'302.35)
Frais conseil de fondation	(17'521.00)	(1'851.40)
Charges copropriété immeuble Savoises	(23'282.60)	(39'544.00)
Frais de bureau	(8'640.25)	(5'637.50)
Frais de publicité	(8'255.45)	(4'839.25)
Assurances	(7'263.30)	(7'253.70)
Impôts	(3'791.75)	(4'120.15)
Taxes et autorisations	(1'355.70)	(635.00)
Charges exceptionnelles	(8'409.06)	(1'164.65)
Charges financières	(112'610.84)	(114'118.66)
	<u>(684'901.06)</u>	<u>(646'164.67)</u>
Droit d'usufruit Ville de Genève	(54'000.00)	(54'000.00)
	<u>(738'901.06)</u>	<u>(700'164.67)</u>
Résultat d'exploitation avant amortissements	166'792.87	103'620.28

FONDATION POUR L'EXPRESSION ASSOCIATIVE
Genève

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2007

	2007	2006
	Frs.	Frs.
Report résultat d'exploitation avant amortissements	166'792.87	103'620.28
<u>Amortissements</u>		
Amortissements mobilier et matériel	(30'546.79)	(37'508.00)
Résultat avant amortissements travaux d'aménagement	136'246.08	66'112.28
Amortissements travaux d'aménagement immeuble	(187'000.00)	(187'517.75)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(50'753.92)	(121'405.47)



FIDUCIAIRETECAFIN SA

Avenue Krieg 7 Case postale 139 1211 Genève 17 Tél. 022 347 78 78 Fax 022 347 47 69 sjacques@tecafin.ch

RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION

sur le contrôle restreint au Conseil de Fondation de la

Fondation pour l'Expression Associative

Genève

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la **Fondation pour l'Expression Associative** pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2008.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil de Fondation alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Genève, le 5 mars 2009

FIDUCIAIRE TECAFIN SA

Henri-Albert JACQUES
«Réviseur responsable»

Jacques CHENAARD

Annexes :

- Comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe)

JC/RJC2008/17.1

Fondation pour l'Expression Associative Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE 2008

ACTIF	2008	2007
	Fr.	Fr.
Actifs circulants		
Liquidités		
Caisses	260.85	11'397.75
CCP	3'515.72	9'701.18
B.C.G.- C/C	2'254.15	32'244.50
Banque alternative BAS- C/C	20'464.84	10'865.41
	<u>26'495.56</u>	<u>64'208.84</u>
Réalisables		
Créances résultant de prestations	38'914.30	23'276.70
Société coopérative Les Savoises	6'907.70	0.00
BCG- cpte garanties loyers	33'755.10	76'023.00
Impôt anticipé à récupérer	412.48	331.44
Comptes de régularisation de l'actif	-596.10	2'214.95
Stock combustible	17'120.00	24'630.00
Stock caves à vin	221.70	624.95
	<u>97'927.38</u>	<u>127'101.04</u>
	<u>124'422.94</u>	<u>191'309.88</u>
Actifs immobilisés		
Immobilisations financières		
Participation Société coopérative Les Savoises	30'000.00	0.00
Immobilisations corporelles		
Mobilier et matériel immeuble	69'090.00	89'354.36
Mobilier et matériel FEA	1'775.00	2.00
Rénovation Café Les Savoises	33'442.11	0.00
Transformations	5'075'407.80	
./. Amortissements	<u>(1'304'407.80)</u>	<u>3'958'000.00</u>
	<u>3'875'307.11</u>	<u>4'047'356.36</u>
	<u>3'905'307.11</u>	<u>4'047'356.36</u>
TOTAL DE L'ACTIF	<u>4'029'730.05</u>	<u>4'238'666.24</u>

Fondation pour l'Expression Associative
Genève

BILAN AU 31 DECEMBRE 2008

PASSIF	2008	2007
	Frs.	Frs.
Fonds étrangers		
Autres dettes	73'375.12	11'376.80
Comptes de régularisation du passif	24'289.95	25'052.55
Dépôts de garantie loyers	56'858.20	84'305.45
Provisions	11'000.00	11'000.00
Banque alternative BAS- compte prêt hypothécaire	2'759'272.10	2'863'705.95
	<u>2'924'795.37</u>	<u>2'995'440.75</u>
Fonds propres		
Capital	10'000.00	10'000.00
Bénéfice au bilan		
Report à nouveau	1'233'225.49	1'283'979.41
Perte de l'exercice	(138'290.81)	(50'753.92)
	<u>1'094'934.68</u>	<u>1'233'225.49</u>
	<u>1'104'934.68</u>	<u>1'243'225.49</u>
TOTAL DU PASSIF	4'029'730.05	4'238'666.24

Fondation pour l'Expression Associative Genève

COMpte DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2008

	2008	2007
	Frs.	Frs.
PRODUITS		
Produits d'exploitation		
Loyers des bureaux	297'769.40	286'901.95
Loyers des arcades	81'589.60	101'424.60
Loyers des dépôts	28'514.40	27'573.50
Loyers des parkings	49'420.00	50'180.00
Location de salles	166'920.80	140'101.70
Location de matériel	42'754.00	49'001.00
Location boîtes aux lettres	1'200.00	3'525.00
Produits divers	11'429.40	6'812.75
Différence sur encaissements loyers	(7.70)	0.00
Participation aux charges d'immeuble	140'798.35	151'830.25
Résultat caves à vin	368.35	(350.65)
Résultat photocopies	4'718.65	359.50
Résultat clés	862.00	740.00
Résultats manifestations	(300.00)	(2'069.75)
Produits financiers	223.17	296.03
Produits exceptionnels	0.00	35'368.05
	826'260.42	851'693.93
Ville de Genève, contrepartie relative aux aménagements d'immeubles selon contrat de droit d'usufruit	54'000.00	54'000.00
	880'260.42	905'693.93
CHARGES		
Charges d'exploitation		
Salaires et charges sociales	(317'434.75)	(260'484.10)
Electricité, chauffage	(42'892.65)	(39'797.40)
Frais de télécommunications	(6'252.95)	(6'338.75)
Honoraires	(33'776.80)	(55'858.55)
Frais de conciergerie	(7'983.48)	(8'226.05)
Entretien locaux	(55'456.76)	(53'649.65)
Entretien du matériel et installations	(103'366.50)	(67'899.56)
Frais de représentation	0.00	(100.00)
Frais d'administration	(1'560.00)	(1'417.05)
Frais conseil de fondation	(8'495.30)	(17'521.00)
Charges copropriété immeuble Savoises	(32'000.65)	(23'282.60)
Frais de bureau	(10'566.40)	(8'640.25)
Frais de publicité	(1'759.35)	(8'255.45)
Assurances	(4'825.80)	(7'263.30)
Impôts	38.00	(3'791.75)
Taxes et autorisations	0.00	(1'355.70)
Charges exceptionnelles	(10'000.00)	(8'409.06)
Charges financières	(117'051.03)	(112'610.84)
	(753'384.42)	(684'901.06)
Droit d'usufruit Ville de Genève	(54'000.00)	(54'000.00)
	(807'384.42)	(738'901.06)
Résultat d'exploitation avant amortissements	72'876.00	166'792.87

Fondation pour l'Expression Associative Genève

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2008

	2008	2007
	Fr.	Fr.
1. Obligations de garantie en faveur de tiers	---	---
2. Limitations du droit de propriété pour engagements propres	---	---
3. Engagements découlant de contrats de leasing	---	---
4. Valeurs d'assurance incendie des immobilisations corporelles	400'000.00	400'000.00
5. Dettes envers les institutions de prévoyance professionnelle	---	---
6. Indications concernant les emprunts obligataires émis	---	---
7. Indications sur les participations essentielles	---	---
8. Montant global de la dissolution nette de réserves latentes	---	---
9. Indications sur l'objet et le montant des réévaluations	---	---
10. Indications concernant les actions propres	---	---
11. Augmentation autorisée et conditionnelle du capital	---	---
12. Participations, donations, subventions- 1999-2000-2001(pour mémoire)		
1. Ville de Genève, reliquat	11'670.70	
2. Loterie Romande	1'200'000.00	
3. D.A.E.L.	900'000.00	
	2'111'670.70	---

Fondation pour l'Expression Associative
Genève

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2008

	2008	2007
	Frs.	Frs.
Report résultat d'exploitation avant amortissements	72'876.00	166'792.87
Amortissements		
Amortissements mobilier et matériel	(24'166.81)	(30'546.79)
Résultat avant amortissements travaux d'aménagement	48'709.19	136'246.08
Amortissements travaux d'aménagement immeuble	(187'000.00)	(187'000.00)
RESULTAT DE L'EXERCICE	(138'290.81)	(50'753.92)

Fondation pour l'Expression Associative
Genève

**PROPOSITION DU CONSEIL DE FONDATION
RELATIVE A LA REPARTITION DU BENEFICE AU BILAN**

	2008	2007
	Frs.	Frs.

BENEFICE AU BILAN

Résultat de l'exercice	(138'290.81)	(50'753.92)
Report de l'exercice précédent	1'233'225.49	1'283'979.41
	<u>1'094'934.68</u>	<u>1'233'225.49</u>

PROPOSITION DE REPARTITION

Report à nouveau	1'094'934.68	1'233'225.49
	<u>1'094'934.68</u>	<u>1'233'225.49</u>

ANNEXE 3

BUDGET D'EXPLOITATION DE LA MAISON INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS

	Budget 2009	Projet 2010	Après travaux
PRODUITS			
Locations bureaux	308'400	308'400	370'080
Locations arcades	51'420	51'420	61'704
Locations caves	25'000	25'000	30'000
Locations de boîtes aux lettres	1'085	1'085	1'302
Locations parkings	50'000	50'000	60'000
Locations salles	132'185	132'185	158'622
Locations de matériel	35'734	35'734	42'881
Participation aux charges d'immeuble	160'000	160'000	160'000
Résultat net d'exploitations des photocopieurs	3'000	3'000	3'000
Locations futures (bureaux) 8 Vieux-Billard		128'000	153'600
Locations futures (salles) 8 bis Vieux-Billard		40'000	48'000
Locations futures (salle sous-sol) 8 V. Billard		30'000	36'000
	766'824	964'824	1'125'189
CHARGES D'EXPLOITATION			
<u>Charges d'immeuble</u>			
Conciergerie	9'650	9'650	9'650
Entretien des bâtiments	112'800	112'800	112'800
Entretien des installations	33'000	33'000	33'000
Charges de copropriété	30'500	30'500	30'500
Charges annuelles futures 8 & 8 bis V. Billard		65'000	65'000
	185'950	250'950	250'950
<u>Charges de personnel</u>			
Salaire du personnel	260'901	300'000	300'000
Charges liées au salaires	61'103	72'000	72'000
	322'004	372'000	372'000
<u>Charges d'administration</u>			
Entretien, réparation et remplacement matériel	15'500	15'500	15'500
Assurances, droits, taxes et autorisations	4'424	4'424	4'424
Charges d'administration	8'300	8'300	8'300
Frais de communications	9'060	9'060	9'060
Honoraires	45'000	45'000	45'000
Publicité	9'500	9'500	9'500
	91'784	91'784	91'784
<u>Autres charges</u>			
Charges financières, commissions et garanties	106'000	106'000	106'000
Charges exceptionnelles	16'000	16'000	16'000
Impôts	4'200	4'200	4'200
	126'200	126'200	126'200
Total des charges	725'938	840'934	840'934
Résultat d'exploitation	40'886	123'890	284'255
Amortissements des bâtiments après travaux	201'494	323'234	323'234
Résultat	-160'608	-199'344	-38'979

Estia SA : PSE - Parc scientifique de l'EPFL, CH-1015 Lausanne
Tél: + 41 (0)21 693 83 03
Fax: + 41 (0)21 693 86 29
mail@estia.ch, www.estia.ch



Aide à la décision en physique du bâtiment et développement durable

La Fondation pour l'Expression Associative LAFEA

Maison des associations
socio-politiques

15, rue des Savoises
Genève

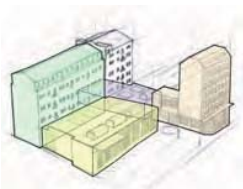
Diagnostic architectural et
énergétique

Scénarios d'intervention

Juin 2006

Réalisation de l'étude :

Gérard Greuter, Ingénieur
Flourentzou Flourentzos, Dr. es Sciences



Sommaire

- 1.0 Introduction sur la méthode EPIQR+
- 2.0 Résultat de l'analyse EPIQR+
 - 2.1 Résultat du diagnostic
 - 2.2 Synthèse et constats
 - 2.3 Bilan thermique
- 3.0 Scénarios d'intervention
 - 3.1 Minimaliste
 - 3.2 Remise en état
 - 3.3 Label Minergie
 - 3.4 Extension & Label Minergie
 - 3.5 Structure des coûts
 - 3.6 Analyse économique
- 4.0 Conclusion
- 5.0 Diagnostic de l'état physique et fonctionnel

1.0 Introduction sur la méthode EPIQR+

La Fondation pour l'expression associative (LaFea) gérante de la Maison des associations souhaite dresser un diagnostic architectural, techniques et énergétique des trois immeubles (8VB, 8bis VB, 9 Sav) qui l'accueille afin d'évaluer les conséquences des scénarios d'intervention possibles. Le quatrième immeuble, le 11-17 Savoises, est indépendant car il possède sa propre installation de chauffage.

Pour ce faire elle a retenu la méthode de diagnostic EPIQR+ qui constitue l'extension de la méthode EPIQR à d'autres types de bâtiments que les immeubles résidentiels.

La méthode EPIQR+ a été développée dans le cadre d'un projet financé par la Commission Technologie et Innovation (CTI). ESTIA a participé avec l'EPFL ainsi que d'autres instituts de recherche et partenaires privés au développement de ce nouvel outil d'aide à la décision.

Comme pour la méthode EPIQR, au travers d'une visite systématique, le diagnostic de l'état physique et fonctionnel du bâtiment est apprécié suivant quatre codes de dégradation (a, b, c et d) ainsi que de un ou plusieurs codes d'amélioration du standard (s, t, u et v) attribués à chacun des éléments constructifs ou techniques du bâtiment. Les rapports établis par la méthode EPIQR+ permettent d'appréhender l'état du bâtiment scanné par l'expert avec trois niveaux de lecture : niveau global, niveau unité fonctionnelle (appelé macroélément) et niveau élément.

L'expertise est établie à partir de la visite de l'ouvrage de visu, sans la réalisation de sondages. Sur la base de ce diagnostic et des documents remis par le mandataire, le programme aide l'expert à définir les travaux de remise en état pour ainsi évaluer le niveau de vétusté global de l'ouvrage et d'estimer financièrement les travaux relatifs à sa rénovation. Cela ne veut pas dire pour autant que la totalité des travaux préconisés doivent être réalisés. Dans la mesure où des dégradations cachées ne pouvaient pas être détectées lors de la visite ou dans le cas de la rénovation effective des immeubles, si les travaux réalisés diffèrent des travaux prévus lors du diagnostic, ESTIA ne pourra être tenue responsable des éventuelles différences de coût occasionnées par les travaux effectivement retenus.

Suivant l'expérience et les retours des utilisateurs du programme EPIQR, l'investissement réel après travaux se situe dans une fourchette de l'ordre de $\pm 10\%$ à $\pm 15\%$ par rapport à la prévision initiale de la méthode.

Les mots-clés

Pour une bonne compréhension du rapport nous définissons ci-après les principaux mots-clés de la méthode EPIQR+.

Élément

Pour pouvoir établir le diagnostic de l'état de dégradation physique et fonctionnel ainsi que l'estimation du coût des travaux de remise en état, le bâtiment est décomposé en éléments. Ces éléments correspondent à des regroupements de composants ou de chaînes de composants, assurant la même unité de fonction.

Macroélément

Afin d'avoir une vision globale du diagnostic, les éléments sont regroupés en Macroéléments. Par exemple le Macroélément "Façades" regroupe les

éléments "Parois extérieures", "Modénature des façades", "Fenêtres", "Occultations et protections solaires", "Portes extérieures", "Fenêtres sous-sol", "Isolation thermique murs", "Echafaudage de façade".

Codes de dégradation et codes de travaux:

Pour apprécier le degré de dégradation de chacun des éléments, quatre codes de dégradation ont été définis, soit "a" bon état, "b" dégradation légère, "c" dégradation avancée et "d" fin de durée de vie. Ces codes représentent l'état de dégradation physique ou fonctionnel, le plus probable que l'on peut rencontrer pour l'élément.

Le code de travaux est quant à lui gradué "1", "2", "3" ou "4". Il permet de dissocier l'état de dégradation de l'action qui sera entreprise sur l'élément. Lorsqu'il n'y a pas de travail à entreprendre sur l'élément, le code de travaux est de "1", pour les révisions et les remise en état légères, il est de "2", pour les travaux de réparations importants ou le remplacement partiel, il est de "3" et pour le remplacement complet il est de "4". Il s'agit des travaux permettant de remettre les éléments diagnostiqués en état à un niveau de standard courant actuel.

Lors de l'établissement du diagnostic, la méthode établie les correspondances suivantes:

Code de dégradation	Code de travaux
a	1
b	2
c	3
d	4

La méthode décrit les codes de dégradation et les codes de travaux correspondants pour tous les éléments de diagnostic. L'expert examine les éléments et détermine le code de dégradation le plus proche de leur état physique et fonctionnel. La correspondance entre l'état réel d'un élément et le code de dégradation relève de la responsabilité de l'expert. L'attitude et la tolérance envers la dégradation peuvent varier d'une personne à l'autre. Le maître de l'ouvrage doit vérifier si l'attitude de l'expert correspond aux objectifs de maintenance.

Ces codes de dégradation et de travaux peuvent être accompagnés d'un code "s", "l", "u" ou "v" indiquant la possibilité d'améliorer le standard de l'élément.

Priorité d'intervention

La priorité d'intervention sur les éléments est appréciée suivant le barème "I", "II" et "III". Les travaux urgents à réaliser à court terme dans les cinq ans ont une urgence de "I". Ces travaux doivent normalement être entrepris même si il n'y a pas de projet de rénovation générale en vue. Les travaux à engager à moyen terme, entre cinq et dix ans, dans le cadre d'une rénovation générale, combinés avec les travaux de priorité "I", auront une urgence de "II". Les travaux qui pourraient être reportés dans le cas de difficultés budgétaires auront une urgence de "III". C'est l'expert qui détermine ce degré d'urgence d'intervention.

2.0 Résultat de l'analyse EPIQR+

2.1 Objectifs de l'étude

Cette étude a été demandée par Régis de Battista, directeur de la Fondation pour l'expression associative en collaboration avec le bureau d'architecte Mechkat & Bouldin. Le bureau Estia SA a été mandaté pour établir un diagnostic architectural et énergétique permettant de chiffrer les coûts et les gains énergétiques liés aux différentes alternatives d'intervention.

Plusieurs enjeux sont en présence, à savoir : **maintenir la substance bâtie, offrir des prestations de qualité et suffisantes en nombre (demande locative, salles de réunions et de conférences) et être à même d'offrir un lieu respectant les principes du développement durable notamment en ce qui concerne la consommation énergétique.** A propos de la qualité de l'environnement intérieur, un des défauts majeur de l'enveloppe réside dans les verrières en plots de verre qui recouvrent en partie les salles de conférences. Ces éléments provoquent une surchauffe estivale qui préterite l'offre de qualité des salles de conférences. La qualité de l'air de ces dernières laisse à désirer. L'autre défaut majeur est la quasi absence d'isolation de toiture du 8 Vieux-Billard. A nouveau, une surchauffe estivale rend la qualité intérieur des bureaux situés en dessous de la toiture très médiocre.

Dans ce contexte, plusieurs alternatives sont en discussion :

1. Scénario minimaliste (chapitre 3.1, page 12)

Les travaux entrepris sont des urgences ou en d'autres termes la priorité I. Il correspond au montant minimum qu'il convient d'investir pour maintenir la substance bâtie dans son état actuel en réglant les problèmes de fonctionnement à savoir essentiellement des problèmes d'inétanchéité.

2. La remise en état de l'ouvrage et sa mise en conformité avec la norme SIA 380/1 (chapitre 3.2, page 13).

L'objectif est de maintenir la fonctionnalité des immeubles en rénovant, d'une part les éléments dont la dégradation est problématique à court et moyen terme et d'autre part les éléments de construction ayant un effet sur la consommation d'énergie et la qualité de l'environnement intérieur. L'objectif énergétique est la mise en conformité au regard de la norme SIA 380/1 obligatoire aux yeux de la loi.

3. La rénovation pour atteindre les objectifs du label Minergie (chapitre 3.3, page 15).

L'objectif ici est de rénover l'ensemble de l'enveloppe avec une forte plus-value, y compris les parois verticales, afin d'avoir un espace chauffé à très faible consommation d'énergie et conforme au label Minergie.

4. L'extension des surfaces et label Minergie, proposition RdeBattista/LaFea (chapitre 3.4, page 17).

Le troisième scénario tient compte des projets d'agrandissement, à savoir : l'élargissement sur la cour et la surélévation de l'immeuble 8 rue du Vieux-Billard ainsi que la création d'une salle polyvalente en sous-sol, et la surélévation de l'immeuble du 8bis rue du Vieux-Billard. Ces aménagements permettront d'augmenter la capacité locative en terme de bureau et de salles de réunions et conférences tout en donnant une réponse positive aux problèmes de surchauffe estivale et de surconsommation hivernale liés aux verrières en plots de verre du 8bis Vieux-Billard et au déficit d'isolation de la toiture du 8 Vieux-Billard.

2.1 Résultat du diagnostic

Après la visite effectuée dans le courant du mois de septembre et sur la base des documents remis, nous avons effectué le diagnostic de l'enveloppe du bâtiment et des installations techniques prenant en compte les façades, les toitures et les CVSE. Les surfaces intérieures, qui correspondent au second œuvre dans la classification des travaux par CFC (revêtements des sols, murs et plafonds), ainsi que les installations terminales (radiateurs, prises électriques, sécurité incendie, etc) ne sont pas prises en compte. Ce diagnostic est joint en annexe. Il indique pour chacun des éléments du bâtiment son état de dégradation, les travaux nécessaires pour la remise en état ainsi que la priorité d'intervention indiquée par une note de priorité I, II et III respectivement représentée en rouge, jaune et vert. Le diagnostic de chacun des éléments est illustré d'une à deux photos.

Le diagnostic correspond à l'ensemble des surfaces, y compris le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage des entrées 11 et 17 rue des Savoises. Il représente une rénovation aux standards actuels, c'est-à-dire avec la mise en place d'une isolation périphérique sur les parois verticales et les toitures conformément à la loi.

La base de données des coûts EPIQR+ étant encore en phase de mise au point, des adaptations des coûts indiqués dans le présent rapport pourront éventuellement être faites dans le courant du premier trimestre 2007.

Coût des travaux (hors honoraires)	2'817'000
Honoraires d'architecte (20% des coûts des travaux)	563'000
TVA	257'000

Coût total de la rénovation TTC 3'637'000

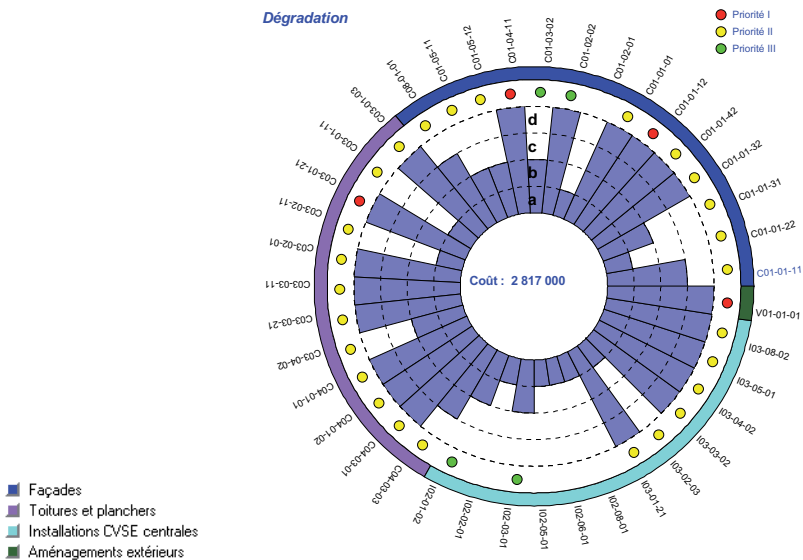
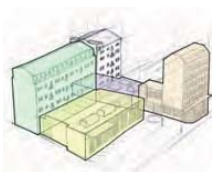


Figure 1- Interface EPIQR+ / visualisation graphique du diagnostic.

2.2 Synthèse et constats



La maison des associations est installée dans les anciens locaux du quotidien « La Suisse » à Genève. Elle offre 2'682 m² de bureaux pour de nombreuses associations, 706 m² de salles de réunions et conférences et un espace de restauration. Les bâtiments sont décrits dans le rapport du bureau d'architecte MECHKAT+BOULDIN architectes et associés SA « LaFEA descriptif sommaire des anciens locaux de « La Suisse » et des travaux projetés de transformation-réhabilitation » datant de 1999.

L'espace de la maison des associations est composé de plusieurs parties communicantes par le rez-de-chaussée et le 1^{er} sous-sols. On trouve :

- le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du 11-17 rue des Savoises (SAV)
- le rez-de-chaussée du 9 rue des Savoises (SAV)
- le 8bis rue du Vieux-Billard (Cour)
- le 8 rue du Vieux-Billard (8VB)

Les quatre bâtiments sont de caractères constructifs différents.

Le 8VB est un bâtiment de 5 étages sur rez-de-chaussée avec 3 niveaux de sous-sols. Il date de 1975.

COUR comprend le 8bis rue du Vieux-Billard et la partie basse du 9 rue des Savoises. L'ensemble se compose d'un rez-de-chaussée de grande hauteur avec des mezzanines et un sous-sol. Il date de 1964.

SAV comprend le rez-de-chaussée et le sous-sol du 9 rue des Savoises et le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du 11-17 rue des Savoises.

Le diagnostic de la dégradation porte sur l'ensemble des bâtiments, sauf les étages supérieurs du SAV qui ne sont pas la propriété de la LaFEA. Pour les scénarios d'intervention les coûts sont calculés en correspondance des espaces chauffés du bilan thermique, c'est-à-dire sans le 11-17 rue des Savoises.

Un parking extérieur, devant la partie COUR, est associé à l'ensemble. Il recouvre partiellement les sous-sols COUR.

Hormis la réfection de la toiture de la partie COUR l'enveloppe n'a pas subi de grands travaux de rénovation depuis sa construction.

Enveloppe



Les parois extérieures sont globalement dégradées. Le crépi du SAV est détérioré sur 25 à 50% de sa surface. L'ensemble des parois sont de **faible qualité thermique**.

Le béton armé apparent notamment de la partie COUR est très dégradé par la **carbonatation avec éclatements**. Les **ferrillages apparents sont fortement corrodés**. Il en va de même pour la structure porteuse verticale en béton armé du 8VB.



Les fenêtres sont toutes d'origine, **leur qualité thermique est faible, leur surface est défraîchie et leur étanchéité n'est plus correctement assurée**.

Les toitures terrasses de la partie COUR ont été refaites, celles du SAV et du 8VB sont en état. **Les verrières des toits plats sont dégradées, l'étanchéité n'est pas assurée**. Le toit en pans en tôle du 8VB est dégradé, la ferblanterie est globalement vétuste. Les toitures ne sont pas suffisamment isolées au regard des standards actuels.

Les plots en verre de la dalle du parking extérieur sur les sous-sols COUR sont dégradés et **l'étanchéité n'est pas assurée**.



L'isolation thermique du sol manque ou n'est pas suffisante.

Chauffage-ventilation



La chaufferie est équipée d'une chaudière à mazout HOVAL de 320 kW datant de 2000 en état. La distribution de chaleur est ancienne mais en bon état. **L'isolation est présente mais pas suffisante** (conduites, vannes, composants de dilatation non isolés selon les règles de l'art actuelles).

La ventilation est assurée par une installation de traitement d'air sans système d'extraction si ce n'est les ventilateurs en toiture. Elle est **vétuste, énergétivore et ne répond plus aux prescriptions**. Le réseau de distribution de pulsion a été refait et est en règle.



Les ventilateurs d'extraction en toiture sont en état.

Les installations d'eau chaude sanitaire ont été refaites en 2000 et sont en état.

Travaux

Les prochains travaux de rénovation à entreprendre sont:

- L'assainissement des parois verticales (carbonatation).
- L'assainissement des verrières.
- L'assainissement des sauts de loup.
- L'assainissement de la dalle du parking extérieur sur les sous-sols COUR.
- La mise en place d'une isolation thermique périphérique.
- La réflexion des toitures et la pose d'une isolation thermique.
- Le remplacement de l'ensemble des fenêtres d'origine.
- La réadaptation du système de ventilation pour du double-flux. Remplacement des monoblocs et création d'un réseau d'extraction.
- La pose d'isolation thermique sous les planchers du 8VB et SAV.

2.3 Bilan thermique

Situation actuelle

Le chauffage du 11-17 rue des Savoises est indépendant du reste de l'espace. La surface chauffée comprise dans le présent bilan thermique exclut donc la surface de ce bâtiment.

Pour des raisons de modélisation, les espaces chauffés (zones chauffées par la chaudière) ne correspondent pas exactement à la dénomination 8VB, COUR et SAV. Nous avons donc le 9 Savoises (espace de restaurant juste sous le corps du bâtiment sans toiture vers l'extérieur), le 8VB tel qu'il est et le 8bisVB qui regroupe l'ensemble des locaux situés dans la cour (espace sous les toitures plates, sauf celle du 8VB).

La consommation actuelle de la production de chaleur est de 52'892 litres de mazout par année pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (moyenne de la consommation 2002-2005). La surface de référence énergétique a été calculée à 4'601.5 m². Ceci donne un indice de dépense d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de 413 MJ/m²a.

L'indice de dépense d'énergie (IDE) de 413 MJ/m²an positionne le bâtiment en classe énergétique D.

Pour l'analyse énergétique, nous avons effectué un bilan thermique avec la méthode LesoSAI.



Hypothèses de travail

Le calcul du bilan thermique pour ce bâtiment comporte plusieurs points d'incertitude concernant, soit les conditions d'utilisation, soit le comportement thermique ou la composition des éléments de l'enveloppe.

Le calcul a été fait sur la base des hypothèses suivantes:

- Les conditions standards d'utilisation selon le calcul SIA 380/1 ont été utilisées pour l'occupation et les gains internes. La température moyenne intérieure du calcul vaut 20°C.
- Le rendement de la chaudière est pris égal à 0.85.
- La surface de référence énergétique égale à 4'601.5 m².
- Le débit d'air neuf est pris égal aux conditions normales de la norme soit 0.7 m³/m²h pour les parties administratives et 1.2 m³/m²h pour les cuisines.

La surface de référence énergétique comprend le sous-sol (sauf partie sous le parking et le rez-de-chaussée du 8bis Vieux-Billard, le rez-de-chaussée du 9 Savoises, le sous-sol, le rez-de-chaussée et les étages du 8 Vieux-Billard.

Selon la norme SIA 380/1, les 8 et 8bis Vieux-Billard sont affectés comme catégorie d'ouvrage administratif alors que le 9 Savoises comme restaurant, les besoins d'ECS et les débits d'air neuf sont donc plus grands pour cet espace.

A	IDE < 200 Le bâtiment est proche au label MINERGIE® pour bâtiments rénovés.
B	200 ≤ IDE < 320 Le bâtiment est à priori conforme à la norme SIA 380/1 en rénovation (facteur de forme 1).
C	320 ≤ IDE < 400 Le bâtiment n'est pas conforme à la norme SIA mais il est nettement meilleur que la moyenne du canton.
D	400 ≤ IDE < 500 Le bâtiment est meilleur que la moyenne du canton.
E	500 ≤ IDE < 600 Le bâtiment est moins bon que la moyenne du canton.
F	600 ≤ IDE < 700 Le bâtiment consomme beaucoup d'énergie. Il a probablement un problème qui va au-delà de l'enveloppe.
G	700 ≤ IDE Bâtiment hors limites.

Figure 2: Tableau des classes énergétiques - Bâtiments administratifs VAUD.

Caractéristiques de l'enveloppe

8 Vieux-Billard

- double vitrage ancien, cadre en bois-métal fraction moyenne 25%, $U_{\text{vitrage}} = 3 \text{ W/m}^2\text{K}$, $U_{\text{cadre}} = 1.9 \text{ W/m}^2\text{K}$, la valeur moyenne vaut $2.85 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- double vitrage ancien, cadre en métal fraction moyenne 25%, $U_{\text{vitrage}} = 3 \text{ W/m}^2\text{K}$, $U_{\text{cadre}} = 5 \text{ W/m}^2\text{K}$, la valeur moyenne vaut $3.6 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- murs en béton armé avec isolation intérieure (doublage en bois), $U = 1.04 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- allège en béton armé avec éléments préfabriqués doublés à l'intérieur par un parement en bois et isolation, $U = 0.66 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- murs en béton armé avec doublage en bois et isolation, $U = 0.94 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- toiture plate avec 5cm d'isolation, $U = 0.64 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- toit à pans en béton armé non isolé, avec doublage en plâtre et vide d'air, $U = 2.1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- dalle sur sol en béton armé avec faux plancher, $U = 1.35 \text{ W/m}^2\text{K}$

8bis Vieux-Billard

- double vitrage ancien, cadre en métal fraction moyenne 25%, $U_{\text{vitrage}} = 3 \text{ W/m}^2\text{K}$, $U_{\text{cadre}} = 5 \text{ W/m}^2\text{K}$, la valeur moyenne vaut $3.6 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- simple vitrage, cadre en métal fraction moyenne 25%, $U_{\text{vitrage}} = 6 \text{ W/m}^2\text{K}$, $U_{\text{cadre}} = 5 \text{ W/m}^2\text{K}$, la valeur moyenne vaut $5.9 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- murs sous-sols en béton armé non isolé, $U = 2.96 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- murs en béton armé avec isolation intérieure (doublage en bois), $U = 0.94 \text{ W/m}^2\text{K}$
- murs en béton armé avec brique de parement extérieur et isolation intérieure (doublage en bois), $U = 0.72 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- toiture plate avec 10cm d'isolation, $U = 0.34 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- verrière, $U = 3.1 \text{ W/m}^2\text{K}$
- dalle sur sol en béton armé avec faux plancher, $U = 1.35 \text{ W/m}^2\text{K}$

9 Savoises

- double vitrage ancien, cadre en métal fraction moyenne 25%, $U_{\text{vitrage}} = 3 \text{ W/m}^2\text{K}$, $U_{\text{cadre}} = 5 \text{ W/m}^2\text{K}$, la valeur moyenne vaut $3.6 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- allège en béton armé avec éléments préfabriqués doublés à l'intérieur par un parement en bois et isolation, $U = 0.94 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- dalle sur sol en béton armé avec faux plancher, $U = 1.18 \text{ W/m}^2\text{K}$

3.0 Scénarios d'intervention

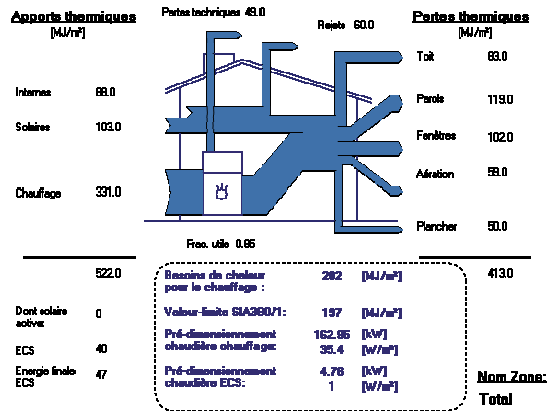
3.1 Minimaliste

Le diagnostic EPIQR a mis en avant les éléments sur lesquels une intervention est nécessaire pour garantir la fonctionnalité des immeubles et prévenir l'aggravement de certains problèmes. Le scénario proposé ici regroupe un ensemble de mesures permettant de maintenir l'ouvrage dans sa fonctionnalité actuelle, de régler les problèmes urgents et d'anticiper les exigences cantonales à savoir le remplacement des simples vitrages pour l'horizon 2009-2010. Ce scénario aura un effet sur les problèmes de surchauffe dus aux verrières.

Condition sur l'enveloppe



Q_h	282 MJ/m ² an
SIA 380/1	197 MJ/m ² an
IDE	378 MJ/m ² an
Gains IDE ⁵	4 %
Coûts ⁶	585'000 CHF



Hypothèses

- Le remplacement complet des simples vitrages pour des vitrages performants ($U=1.3$ W/m²K) et des cadres en PVC ($U=1.9$ W/m²K). Valeur U globale des fenêtres 1.58 W/m²K.
- Le remplacement complet des vitrages et raccords des verrières pour des vitrages et cadres performants (profilés métalliques isolés, $U = 2.5$ W/m²K), valeur U globale = 2 W/m²K.

Résultats

Les mesures proposées ne réduisent la consommation que de 4%. Le bâtiment passe en classe C. Le coût du scénario s'élève à 585'000 CHF et comprend des mesures énergétiques sur les verrières et les simples vitrages pour une réduction de 21 MWh par an. Le coût du kWh économisé revient à 28 CHF/kWh.

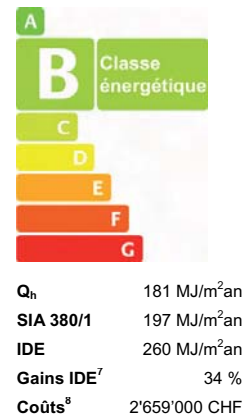
⁵ Réduction de la consommation par rapport à la situation actuelle.

⁶ Coûts de remise en état (y compris honoraires, HT) calculés par la méthode EPIQR+.

3.2 Remise en état et justificatif SIA380/1

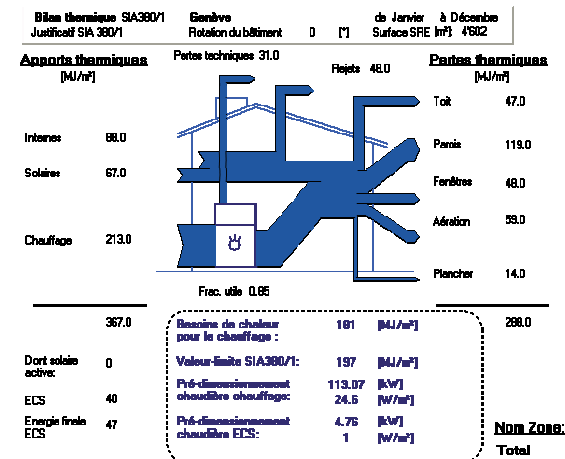
Le diagnostic EPIQR nous a aussi permis de mettre en avant les éléments qui concernent les aspects énergétiques. Compte tenu du fait, qu'une mise à l'enquête nécessiterait d'atteindre la valeur limite SIA 380/1, nous proposons ici un scénario d'intervention qui permet de garantir la pérennité de l'ouvrage, la mise en conformité par rapport à la norme et une solution pour les problèmes de confort intérieur.

Condition sur l'enveloppe



Hypothèses

- Le remplacement complet de toutes les surfaces translucides pour des vitrages performants ($U=1.3$ W/m²K) et des cadres en PVC ($U=1.9$ W/m²K). Valeur U globale des fenêtres 1.58 W/m²K.
- Le remplacement complet des vitrages et raccordements des verrières pour des vitrages et cadres performants (profilés métalliques isolés, $U = 2.5$ W/m²K), valeur U globale = 2 W/m²K.
- La pose de 20cm d'isolation thermique sur l'ensemble des toitures plates ($U = 0.18$ W/m²K) et l'isolation du toit à pans pour atteindre une valeur U de = 0.3 W/m²K égale à la valeur limite par élément de la norme SIA 380/1.
- La pose d'isolation thermique sous les planchers du 8VB et SAV. Planchers au-dessus des caves mais aussi le plancher au-dessus du passage routier du 8VB pour atteindre la cour. Nouvelle valeur U des planchers égale à 0.3 W/m²K conforme à la valeur limite par élément de la norme SIA 380/1.
- Réadaptation du système pour une ventilation double-flux. Remplacement des monoblocs et création d'un réseau d'extraction. Les débits d'air neufs sont conformes aux conditions standards SIA 380/1.



⁷ Réduction de la consommation par rapport à la situation actuelle.

⁸ Coûts de remise en état (y compris honoraires, HT) calculés par la méthode EPIQR+.

Résultats

Les mesures proposées permettent d'atteindre un besoin de chaleur de $181 \text{ MJ/m}^2\text{an}$ inférieur à la valeur limite de $197 \text{ MJ/m}^2\text{an}$. La réduction de la consommation est d'environ 34%.

En 2005, la consommation de mazout s'est chiffrée à 57'610 litres pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ce qui correspond à environ 40'000 CHF à un prix moyen de 70CHF/100l. Un besoin de chaleur réduit de 34% induirait donc une économie de 13'600 CHF par an.

Le coût du scénario s'élève à 2'659'000 CHF et comprend des mesures énergétiques notamment sur les vitrages, la ventilation et l'isolation des planchers et toitures pour une réduction de 179 MWh. Le coût du kWh économisé revient à 15 CHF/kWh.

- La pose de 20cm d'isolation thermique sur l'ensemble des toitures plates ($U = 0.18W/m^2K$) et l'isolation du toit à pans pour atteindre une valeur U de $0.3W/m^2K$ égale à la valeur limite par élément de la norme SIA 380/1.

- La pose d'isolation thermique sous les planchers du 8VB et SAV. Planchers au-dessus des caves mais aussi le plancher au-dessus du passage routier du 8VB pour atteindre la cour. Nouvelle valeur U des planchers égale à $0.3W/m^2K$ conforme à la valeur limite par élément de la norme SIA 380/1.

- Réadaptation du système pour une ventilation double-flux. Les débits d'air neufs sont conformes aux conditions standards SIA 380/1.

Résultats

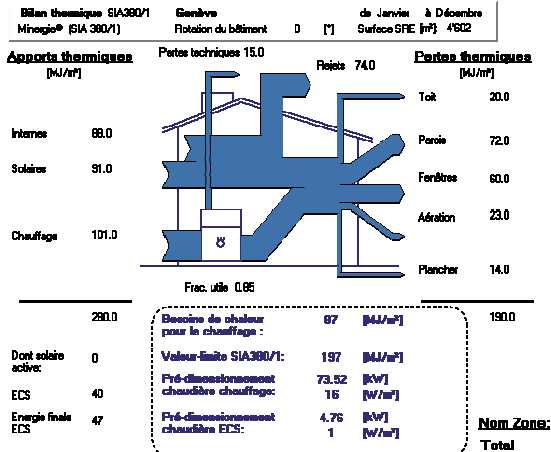
Le bilan sur l'enveloppe donne un besoin de chaleur égal à $116 MJ/m^2$ an ce qui est inférieur à la valeur limite SIA 380/1 de $168 MJ/m^2$ an. Avec les mesures proposées la maison des associations passe la première condition Minergie. Le gain énergétique est alors de 53 %, ce qui induirait alors une économie de 21'200 CHF par an.

Le coût du scénario s'élève à 3'015'000 CHF et comprend des mesures énergétiques notamment sur les vitrages, la ventilation et l'isolation des parois verticales, planchers et toitures pour une réduction de 279 MWh. Le coût du kWh économisé revient à 11 CHF/kWh.

Condition sur la consommation



Q_h	87 MJ/m ² an
Minergie ¹⁰	71 kWh/m ² an
IDE ¹¹	41 kWh/m ² an
Gains IDE	53 %
Coûts	3'015'000 CHF



Hypothèses

- Le besoin de renouvellement d'air est pris égal à $0.28 m^3/m^2h$ pour l'administratif et $0.48 m^3/m^2h$ pour la cuisine (rendement de récupération de chaleur égal à 60% sur débits conforme aux conditions normales d'utilisation de la norme SIA 380/1).

Résultats

Le bilan donne un IDE sur le chauffage et l'ECS de $41 kWh/m^2$ an. Cet indice n'inclut pas la ventilation qui nécessite un calcul détaillé des débits

¹⁰ Valeur limite de l'indice de dépense d'énergie Minergie incluant le chauffage, l'ECS et la ventilation.

¹¹ Indice de dépense d'énergie incluant uniquement le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

d'air nominaux. Toutefois, la différence à la valeur limite Minergie laisse une grande marge ce qui nous permet de dire que les propositions d'amélioration permettent d'atteindre le Label Minergie.

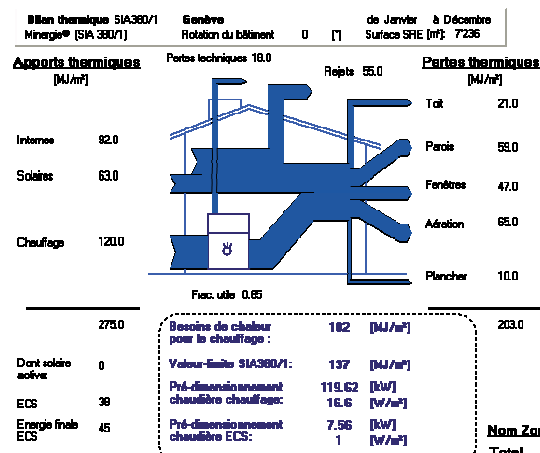
3.4 Extension et Label Minergie, proposition RdeBattista/LaFea

La fondation pour l'expression associative propose l'extension des deux bâtiments 8 et 8 bis Vieux-Billard afin de répondre à la demande croissante de bureau. Pour le 8 Vieux-Billard, il s'agirait d'étendre les étages existants sur sa face nord avec une nouvelle façade et adjoindre un nouvel étage avec une nouvelle toiture. L'ancien parking du 8VB sera aussi transformé en salle polyvalente sur le 2^{ème} et 3^{ème} sous-sol. Le premier sous-sol étant laissé tel qu'il est et non chauffé. Pour le 8bis Vieux-Billard, un nouvel étage pourrait être aménagé sur une grande partie de la toiture existante avec un toit à pans. Ces aménagements correspondent à la variante 1 proposée par le bureau Mechat + Bouldin. Vis-à-vis de la norme SIA 380/1 ces aménagements correspondent à une adjonction sur un bâtiment existant, les valeurs-limites à respectées sont alors plus sévères que pour une transformation. En considérant l'ensemble des bâtiments la valeur-limite vaut 137 MJ/m²an pour l'adjonction et 197 MJ/m²an pour la simple transformation.

Condition sur l'enveloppe



Q_{th}	102 MJ/m ² an
SIA 380/1 ¹²	137 MJ/m ² an
IDE	165 MJ/m ² an
Gains IDE	37 %
Coûts	5'538'000 CHF



Hypothèses

- Les nouvelles façades et toitures possèdent une valeur U égale à la valeur de recommandation par éléments de la norme SIA 380/1 soit 0.3 W/m²K pour les toitures et les murs et 1.6 W/m²K pour les fenêtres.

- La nouvelle surface de référence énergétique égale à 7'236 m² contre 4'602 m² en l'état initial.

SRE état initial : 8VB = 1522.1 m², 8bVB = 2672.4 m², 9Sav = 407 m²

SRE extension : 8VB = 686 m², 8bVB = 912.2 m², Sous-sol 8VB = 1036 m²

¹² Valeur limite SIA 380/1 à l'adjonction des besoins de chaleur pour le chauffage

Résultats

Le bilan sur l'enveloppe donne un besoin de chaleur égal à 102 MJ/m²an ce qui est inférieur à la valeur limite SIA 380/1 de 137 MJ/m²an. Avec les mesures proposées la rénovation et les adjonctions passent la première condition Minergie. La nouvelle consommation de mazout avec les nouvelles constructions devrait s'élever à environ 33'300 litres soit une facture de 23'300 CHF, ce qui correspond à une réduction de 37% par rapport à la facture actuelle pour une augmentation de 57% des surfaces chauffées. Le coût du scénario s'élève à 5'538'000 CHF et comprend des mesures énergétiques notamment sur les vitrages, la ventilation et l'isolation des parois verticales, planchers et toitures pour une réduction de 331 MWh. Le coût du kWh économisé revient à 16.7 CHF/kWh.

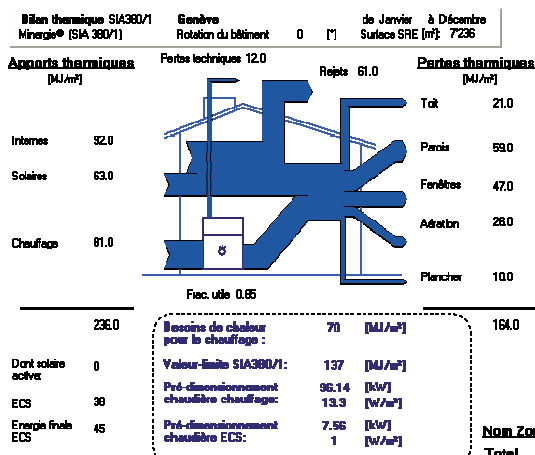
Après modélisation, il ressort que le 1^{er} sous-sol au dessus de la future salle polyvalente n'a pas besoin d'être chauffé. Les résultats sont très comparables.

L'isolation des murs du sous-sol vers des zones non chauffées, tel que le mur sud contre les caves du bâtiment Cour, permettent un gain non négligeable, cependant ces actions ne sont pas nécessaires pour atteindre les objectifs.

Condition sur la consommation



Q _h	70 MJ/m ² an
Minergie ¹³	72 kWh/m ² an
IDE ¹⁴	36 kWh/m ² an
Gains IDE	37 %
Coûts	5'538'000 CHF



Hypothèses

- Le taux de renouvellement d'air est alors pris égal à 0.28 m³/m²h pour l'administratif, 0.48 m³/m²h pour la cuisine et 0.4 m³/m²h pour la salle polyvalente (rendement de récupération de chaleur égal à 60% sur débits conforme aux conditions normales d'utilisation de la norme SIA 380/1).

Résultats

Le bilan donne un IDE sur le chauffage et l'ECS de 36 kWh/m²an. Cet indice n'inclut pas la ventilation qui nécessite un calcul détaillé des débits d'air nominaux. Toutefois, la différence à la valeur limite Minergie laisse à

¹³ Valeur limite de l'indice de dépense d'énergie Minergie incluant le chauffage, l'ECS et la ventilation.

¹⁴ Indice de dépense d'énergie incluant uniquement le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

nouveau une grande marge ce qui nous permet de dire que les propositions d'amélioration et l'adjonction permettent d'atteindre le Label Minergie.

3.5 Structure des coûts

Les deux tableaux ci-dessous illustrent les coûts rapportés par entité du bilan thermique, à savoir :

Le 8VB tel qu'il est, le 8bisVB qui regroupe l'ensemble des locaux situés dans la cour (espace sous les toitures plates, sauf celle du 8VB), et le 9 Savoises (espace de restaurant juste sous le corps du bâtiment sans toiture vers l'extérieur).

Les coûts du premier tableau sont donnés avec honoraires et hors TVA comme dans le reste du rapport. Les coûts du second tableau sont donnés avec honoraires et TVA. Le détail des coûts est donné au chapitre 5.0, des petites différences (de l'ordre de 1 à 2 milliers) peuvent être trouvées en raison des arrondis de la méthode.

Coûts y.c honoraires, hors TVA	Minimaliste (3.1, pg 12)	SIA 380/1 (3.2, pg 13)	Minergie (3.3, pg 15)	Extension Minergie RdeBattista/LaFea (3.4, pg 17)	Surface brute [m ²]
8 Vieux-Billard	88'000	803'000	995'000	584'000	1387
8bis Vieux Billard (Cour)	497'000	1'555'000	1'680'000	739'000	1999
9 Saviaise (SAV)		301'000	340'000	232'000	330
Extension 8 Vieux-Billard				1'573'000	641
Extension 8bis Vieux-Billard				2'010'000	840
Salle polyvalente				400'000	1036
Total	585'000	2'659'000	3'015'000	5'538'000	6233

Le coût des travaux sur les façades du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage des entrées 11 et 17 rue des Savoises ne sont pas compris dans les scénarios proposés, ils sont en revanche pris en compte dans le coût de remise en état du diagnostic à savoir 3'380'000 CHF HT, voir page 5. La différence donne le coût de rénovation, donc 365'000 CHF.

Coûts y.c honoraires et TVA	Minimaliste (3.1, pg 12)	SIA 380/1 (3.2, pg 13)	Minergie (3.3, pg 15)	Extension Minergie RdeBattista/LaFea (3.4, pg 17)	Surface brute [m ²]
8 Vieux-Billard	95'000	864'000	1'071'000	628'000	1387
8bis Vieux Billard (Cour)	535'000	1'673'000	1'808'000	795'000	1999
9 Saviaise (SAV)		324'000	366'000	250'000	330
Extension 8 Vieux-Billard				1'692'000	641
Extension 8bis Vieux-Billard				2'162'000	840
Salle polyvalente				430'000	1036
Total	630'000	2'861'000	3'245'000	5'959'000	6233

3.6 Analyse économique des scénarios

Une analyse financière de type valeur actuelle nette (VAN) permet de modéliser la rentabilité d'un investissement initial dans le temps en simulant l'évolution des recettes et des charges futures et en se basant sur un objectif de rentabilité appelé taux de rendement exigé.

De nos jours, ces méthodes sont aussi utilisées en expertise immobilière afin d'estimer la valeur d'un immeuble. Dans ce cas, les paramètres sont nombreux, difficiles à ajuster et ont une grande importance sur le résultat final. Pour cette étude, nous utilisons cette méthode à des fins comparatives uniquement, le but n'étant pas d'évaluer la vraie valeur de la maison des associations. Nous restons à un niveau d'analyse assez succinct mais suffisant pour départager les quatre variantes. Nous comparons sur 20 ans les recettes des surfaces locatives, les charges énergétiques et le montant de l'investissement initial.

Nous prenons comme hypothèse que le taux hypothécaire sera de 4% sur les 20 prochaines années et qu'il n'y a pas de taux d'intérêt sur les fonds propres.

Nous comparons uniquement les scénarios de rénovation complète qui permettront de garantir le même niveau de loyer pour les 20 prochaines années. Le scénario Minimaliste n'offre pas les mêmes garanties en terme de risque, il est beaucoup plus risqué et devrait alors être traité avec un taux de rendement exigé plus grand pour garantir ce risque. Avec un même rendement exigé sa valeur actuelle nette serait probablement plus grande ou équivalente car son investissement initial bien plus petit. Pour ne pas compliquer le modèle nous l'excluons de l'analyse économique.

Dans les trois cas comparés, les loyers restent fixes à 200 CHF/m² et n'évoluent pas dans le temps. Les charges énergétiques progressent elles au taux annuel de 7% (augmentation annuelle sur ces 10 dernières années). Les variables du calcul sont donc la surface locative, les charges énergétiques et l'investissement.

Pour la première variante (3.2, pg 13), la surface locative reste à 2'680m² l'investissement de rénovation s'élève à 2'659'000 CHF (honoraires compris, HT). La charge de chauffage ventilée par la surface locative revient à 10 CHF/m² (année de référence 2005).

Pour la deuxième variante (3.3, pg 15), la surface locative reste à 2'680m² et l'investissement de rénovation s'élève à 3'015'000 CHF (honoraires compris, HT). La charge de chauffage ventilée par la surface locative revient à 7 CHF/m² (année de référence 2005).

Pour la troisième option (3.4, pg 17), la surface locative monte à 3'691m² (8VB = 620m² et 8bVB = 391m²) avec en parallèle un complément financier annuel de l'ordre de 40'000 CHF pour les salles de conférence du 8bVB et aussi de 40'000 CHF pour les sous-sols du 8VB (salle polyvalente). L'investissement de construction s'élève à 3'983'000 CHF (honoraires compris, HT) et ceux de rénovation à 1'555'000 CHF soit un total d'investissement de 5'538'000 CHF. La charge de chauffage ventilée par la surface locative revient à 6 CHF/m² (année de référence 2005).

Nous observons la VAN soit le capital amassé par les loyers moins le capital investi. Nous ne prenons pas en compte la valeur de revente pour rester simple. Dans la comparaison de variantes, le scénario avec la VAN la plus élevée est celui à privilégier.

Résultats

Sur la base d'un calcul sur 20 ans et 7% de croissance annuel du prix du mazout, les résultats sont les suivants :

Variantes	Valeur actuelle nette [CHF]
Rénovation SIA 380/1 (3.2, pg 13)	3'893'151
Rénovation Label Minergie (3.3, pg 15)	3'756'830
Extension Label Minergie RdeBattista/LaFea (3.4, pg 17)	5'026'929

Il ressort que selon les hypothèses retenues l'extension des surfaces et la labellisation Minergie RdeBattista/LaFea (3.4, pg 17) est la plus intéressante du point de vue financier. La rénovation Label Minergie est la moins bien classée car les coûts d'investissement sont grands et la réduction de la facture énergétique seule ne suffit pas à contre balancer l'investissement. Toutefois, la différence entre la première et la deuxième option est relativement faible. Le troisième scénario apporte la plus grande VAN avec environ 1'100'000 CHF de différence avec le premier scénario.

Analyse de sensibilité

En faisant varier les paramètres du calcul, nous pouvons faire ressortir la robustesse d'une décision. En modifiant la durée de l'exercice nous pouvons voir à quel moment un scénario devient plus intéressant que l'autre et de même avec le taux de croissance du prix du mazout.

Il ressort que la durée prise en compte dans le calcul change le classement des variantes. Si l'on considère une durée d'exercice inférieure à 13 ans le scénario SIA 380/1 est plus intéressant. C'est seulement à partir de 13 ans que l'extension Minergie offre de meilleures prestations. Il est raisonnable de penser qu'un calcul sur 20 ans est réaliste, l'effet d'une rénovation se mesurant bien au-delà.

Le taux de croissance du prix du mazout est bien évidemment difficile à estimer. Le tableau ci-dessous donne les résultats pour 5 taux de croissance différents.

Durée exercice	20 ans			
	Valeur actuelle nette [CHF]			
Croissance prix mazout	2%	5%	7%	9%
SIA 380/1 (3.2, pg 13)	4'185'534	4'031'857	3'893'151	3'715'298
Minergie (3.3, pg 15)	3'961'498	3'853'924	3'756'830	3'632'333
Ext. Minergie (3.4, pg 17)	5'248'403	5'131'996	5'026'929	4'892'208

Il ressort que le résultat initial est robuste, même avec un taux de croissance du prix du mazout de 2% l'extension Label Minergie est la meilleure option.

Nous pouvons conforter ce résultat en considérant que la rénovation SIA 380/1 est l'option qui comporte le plus de risque vis-à-vis de l'évolution du marché. En rénovant Minergie, le bâtiment acquiert une plus-value qui n'est pas prise en compte dans ce calcul, ce qui augmenterait d'autant sa VAN si l'on tenait compte d'une valeur revente au terme des 20 ans. Cette plus-value sera d'autant plus marquée dans un avenir où l'énergie sera chère et au centre des préoccupations. De fins calculs prenant en compte ces éléments donneraient la même conclusion que notre calcul simple.

Tableaux VAN

RénovationSIA 380/1 (chapitre 3.2, page 13)		Investissements		Recettes & charges			Cash Flow		
	Année	Construction	Rénovation	Loyer	Chauffage	Cash Flow	Actualisation	Cash Flow actualisé	
Données			0			-2'659'000	1.0	-2'659'000	
Surface locative actuelle [m2]	2'680	1		536'000	-28'676	507'324	1.0	487'812	
		2		536'000	-30'683	505'317	0.9	467'194	
Loyer [CHF/m2]	200	3		536'000	-32'831	503'169	0.9	447'315	
Loyer [CHF]	536'000	4		536'000	-35'129	500'871	0.9	428'146	
Taux de croissance loyer [%]	-	5		536'000	-37'588	498'412	0.8	409'658	
		6		536'000	-40'220	495'780	0.8	391'822	
Charge de chauffage [CHF/m2]	-10	7		536'000	-43'035	492'965	0.8	374'613	
Charge de chauffage [CHF]	-26'800	8		536'000	-46'047	489'953	0.7	358'004	
Taux de croissance chauffage [%]	7	9		536'000	-49'271	486'729	0.7	341'970	
		10		536'000	-52'720	483'280	0.7	326'487	
Taux de rendement requis [%]	4	11		536'000	-56'410	479'590	0.6	311'532	
		12		536'000	-60'359	475'641	0.6	297'084	
		13		536'000	-64'584	471'146	0.6	283'120	
		14		536'000	-69'105	466'895	0.6	269'620	
		15		536'000	-73'942	462'058	0.6	256'564	
		16		536'000	-79'118	456'882	0.5	243'933	
Résultats			17			536'000	-84'656	451'344	
Investissement	-2'659'000	18		536'000	-90'582	445'418	0.5	219'871	
Somme des cash flow	6'552'151	19		536'000	-96'923	439'077	0.5	208'405	
Valeur actuelle nette (VAN)	3'893'151	20		536'000	-103'708	432'292	0.5	197'293	

Rénovation Label Minergie (chapitre 3.3, page 15)		Investissements		Recettes & charges			Cash Flow		
	Année	Construction	Rénovation	Loyer	Chauffage	Cash Flow	Actualisation	Cash Flow actualisé	
Données			0			-3'015'000	1.0	-3'015'000	
Surface locative actuelle [m2]	2'680	1		536'000	-2'007.3	515'927	1.0	496'083	
Surface locative aditionnelle [m2]		2		536'000	-2'147.8	514'522	0.9	475'704	
		3		536'000	-2'298.2	513'018	0.9	456'071	
Loyer [CHF/m2]	200	4		536'000	-24'591	511'409	0.9	437'155	
Loyer [CHF]	536'000	5		536'000	-26'312	509'688	0.8	418'926	
Taux de croissance loyer [%]	-	6		536'000	-28'154	507'846	0.8	401'358	
		7		536'000	-30'124	505'976	0.8	384'424	
Charge de chauffage [CHF/m2]	-7	8		536'000	-32'223	503'167	0.7	368'097	
Charge de chauffage [CHF]	-18'760	9		536'000	-34'489	501'511	0.7	352'355	
Taux de croissance chauffage [%]	7	10		536'000	-36'904	499'096	0.7	337'172	
		11		536'000	-39'487	496'513	0.6	322'525	
Taux de rendement requis [%]	4	12		536'000	-42'251	493'749	0.6	308'394	
		13		536'000	-45'209	490'791	0.6	294'757	
		14		536'000	-48'373	487'627	0.6	281'592	
		15		536'000	-51'759	484'241	0.6	268'882	
		16		536'000	-55'383	480'617	0.5	256'606	
Résultats			17			536'000	-59'259	476'741	
Investissement	-3'015'000	18		536'000	-63'408	472'592	0.5	233'285	
Somme des cash flow	6'771'830	19		536'000	-67'846	468'154	0.5	222'206	
Valeur actuelle nette (VAN)	3'756'830	20		536'000	-72'595	463'405	0.5	211'492	

Extension & Label Minergie proposition RdeBattista/LaFesa (chapitre 3.4, page 17)		Investissements		Recettes & charges			Cash Flow		
	Année	Construction	Rénovation	Loyer	Chauffage	Cash Flow	Actualisation	Cash Flow actualisé	
Données			0			-5'538'000	1.0	-5'538'000	
Surface locative actuelle [m2]	2'680	1		818'200	-21'722	796'478	1.0	765'845	
Surface locative aditionnelle [m2]	1'011	2		818'200	-23'242	794'958	0.9	734'983	
Location salles de conférence	80'000	3		818'200	-24'969	793'331	0.9	705'268	
Loyer [CHF/m2]	200	4		818'200	-26'610	791'590	0.9	676'655	
Loyer [CHF]	818'200	5		818'200	-28'473	789'727	0.8	649'098	
Taux de croissance loyer [%]	-	6		818'200	-30'466	787'734	0.8	622'558	
		7		818'200	-32'598	785'602	0.8	596'993	
Charge de chauffage [CHF/m2]	-6	8		818'200	-34'880	783'320	0.7	572'364	
Charge de chauffage [CHF]	-20'301	9		818'200	-37'322	780'878	0.7	548'635	
Taux de croissance chauffage [%]	7	10		818'200	-39'934	778'266	0.7	525'769	
		11		818'200	-42'730	775'470	0.6	503'731	
Taux de rendement requis [%]	4	12		818'200	-45'721	772'479	0.6	482'488	
		13		818'200	-48'921	769'279	0.6	462'009	
		14		818'200	-52'346	765'854	0.6	442'262	
		15		818'200	-56'010	762'190	0.6	423'217	
		16		818'200	-59'930	758'270	0.5	404'946	
Résultats			17			818'200	-64'126	754'074	
Investissement	-5'538'000	18		818'200	-68'614	749'586	0.5	387'122	
Somme des cash flow	10'564'929	19		818'200	-73'417	744'783	0.5	353'505	
Valeur actuelle nette (VAN)	5'026'929	20		818'200	-78'557	739'643	0.5	337'564	

4.0 Conclusion

Le diagnostic EPIQR, le bilan thermique et l'analyse financière nous offre une vue technique globale nous permettant de connaître les travaux minimum nécessaires au maintien des fonctionnalités de la Maison des Associations et les conséquences énergétiques et financières des trois scénarios de rénovation.

Le diagnostic nous apprend que l'enveloppe des bâtiments qui accueille la Maison des Associations nécessite des interventions urgentes propres à garantir l'étanchéité et la substance. A de nombreux endroits les ferraillements sont apparents et corrodés. Les blocs de verre des verrières ainsi que sur le parking extérieur ne garantissent plus l'étanchéité. Les surfaces intérieures de la Maison des Associations sont en bon état, fonctionnelles et attractives alors que l'enveloppe ne reflète pas du tout la même image. L'impression générale depuis l'extérieur n'est pas bonne et est en contradiction avec les prestations que la Maison des Associations désire offrir. La continuation du statu quo n'est pas une solution car cette option ne répond en rien aux besoins et enjeux.

Parmi les trois scénarios de rénovation, il ressort que le projet d'extension label Minergie (3.4, pg 17) est la variante la plus intéressante à moyen terme. Elle répond clairement aux enjeux en permettant de pérenniser la substance bâtie à très long terme en augmentant le standard constructif, de donner une image positive de LAFEA dans sa volonté de s'inscrire dans le développement durable, d'augmenter l'offre en surface locative et d'offrir un climat intérieur sain et confortable. Ces éléments permettront à la LAFEA de rester attractive pour les associations et d'être à même de recevoir des événements publics d'importance.

La variante rénovation SIA 380/1 (3.2, pg 13) est aussi intéressante. Pour un montant d'investissement inférieur, elle pérennise la substance bâtie en se conformant aux normes actuelles. Elle rejoindrait ainsi le standard énergétique d'aujourd'hui. Cependant, si elle répond au problème de confort intérieur et de dégradation elle n'offre pas de surface locative supplémentaire ni la visibilité et les avantages du label Minergie. L'engagement vers le développement durable n'est qu'en partie réalisé.

La variante rénovation Minergie (3.3, pg 15) offre les mêmes avantages que la variante d'extension sauf l'augmentation des surfaces. C'est la raison pour laquelle son plan financier est moins intéressant.

Les travaux minimaux de maintenance offrent une solution à court terme qui ne résoudra pas les problèmes de confort intérieur. Les besoins de rénovation resteront d'actualité. Les enjeux en présence ne trouvent pas de réponse dans cette alternative et la Maison des Associations ne pourra bénéficier d'une visibilité positive dans le cadre de son secteur d'activité.

5.0 Diagnostic de l'état physique et fonctionnel

Façades

C01-01 Parois extérieures

Type 1: Crépi 20 %

Évaluation de l'état de la surface extérieure de l'enveloppe de façade: décollements, fissures, salissures etc.

Etat de dégradation a b c d

Enduit dégradé, détériorations du crépi (20% à 50% de la surface de la façade).

La constitution des murs n'est pas satisfaisante du point de vue thermique.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Travaux supplémentaires s

Nouvelle isolation thermique avec épaisseur minimum de 16 cm. Les façades nord sont en copropriétés et une rénovation devra se faire en concertation avec les Fondations Immobilières de Droit Public.



C01-01 Parois extérieures

Type 11: Maçonnerie apparente (pierre naturelle ou brique) 4 %

Évaluation de l'état de la surface extérieure de l'enveloppe de façade: décollements, fissures, salissures etc.

Etat de dégradation a b c d

Salissures avec efflorescences. Détériorations et éclatements (< 30%) sur la façade. Joints endommagés.

La constitution des murs n'est pas satisfaisante du point de vue thermique.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Assainissement de la maçonnerie, nettoyage et imprégnation de la façade. Reprise des joints.

Concernant l'amélioration de la qualité thermique, l'isolation intérieure n'est pas recommandée car elle génère des ponts importants. Les travaux d'isolation périphérique sont compris dans le type béton apparent.



Façades

C01-01 Parois extérieures

Type 12: Béton apparent 36 %

Évaluation de l'état de la surface extérieure de l'enveloppe de façade: décollements, fissures, salissures etc.

Etat de dégradation a b c d

Surfaces très dégradées par la carbonatation avec éclatements. Les ferrillages apparents sont fortement corrodés.

La constitution des murs n'est pas satisfaisante du point de vue thermique.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité I

Travaux supplémentaires s

Traitement de la carbonatation, dégagement des ferrillages et traitement anti-corrosion. Rhabillage complet et préparation pour recevoir une isolation thermique.



C01-01 Parois extérieures

Type 22: Éléments préfabriqués en béton 5 %

Évaluation de l'état de la surface extérieure de l'enveloppe de façade: décollements, fissures, salissures etc.

Etat de dégradation a b c d

Surfaces propres, intactes. Pas de signe de dégât sur les fixations.

La constitution des murs n'est pas satisfaisante du point de vue thermique.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Travaux supplémentaires s

Préparation pour recevoir une isolation thermique périphérique compacte d'une épaisseur de 16 cm y compris crépissage.



Façades

C01-01 Parois extérieures

Type 31: Fenêtres bois ou métal

29 %

Évaluation du fonctionnement, des surfaces, de la manipulation des fenêtres. Isolation thermique et phonique, étanchéité à l'air et à l'eau de pluie battante.

Etat de dégradation a b c d

Surfaces extérieures abîmées. Fermeture correcte.

La valeur U de ces fenêtres est de 2.8 W/m²K au lieu de 1.3 W/m²K pour des fenêtres actuelles. Leur remplacement est écologiquement justifié.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Remplacement complet des fenêtres. Traitement de surface et réfection du joint contre la maçonnerie.



C01-01 Parois extérieures

Type 32: Fenêtres aluminium ou PVC

3 %

Évaluation du fonctionnement, des surfaces, de la manipulation des fenêtres. Isolation thermique et phonique, étanchéité à l'air et à l'eau de pluie battante.

Etat de dégradation a b c d

Les fenêtres sont d'origine mais fonctionnent encore. Leur qualité thermique est très nettement insuffisante. La valeur U de ces fenêtres est de 3.6 W/m²K au lieu de 1.3 W/m²K pour des fenêtres actuelles.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Remplacement complet des fenêtres. Traitement de surface et réfection du joint contre la maçonnerie.



Façades

C01-01 Parois extérieures

Type 42: Façade légère portée entre l'ossature 3 %

Évaluation de l'état des façades légères, isolation thermique et phonique, étanchéité à l'air et à l'eau. Les ouvertures sont comptabilisées à cet élément.

Etat de dégradation a b c d

Les façades légères sont d'origine mais encore fonctionnelle. La qualité thermique de la façade n'est pas suffisante. La valeur U de ces fenêtres est de 3.6 W/m²K au lieu de 1.3 W/m²K pour des fenêtres actuelles.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Travaux supplémentaires s

Dépose et évacuation de l'ensemble des éléments de façade. Mise en place d'une nouvelle façade vitrée avec structure en métal thermolaqué avec rupture thermique et vitrage sélectif.



C01-02 Portes extérieures

Type 1: Portes en bois ou métalliques manuelles 16 %

Évaluation de l'état de surface, du fonctionnement et de la sécurité des portes extérieures.

Etat de dégradation a b c d

Portes d'entrée en bon état répondant aux exigences.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Sans intervention.



Façades

C01-02 Portes extérieures

Type 2: Portes en verre manuelles 84 %

Évaluation de l'état de surface, du fonctionnement et de la sécurité des portes extérieures.

Etat de dégradation a b c d

La porte d'entrée ne répond plus aux exigences. La sécurité à l'effraction n'est plus garantie et la qualité thermique est faible.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité III

Dépose de la porte existante. Mise en place d'une nouvelle porte d'entrée y compris ferrements et garnitures.



C01-03 Modénature des façades, décorations

Type 2: Bâtiments XX ème siècle 100 %

Évaluation de l'état des parties saillantes de la façade comme encadrements, cordons, tablettes et décorations de façade. (Les balcons et loggias sont évalués à l'élément U06-01).

Etat de dégradation a b c d

Bonne qualité des éléments de décoration. Dégradation par graffitis.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité III

Petites réparations aux endroits accessibles. Pas d'échafaudage nécessaire.



Façades

C01-04 Fenêtres sous-sol

Type 11: Fenêtres avec saut-de-loup 100 %

Évaluation du fonctionnement et de l'état de surface des fenêtres de cave ou du sous-sol.

Etat de dégradation a b c d

Les écoulements sont bouchés, présence de dégradations liées à des infiltrations d'eau à l'intérieur des caves. Les fenêtres sont endommagées l'étanchéité n'est plus assurée.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité I

Remplacement complet des sauts-de-loup. Remplacement des fenêtres.



C01-05 Occultations et protections solaires

Type 11: Volets roulants 73 %

Évaluation du fonctionnement, du maniement, des surfaces des occultations extérieures. Plusieurs types d'occultation peuvent être sur la même fenêtre, il est probable que la somme du pourcentage des types de cet élément dépasse 100%.

Etat de dégradation a b c d

Volets roulants en état. Ferrements partiellement endommagés.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Bien que les occultations sont fonctionnelles, le remplacement des fenêtres et la mise en place d'une isolation périphérique pourraient entrainer les remplacements des occultations de ce fait des travaux de remplacement sont pris en compte.



Façades

C01-05 Occultations et protections solaires**Type 12: Stores à lamelles extérieures** 27 %

Évaluation du fonctionnement, du maniement, des surfaces des occultations extérieures. Plusieurs types d'occultation peuvent être sur la même fenêtre, il est possible que la somme du pourcentage des types de cet élément dépasse 100%.

Etat de dégradation a b c d

Stores à lamelles en état. Mécanisme partiellement endommagés.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Bien que les occultations sont fonctionnelles, le remplacement des fenêtres et la mise en place d'une isolation périphérique pourraient entrainer les remplacements des occultations de ce fait des travaux de remplacement sont pris en compte.

**C08-01 Echafaudage de façade****Type 1: Échafaudage de façade et installations de chantier** 100 %

Évaluation de la nécessité de la mise en place d'échafaudages et de leur importance.

Etat de dégradation a b c d

Rénovation ou isolation thermique des façades. Immeuble de grande hauteur. Interventions nécessitant des installations de chantier et des échafaudages.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Interventions nécessitant des installations de chantier (point d'eau, tableau électrique, roulotte de chantier, etc.) et des échafaudages (durée du chantier inférieure à 5 mois). Y compris nettoyage des pieds de façade en fin de chantier.

Estia SA

Toitures et planchers

C03-01 Couverture toiture

Type 3: Placage en tôle 4 %

Évaluation de l'étanchéité de l'usure de la surface de toiture.

Etat de dégradation a b c d

Oxydation du revêtement, garnitures et recouvrements défectueux. La qualité thermique du toit à pans est extrêmement faible, toit à pans en béton armé non isolé, avec doublage en plâtre et vide d'air, $U = 2.1$ W/m²K, un grand inconfort pour les bureaux situés en dessous en résulte. Voir l'élément "Isolation thermique de toiture" pour les travaux d'isolation.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Dépose complète de l'ensemble du placage, contrôle du lambrissage, remplacement éventuel suivant l'état et réfection complète du placage.



C03-01 Couverture toiture

Type 11: Toit plat accessible 84 %

Évaluation de l'étanchéité de l'usure de la surface de toiture.

Etat de dégradation a b c d

Toit plat étanche. Recouvrements corrects. Revêtement de sol sans aspérité et propre. Bien qu'en bonne état, la toiture possède tout de même une qualité thermique en deçà des standards actuels.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Travaux de remplacement lors de la pose de l'isolation de toiture.



Toitures et planchers

C03-01 Couverture toiture

Type 21: Verrières 12 %

Évaluation des dégradations, de la corrosion, de l'étanchéité, des structures vitrées sur la surface de toiture.

Etat de dégradation a b c d

Étanchéité non assurée. Raccordements abîmés. Très mauvaise qualité thermique. Certaines recouvrent de bitume pour limiter les gains solaires en été.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité I

Remplacement complet de l'élément avec vitrage et raccordement. Il serait judicieux de développer un concept de ventilation et de lumière naturelle avec possibilité de rafraîchissement nocturne.



C03-02 Ferblanterie

Type 1: Toit à pans 30 %

Évaluation de la qualité, de l'étanchéité et de la corrosion de la ferblanterie (garnitures, tabatières, etc.) et des évacuations d'eaux pluviales.

Etat de dégradation a b c d

Ferblanterie vétuste mais fonctionnelle. Le remplacement est lié au remplacement de la toiture en placage.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Remplacement de toute la ferblanterie avec un matériau inoxydable. Gouttières ou chéneaux et descentes. Remplacement des tabatières (structure, vitrage, raccordements).



Toitures et planchers

C03-02 Ferblanterie

Type 11: Toit plat

70 %

Évaluation de la qualité, de l'étanchéité et de la corrosion de la ferblanterie (garnitures, tabatières, etc.) et des évacuations d'eaux pluviales.

Etat de dégradation a b c d

Ferblanterie en bon état, pas de corrosion, recouvrements et dilatations exécutés selon les règles de l'art.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Remplacement de toute la ferblanterie avec un matériau inoxydable. Le remplacement est lié au remplacement de l'isolation de la toiture.



C03-03 Ouvertures en toiture

Type 11: Fenêtres rampantes

11 %

Évaluation des dégradations, de la corrosion, de l'étanchéité, des structures vitrées sur la surface de toiture. Les châssis à tabatière sont à évaluer à l'élément C03-02.

Etat de dégradation a b c d

Les ouvertures en toiture sont d'origine mais fonctionnelle. Leur qualité thermique est faible. Leur remplacement est lié à la toiture en placage qui est à remplacer et à la faible qualité thermique.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Changement complet de l'élément. Repose des garnitures de la ferblanterie et embrasures intérieures.



Toitures et planchers

C03-03 Ouvertures en toiture

Type 21: Coupoles 89 %

Évaluation des dégradations, de la corrosion, de l'étanchéité, des structures vitrées sur la surface de toiture.

Etat de dégradation a b c d

Les coupoles sont d'origine mais fonctionnelles. Leur obsolescence énergétique justifie un remplacement.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Remplacement complet de l'élément avec vitrages et costières.
Réfection des raccordements à la toiture et au plafond.

C03-04 Massifs en toiture

Type 2: Superstructure 100 %

Évaluation de l'état des constructions en maçonnerie (cheminées, souches, locaux techniques etc.) sur toiture: fissures, salissures, étanchéité des raccords.

Etat de dégradation a b c d

Dégradations sur le crépi. Enduit sali et dégradé. Ferblanterie partiellement desserrée (mauvaise dilatation).

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Assainissement du crépi, nouveau traitement de surface, resserrement de la ferblanterie.



Toitures et planchers

C04-01 Isolation thermique sol**Type 1: Dalle sur local non chauffé** **87 %***Évaluation de l'isolation thermique de la dalle sur les locaux non chauffés. Appréciation du confort des locaux situés au dessus.***Etat de dégradation** a b c d

L'isolation thermique manque.

Travaux nécessaires 1 2 3 4**Priorité II****Travaux supplémentaires** **s**

Isolation de la dalle de sous-sol selon les exigences minimales (recommandations SIA).

**C04-01 Isolation thermique sol****Type 2: Plancher donnant sur l'extérieur** **13 %***Évaluation de l'isolation thermique de la dalle sur l'extérieur. Appréciation du confort des locaux situés au dessus.***Etat de dégradation** a b c d

L'isolation thermique manque. Des forts ponts thermiques sont présents.

Travaux nécessaires 1 2 3 4**Priorité II**

Isolation de la sous-face de la dalle avec des panneaux en fibres minérales de 16 cm.



Toitures et planchers

C04-03 Isolation thermique toiture

Type 1: Toit à pans, combles aménagés **30 %**

Évaluation de l'isolation thermique de la toiture, recherche de ponts thermiques, appréciation du confort des combles, etc.

Etat de dégradation a b c d

Absence d'isolation thermique ou isolation d'épaisseur insuffisante.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Travaux supplémentaires **s**

Nouvelle isolation thermique, avec épaisseur de 18 ou 20 cm, depuis la barrière de vapeur. Remplissage des espaces inaccessibles avec de l'isolation imputrescible.

C04-03 Isolation thermique toiture

Type 3: Toit plat **70 %**

Évaluation de l'isolation thermique de la toiture, recherche de ponts thermiques, appréciation du confort des combles, etc.

Etat de dégradation a b c d

Isolation thermique existante, mais d'épaisseur insuffisante (= ou <10 cm). Pertes thermiques de la toiture avec traces de ponts thermiques

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Travaux supplémentaires **s**

Nouvelle isolation thermique avec épaisseur minimum de 20 cm.

Estia SA

Installations CVSE centrales

I02-01 Production de chaleur

Type 2: Chaudière à mazout ou gaz - plus de 1500m² 100 %
SRE resp. 100kW

Évaluation du fonctionnement, du rendement de l'installation de production de chaleur y compris le réseau de distribution primaire.

Etat de dégradation a b c d

Chaudière et brûleur en bon état. Défauts partiels de l'isolation thermique.

Pas de problème à signaler.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité III

Complément d'isolation sur les vannes.



I02-02 Eau chaude sanitaire

Type 1: Bouilleur central avec échangeur de chaleur 100 %

Évaluation du fonctionnement, du rendement et de l'âge de l'installation de production de chaleur y compris le réseau de distribution primaire.

Etat de dégradation a b c d

Bouilleur d'eau chaude en bon état. Absence de signe de corrosion ou de pertes. Dimensionnement correct et prescriptions respectées.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Sans intervention



Installations CVSE centrales

I02-03 Distribution de chaleur

Type 1: Distribution de chaleur apparente 100 %

Évaluation du fonctionnement, de la dégradation, de l'isolation, des colonnes et conduites de chauffage au sous-sol.

Etat de dégradation a b c d

Conduites en bon état. Défauts ponctuels d'isolation thermique.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité III

Compléments d'isolation thermique sur les vannes et répartitions ponctuelles sur les conduites.



I02-05 Régulation pour chauffage

Type 1: Régulation centralisée 100 %

Évaluation de l'installation de contrôle: capteurs, régulateur, armoire électrique, thermostats, indicateurs, commande, étiquetage, données.

Etat de dégradation a b c d

Centrale de réglage et réseau en bon état. La centrale est programmable. Les senseurs sont en bon état. Pas d'erreur de régulation. Bonne accessibilité aux appareils. Prescriptions respectées.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Sans intervention

Estia SA

Installations CVSE centrales

I02-06 Stockage mazout

Type 1: Citerne non enterrée **100 %***Évaluation de l'état, de l'étanchéité, de l'accessibilité des citernes, de la présence de système de détection des fuites.***Etat de dégradation** a b c d

Installation de citerne et conduite de raccordement en bon état. Travaux d'entretien régulièrement exécutés. Pas de dépôt. Conduites d'aération dégagées et fonctionnelles, bonne accessibilité. Prescriptions respectées.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Sans intervention

I02-08 Cheminée du chauffage

Type 1: Conduite d'évacuation des fumées **100 %***Évaluation de la cheminée: fonctionnement, étanchéité, dimensionnement, propreté, ouvertures de ramonage, accessibilité, clapets.***Etat de dégradation** a b c d

Canal de cheminée en bon état, bien isolé. Pas de signe de corrosion ou de fuite. Bon entretien. Bonne accessibilité des ouvertures de nettoyage. Dimensionnement correct. Prescriptions respectées

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Sans intervention

Installations CVSE centrales

I03-01 Centrales de traitement d'air

Type 21: Pulsion ou d'extraction seulement, avec chauffage, 5'000 - 15'000 m³/h 100 %

Etat de dégradation a b c d

Monoblocs anciens et obsolètes. Il n'existe aucun système de régulation du débit selon les réels besoins d'air neuf et aucun système de récupération de chaleur. L'efficacité énergétique est largement insuffisante

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Remplacement complet des monoblocs de traitement d'air pour trois monoblocs pulsion - extraction avec récupérateur de chaleur et commande de variation de fréquence.



I03-02 Ventilateurs

Type 3: Extracteur de toiture 100 %

Évaluation de l'extracteur: fonctionnement, accessibilité, propreté, courroies, vibration, bruit, etc.

Etat de dégradation a b c d

Ventilateur en bon état, bien accessible.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Dans un concept de ventilation économe, soit l'on remplace les ventilateurs avec des nouveaux avec commande de variations de fréquence soit on les supprime et on intègre l'extraction dans un système double flux.



Estia SA

Installations CVSE centrales

I03-03 Réseau de distribution d'air

Type 2: Réseau de soufflage mono-gaine pulsion et extraction 50 %

Évaluation du réseau de conduites d'air : fonctionnement, âge, étanchéité, isolation thermiques, clapets, réglage des débits, équilibrage, bruit, etc.

Etat de dégradation a b c d

Réseau fonctionnel.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Adaptation à un système double-flux plus efficace thermiquement. Installation d'un réseau d'extraction relié aux nouveaux monoblocs pulsion-extraction.

**I03-04 Unités terminales de traitement d'air**

Type 2: Grilles de pulsion et extraction (ventilation générale) 50 %

Évaluation de l'appareil : fonctionnement, accessibilité, emplacement, bruit, propreté, usure, mode d'emploi.

Etat de dégradation a b c d

Grilles d'origine mais fonctionnelle. Pour compléter l'installation et la transformer en pulsion-extraction il est possible de préserver l'essentiel des installations existantes.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité II

Compléter le système pour ventiler tous les locaux en pulsion-extraction. Il est estimé qu'environ 50% de l'installation est déjà en place.

Estia SA

Installations CVSE centrales

I03-05 Grilles d'entrée et de refoulement de l'air**Type 1: Grille de protection extérieure** 100 %*Fonctionnement, accessibilité, emplacement, bruit, propreté.***Etat de dégradation** a b c d

Grilles fonctionnelles pour l'état existant. Pour la mise en place d'un système double flux, il sera nécessaire de reprendre complètement l'installation et éventuellement de déplacer les monoblocs.

Travaux nécessaires 1 2 3 4**Priorité II**

Mise en place de grilles appropriées pour le nouveau système double-flux.

I03-08 Régulation de la ventilation - climatisation**Type 2: Régulation individuelle par monobloc** 100 %*Vérifier la régulation: senseurs, régulateur, armoire électrique, indicateurs, enregistreurs, commande, étiquetage.***Etat de dégradation** a b c d

Actuellement il existe un système de régulation rudimentaire sans possibilité de moduler les débits en fonction des besoins.

Travaux nécessaires 1 2 3 4**Priorité II**

Nouvelle régulation qui gère de manière efficace la qualité de l'air la consommation énergétique.

Aménagements extérieurs

V01-01 Surfaces des abords aménagés

Type 5: Chape en béton

100 %

Évaluation de l'état, planéité et défauts, des surfaces des abords extérieurs.

Etat de dégradation a b c d

La chape de béton et les plots de verre sont fortement dégradés. L'étanchéité n'est plus assurée.

Travaux nécessaires 1 2 3 4

Priorité I

Remplacement de la couverture en plots de verre et de la chape en béton. Les coûts de ces travaux ne sont pas inclus dans la méthode.



Estia SA

Estimation des coûts des travaux selon le standard de la méthode EPIQR+ - Scénario Minimaliste (chapitre 3.1, Page 12)
Maison des associations, Genève

Indice de prix : 121

Coûts des travaux (hors honoraires et hors TVA)**Sommaire des coûts**

Façades	81 000
Toitures et planchers	377 000
Installations CVSE centrales	0
Aménagements extérieurs	29 000

Coût des travaux (hors honoraires et hors TVA)	487 000
Honoraires d'architecte (hors TVA) calculés sur la base de 20 % du coût des travaux	97 000
	<hr/>
Sous-total des travaux et honoraires (hors TVA)	584 000
TVA sur la base de 7.6 % du sous-total	44 000
	<hr/>
Coût total de rénovation (y compris TVA)	628 000

Estia SA

Estimation des coûts des travaux selon le standard de la méthode EPIQR+ - Scénario Minimaliste (chapitre 3.1, Page 12)
Maison des associations, Genève

Indice de prix : 121

Coûts des travaux (hors honoraires et hors TVA)

Façades											81 000
Elément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
C01-01	Parois extérieures	12	36 %	●	●	●	●			I	72 600
C01-04	Fenêtres sous-sol	11		●	●	●	●			I	8 000
Toitures et planchers											377 000
Elément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
C03-01	Couverture toiture	21	12 %	●	●	●	●			I	376 900
Installations CVSE centrales											0
Elément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
Aménagements extérieurs											29 000
Elément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
V01-01	Surfaces des abords aménagés	01		●	●	●	●			I	29 200

Coût des travaux (hors honoraires et hors TVA)	487 000
Honoraires d'architecte (hors TVA) calculés sur la base de 20 % du coût des travaux	97 000
Sous-total des travaux et honoraires (hors TVA)	584 000
TVA sur la base de 7.6 % du sous-total	44 000
Coût total de rénovation (y compris TVA)	628 000

Estia SA

Estimation des coûts des travaux selon le standard de la méthode EPIQR+ - Scénario Sia 380/1 (chapitre 3.2, Page 13)
Maison des associations, Genève

Indice de prix : 121

Coûts des travaux (hors honoraires et hors TVA)

Sommaire des coûts

Façades	635 000
Toitures et planchers	1 024 000
Installations CVSE centrales	526 000
Aménagements extérieurs	29 000

Coût des travaux (hors honoraires et hors TVA)	2 214 000
Honoraires d'architecte (hors TVA) calculés sur la base de 20 % du coût des travaux	443 000
	<hr/>
Sous-total des travaux et honoraires (hors TVA)	2 657 000
TVA sur la base de 7.6 % du sous-total	202 000
	<hr/>
Coût total de rénovation (y compris TVA)	2 859 000

Estia SA

Estimation des coûts des travaux selon le standard de la méthode EPIQR+ - Scénario Sia 380/1 (chapitre 3.2, Page 13)
Maison des associations, Genève

Indice de prix : 121

Coûts des travaux (hors honoraires et hors TVA)

Façades **635 000**

Elément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
C01-01	Parois extérieures	11	4 %	●	●	●				II	4 200
C01-01	Parois extérieures	12	36 %	●	●	●	●			I	50 100
C01-01	Parois extérieures	22	5 %	●						II	0
C01-01	Parois extérieures	31	29 %	●	●	●	●			II	374 900
C01-01	Parois extérieures	32	3 %	●	●	●	●			II	47 900
C01-01	Parois extérieures	42	3 %	●	●	●	●			II	58 900
C01-02	Portes extérieures	01	16 %	●							0
C01-02	Portes extérieures	02	84 %	●	●	●	●			III	8 400
C01-03	Modénature des façades, décorations	02		●	●	●	●			III	0
C01-04	Fenêtres sous-sol	11		●	●	●	●			I	8 000
C01-05	Occlusions et protections solaires	11	27 %	●						II	5 400
C01-05	Occlusions et protections solaires	12	73 %	●	●	●	●			II	14 700
C08-01	Echafaudage de façade	01		●	●	●	●			II	62 500

Toitures et planchers **1 024 000**

Elément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
C03-01	Couverture toiture	03	4 %	●	●	●	●			II	17 100
C03-01	Couverture toiture	11	84 %	●	●	●	●			II	307 900
C03-01	Couverture toiture	21	12 %	●	●	●	●			I	376 900
C03-02	Ferblanterie	01	30 %	●	●	●	●			II	15 300
C03-02	Ferblanterie	11	70 %	●	●	●	●			II	25 400
C03-03	Ouvitures en toiture	11	11 %	●	●	●	●			II	4 800
C03-03	Ouvitures en toiture	21	89 %	●	●	●	●			II	41 800
C03-04	Massifs en toiture	02		●	●					II	11 400
C04-01	Isolation thermique sol	01	87 %	●						II	0
C04-01	Isolation thermique sol	01	87 %				◆			II	78 400
C04-01	Isolation thermique sol	02	13 %	●	●	●	●			II	15 300
C04-03	Isolation thermique toiture	01	30 %	●						II	0
C04-03	Isolation thermique toiture	01	30 %				◆			II	69 100
C04-03	Isolation thermique toiture	03	70 %	●						II	0
C04-03	Isolation thermique toiture	03	70 %				◆			II	60 400

Installations CVSE centrales **526 000**

Elément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
I02-01	Production de chaleur	02		●	●					III	3 100
I02-02	Eau chaude sanitaire	01		●							0
I02-03	Distribution de chaleur	01		●						III	12 000
I02-05	Régulation pour chauffage	01		●							0
I02-06	Stockage mazout	01		●							0
I02-08	Cheminée du chauffage	01		●							0
I03-01	Centrales de traitement d'air	21		●	●	●	●			II	265 900
I03-02	Ventilateurs	03		●						II	0
I03-03	Réseau de distribution d'air	02	50 %	●	●	●	●			II	83 300
I03-04	Unités terminales de traitement d'air	02	50 %	●	●	●	●			II	49 000
I03-05	Grilles d'entrée et de refoulement de l'air	01		●	●	●	●			II	11 700
I03-08	Régulation de la ventilation - climatisation	02		●	●	●	●			II	100 600

Aménagements extérieurs **29 000**

Elément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
V01-01	Surfaces des abords aménagés	01		●	●	●	●			I	29 200

Estia SA

Estimation des coûts des travaux selon le standard de la méthode EPIQR+ - Scénario Minergie (chapitre 3.3, Page 15)
Maison des associations, Genève

Indice de prix : 121

Coûts des travaux (hors honoraires et hors TVA)**Sommaire des coûts**

Façades	932 000
Toitures et planchers	1 024 000
Installations CVSE centrales	526 000
Aménagements extérieurs	29 000

Coût des travaux (hors honoraires et hors TVA)	2 511 000
Honoraires d'architecte (hors TVA) calculés sur la base de 20 % du coût des travaux	502 000
	<hr/>
Sous-total des travaux et honoraires (hors TVA)	3 013 000
TVA sur la base de 7.6 % du sous-total	229 000
	<hr/>
Coût total de rénovation (y compris TVA)	3 242 000

Estia SA

Estimation des coûts des travaux selon le standard de la méthode EPIQR+ - Scénario Minergie (chapitre 3.3, Page 15)
Maison des associations, Genève

Indice de prix : 121

Coûts des travaux (hors honoraires et hors TVA)

Façades **932 000**

Élément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
C01-01	Parois extérieures	11 4 %	●							II	0
C01-01	Parois extérieures	12 36 %	●							I	0
C01-01	Parois extérieures	12 36 %				◆				I	225 900
C01-01	Parois extérieures	22 5 %	●							II	0
C01-01	Parois extérieures	22 5 %				◆				II	26 000
C01-01	Parois extérieures	31 29 %	●	●	●					II	374 900
C01-01	Parois extérieures	32 3 %	●	●	●					II	47 900
C01-01	Parois extérieures	42 3 %	●	●	●					II	58 900
C01-01	Parois extérieures	42 3 %				◆				II	9 000
C01-02	Portes extérieures	01 16 %	●								0
C01-02	Portes extérieures	02 84 %	●	●	●					III	8 400
C01-03	Modénature des façades, décorations	02	●	●	●					III	0
C01-04	Fenêtres sous-sol	11	●	●	●					I	8 000
C01-05	Occultations et protections solaires	11 27 %	●	●	●					II	22 800
C01-05	Occultations et protections solaires	12 73 %	●	●	●					II	87 700
C08-01	Echafaudage de façade	01	●	●	●					II	62 500

Toitures et planchers

1 024 000

Élément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
C03-01	Couverture toiture	03 4 %	●	●	●					II	17 100
C03-01	Couverture toiture	11 84 %	●	●	●					II	307 900
C03-01	Couverture toiture	21 12 %	●	●	●					I	376 900
C03-02	Ferblanterie	01 30 %	●	●	●					II	15 300
C03-02	Ferblanterie	11 70 %	●	●	●					II	25 400
C03-03	Ouvrures en toiture	11 11 %	●	●	●					II	4 800
C03-03	Ouvrures en toiture	21 89 %	●	●	●					II	41 800
C03-04	Massifs en toiture	02	●	●						II	11 400
C04-01	Isolation thermique sol	01 87 %	●							II	0
C04-01	Isolation thermique sol	01 87 %				◆				II	78 400
C04-01	Isolation thermique sol	02 13 %	●	●	●					II	15 300
C04-03	Isolation thermique toiture	01 30 %	●							II	0
C04-03	Isolation thermique toiture	01 30 %				◆				II	69 100
C04-03	Isolation thermique toiture	03 70 %	●							II	0
C04-03	Isolation thermique toiture	03 70 %				◆				II	60 400

Installations CVSE centrales

526 000

Élément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
I02-01	Production de chaleur	02	●	●						III	3 100
I02-02	Eau chaude sanitaire	01	●								0
I02-03	Distribution de chaleur	01	●	●						III	12 000
I02-05	Régulation pour chauffage	01	●								0
I02-06	Stockage mazout	01	●								0
I02-08	Cheminée du chauffage	01	●								0
I03-01	Centrales de traitement d'air	21	●	●	●					II	265 900
I03-02	Ventilateurs	03	●							II	0
I03-03	Réseau de distribution d'air	02 50 %	●	●	●					II	83 300
I03-04	Unités terminales de traitement d'air	02 50 %	●	●	●					II	49 000
I03-05	Grilles d'entrée et de refoulement de l'air	01	●	●	●					II	11 700
I03-08	Régulation de la ventilation - climatisation	02	●	●	●					II	100 600

Aménagements extérieurs

29 000

Élément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
V01-01	Surfaces des abords aménagés	01	●	●	●					I	29 200

Estia SA

Estimation des coûts des travaux selon le standard de la méthode EPIQR+ - Scénario Extension Minergie (chapitre 3.4,
Page 17)
Maison des associations, Genève

Indice de prix : 121

Coûts des travaux (hors honoraires et hors TVA)

Sommaire des coûts

Façades	537 000
Toitures et planchers	203 000
Installations CVSE centrales	526 000
Aménagements extérieurs	29 000

Coût des travaux (hors honoraires et hors TVA)	1 295 000
Honoraires d'architecte (hors TVA) calculés sur la base de 20 % du coût des travaux	259 000
	<hr/>
Sous-total des travaux et honoraires (hors TVA)	1 554 000
TVA sur la base de 7.6 % du sous-total	118 000
	<hr/>
Coût total de rénovation (y compris TVA)	1 672 000

Estia SA

Estimation des coûts des travaux selon le standard de la méthode EPIQR+ - Scénario Extension Minergie (chapitre 3.4, Page 17)
Maison des associations, Genève

Indice de prix : 121

Coûts des travaux (hors honoraires et hors TVA)

Façades **537 000**

Élément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
C01-01	Parois extérieures	11,4 %	●							II	0
C01-01	Parois extérieures	12,36 %	●							I	0
C01-01	Parois extérieures	12,36 %				◆				I	113 800
C01-01	Parois extérieures	22,5 %	●							II	0
C01-01	Parois extérieures	22,5 %				◆				II	13 000
C01-01	Parois extérieures	31,29 %	●	●	●					II	220 500
C01-01	Parois extérieures	32,3 %	●	●	●					II	47 900
C01-01	Parois extérieures	42,3 %	●	●	●					II	58 900
C01-01	Parois extérieures	42,3 %				◆				II	9 000
C01-02	Portes extérieures	01,16 %	●								0
C01-02	Portes extérieures	02,84 %	●	●	●					III	8 400
C01-03	Modénature des façades, décorations	02	●	●	●					III	0
C01-04	Fenêtres sous-sol	11	●	●	●					I	8 000
C01-05	Occlusions et protections solaires	11,27 %	●	●	●					II	11 400
C01-05	Occlusions et protections solaires	12,73 %	●	●	●					II	14 700
C08-01	Echafaudage de façade	01	●	●	●	●				II	31 500

Toitures et planchers **203 000**

Élément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
C03-01	Couverture toiture	03,4 %	●							II	0
C03-01	Couverture toiture	11,84 %	●	●	●					II	61 600
C03-01	Couverture toiture	21,12 %	●							I	0
C03-02	Ferblanterie	01,30 %	●							II	0
C03-02	Ferblanterie	11,70 %	●							II	0
C03-03	Ouvertures en toiture	11,11 %	●							II	0
C03-03	Ouvertures en toiture	21,89 %	●	●	●					II	41 800
C03-04	Massifs en toiture	02	●							II	0
C04-01	Isolation thermique sol	01,87 %	●							II	0
C04-01	Isolation thermique sol	01,87 %				◆				II	78 400
C04-01	Isolation thermique sol	02,13 %	●	●	●					II	15 300
C04-03	Isolation thermique toiture	01,30 %	●							II	0
C04-03	Isolation thermique toiture	03,70 %	●							II	0
C04-03	Isolation thermique toiture	03,70 %				◆				II	6 000

Installations CVSE centrales **526 000**

Élément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
I02-01	Production de chaleur	02	●	●						III	3 100
I02-02	Eau chaude sanitaire	01	●								0
I02-03	Distribution de chaleur	01	●	●						III	12 000
I02-05	Régulation pour chauffage	01	●								0
I02-06	Stockage mazout	01	●								0
I02-08	Cheminée du chauffage	01	●								0
I03-01	Centrales de traitement d'air	21	●	●	●					II	265 900
I03-02	Ventilateurs	03	●							II	0
I03-03	Réseau de distribution d'air	02,50 %	●	●	●					II	83 300
I03-04	Unités terminales de traitement d'air	02,50 %	●	●	●					II	49 000
I03-05	Grilles d'entrée et de refoulement de l'air	01	●	●	●	●				II	11 700
I03-08	Régulation de la ventilation - climatisation	02	●	●	●	●				II	100 600

Aménagements extérieurs **29 000**

Élément	Type	1	2	3	4	s	t	u	v	Priorité	Coût
V01-01	Surfaces des abords aménagés	01	●	●	●	●				I	29 200