

Reno-Ve

Outil de pilotage pour la rénovation d'un parc immobilier

Lionel Rinquet, Reto Camponovo, Victor Guillot

Descriptif

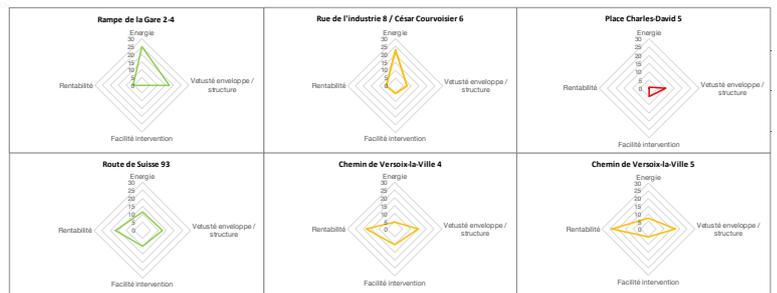
Le projet Reno-Ve a consisté à développer pour une fondation immobilière de droit public genevoise un outil de pilotage permettant au conseil de fondation de déterminer des priorités d'intervention en matière de rénovation à l'échelle de son parc immobilier. Cet outil innovant se base sur une approche multicritères, incluant divers aspects tels que les questions de vétusté, le social, la consommation d'énergie, le rendement mais aussi le potentiel de rénovation, la densification et la transition énergétique.

Points forts

Le projet a été développé sur la base du portefeuille de la fondation, composé de 18 bâtiments, caractérisés par une grande hétérogénéité. L'outil de pilotage qui en est issu est simple et totalement transparent. Il permet de poser des bases objectives pour la réflexion que tout propriétaire de parc immobilier ne devrait pas manquer de se poser, dans un souci de bonne gestion, afin d'assurer la pérennité de son portefeuille d'immeubles et leurs transitions vers plus de durabilité.

29.04.20

Pondérations	Energie		Vétusté		Facilité		Rentabilité	
	S	S	S	S	S	S	S	S
Priorités	1	2	3	4	5	6		
	Rampe de la Gare 2-4	Rue de l'Industrie 8 / César Courvoisier 6	Place Charles-David 5	Route de Suisse 93	Chemin de Versoix-la-Ville 4	Chemin de Versoix-la-Ville 5		
Energie	25,00	22,76	0,66	11,43	4,47	7,12		
Vétusté enveloppe / structure	17,50	7,50	10,00	12,50	15,00	17,50		
Facilité intervention	0,00	5,00	5,00	10,00	10,00	5,00		
Rentabilité	5,56	5,56	0,00	16,67	18,06	23,61		
rang	4,00	9,00	16,00	3,00	7,00	6,00		



Extrait issu de l'outil de pilotage

Lors de la première étape du projet, dix critères d'analyse ont été définis pour être appliqués au parc immobilier, cinq d'entre eux concernant l'état actuel de l'immeuble, et cinq autres relatifs à son potentiel :

Etat actuel	Potentiel
Enveloppe	Aptitude à la rénovation
Structure	Densification
Installations techniques	Transition énergétique
Consommation d'énergie	Photovoltaïque
Rendement économique	Gestion des occupants

Quatre grandes options stratégiques ont été proposées, qui peuvent être combinées et pondérées :

- Énergie (accent sur les économies d'énergie et la transition vers les énergies renouvelables).
- Vétusté (actions en fonction du degré de vétusté).
- Facilité (focus sur les cas où une intervention pose peu de problèmes techniques et humains).
- Optimisation économique (accent sur les bâtiments en fonction de leurs performances économiques).

La deuxième étape a été la collecte de données et les visites techniques des bâtiments de la fondation. Un rapport détaillé a été établi pour chacun d'entre eux, basé sur les critères ci-dessus. Cette étape s'est avérée très utile, car elle offrait ainsi au conseil d'administration une vision complète et synthétique de son portefeuille.

La troisième étape, le développement de l'outil de pilotage multicritères, a permis de fournir un système simple, transparent et utilisable en toute autonomie. Il a été développé comme un simple outil Excel, permettant de fixer les priorités des interventions de rénovation en fonction d'une option stratégique spécifique ou d'une combinaison d'options stratégiques.

L'outil de pilotage ne prétend pas automatiser le processus décisionnel, mais donne des indications objectives au propriétaire pour l'aider à prendre des décisions et à passer d'un processus décisionnel au cas par cas à un processus raisonné, intégrant un maximum de critères.



1



2



3

Valorisation

L'outil de pilotage a été livré à la fondation qui va l'utiliser pour établir ses priorités stratégiques et en termes de rénovation.

Il pourra également être proposé à d'autres entités propriétaires de portefeuille immobiliers.

Le projet sera présenté à l'occasion du séminaire sur l'état de la recherche du réseau BRENET (building and renewable energy network) à Aarau en septembre 2020.

Légendes

- 1 - Immeuble de la fondation
- 2 - Immeuble de la fondation
- 3 - Immeuble de la fondation

h e p i a

Haute école du paysage, d'ingénierie
et d'architecture de Genève

Ra&D
Rue de la Prairie 4
CH - 1202 Genève

Tél. +41 (0)22 546 24 00
rad.hepia@hesge.ch
www.hesge.ch/hepia