

Rentabilité des (nouveaux) bâtiments scolaires MINERGIE® : Données, résultats et conclusions

Méthodologie

Un étude a été menée auprès de 28 promoteurs immobiliers afin de déterminer, pour la première fois, quelle est l'augmentation ou la diminution des coûts d'investissement liée à la réalisation des nouveaux bâtiments scolaires MINERGIE®. Les données concernant 18 objets proviennent de la déclaration des coûts de construction, obtenue au moyen d'un questionnaire rempli par les promoteurs. Ceux-ci ont décidé eux-mêmes quels coûts d'investissement ils attribuaient à MINERGIE®. Sur les 18 objets (écoles et jardins d'enfants) 14 se situent en Suisse alémanique et 4 en Suisse romande. La surface de référence énergétique (SRE) des bâtiments varie de 330 m² à 12'000 m². Les coûts d'installation resp. d'investissement selon CFC 2 (code des frais de construction) s'étendent de Fr. 560'000.- à Fr. 36 Mio. Les valeurs extrêmes (la plus élevée et les deux plus basses) n'ont pas été retenues pour l'analyse des données, car des surcoûts d'investissement MINERGIE® de 0% sont une affaire de point de vue. Le tableau global de l'évaluation n'a cependant pas été altéré pour autant. A ce jour, 77 (nouveaux) bâtiments scolaires ont été construits selon le standard MINERGIE® dans l'ensemble du pays. Les coûts annuels et les coûts d'exploitation n'ont pas été retenus dans cette étude, ceux-ci sont naturellement nettement moins élevés que pour les bâtiments conventionnels.

Résultats

Le spectre des coûts d'investissement supplémentaires s'étend de 0 à 11% pour les 18 objets. En éliminant les valeurs extrêmes, la moyenne de ces coûts atteint 5,6% (moyenne de tous les 18 objets = 5,2%). Pour ces bâtiments, aucun coût d'investissement inférieur par rapport à un bâtiment conventionnel n'a été observé.

2 des 18 objets qualifient toutefois leurs surcoûts de 0% en expliquant que le standard MINERGIE® a été défini et inclus dans le budget dès le début. Dans cette optique, aucun supplément de coût n'a donc été occasionné.

Les surcoûts se répartissent de la façon suivante:

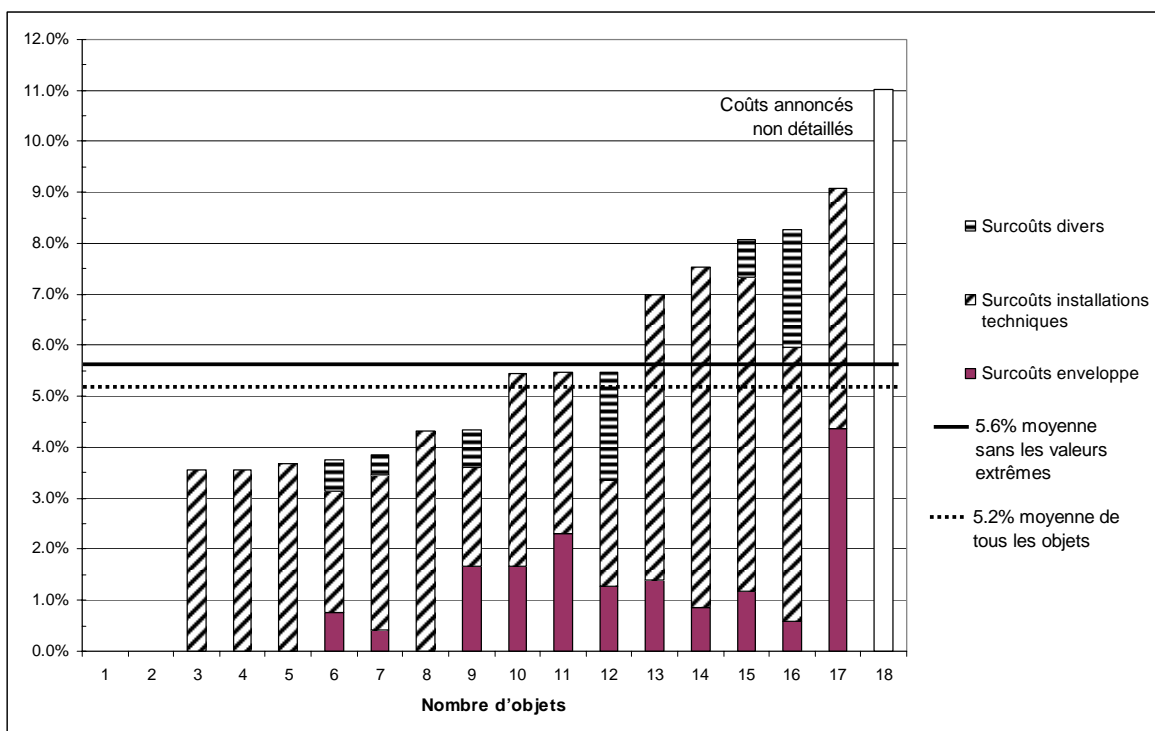
- 1.1% pour l'enveloppe du bâtiment
 - plus grosses épaisseurs d'isolation pour les sols/parois/toiture
 - meilleure valeur U pour les fenêtres
- 4.0% pour les installations techniques du bâtiment
 - systèmes d'aération
 - production de chaleur
- 0.5% pour divers (autres mesures)
 - éclairage
 - photovoltaïque
 - suppléments de frais de construction liés aux maîtres d'oeuvre
 - travail des concepteurs / honoraires

Conclusion / discussion

Sur les 18 bâtiments scolaires, 6 ont reçu des subventions. Ces contributions proviennent des cantons dans tous les cas sauf un, qui a reçu un soutien de l'économie privée. 3 objets sur 18 disposent notamment d'une installation sportive ou d'une halle de gymnastique au sein de l'installation scolaire. Les coûts supplémentaires pour ces 3 objets sont certes moins élevés que la moyenne, mais, comme les coûts n'ont pas été présentés de manière détaillée, il est impossible de tirer des conclusions. Pour l'instant nous ne disposons d'aucune donnée concernant les coûts d'investissement ni les surcoûts occasionnés par les installations sportives MINERGIE® isolées, c'est-à-dire sans bâtiment scolaire attaché. Le système d'aération engendre les principaux surcoûts. Cela ressort de l'analyse de 8 objets qui attribuent leurs coûts supplémentaires dans les installations techniques, en moyenne 3,4%, indiscutablement à l'aération. En termes de confort, l'aération place les bâtiments MINERGIE® au-dessus du standard de construction conventionnel. Leur utilité est toutefois difficilement chiffrable.

La dernière étude de rentabilité réalisée en 2001 par l'Agence MINERGIE® du Bâtiment a publié des surcoûts d'investissement de l'ordre de 6,3% (en majeure partie habitat; nouveaux bâtiments); les objets étudiés maintenant confirment très bien ces chiffres, malgré leur appartenance à une autre catégorie de bâtiments. Il semble également que le respect des 10% de coûts d'investissement supplémentaires fixés dans le règlement d'utilisation MINERGIE® ne pose pas de problème.

Bien que les données d'un quart seulement des nouveaux bâtiments scolaires aient été disponibles pour l'étude, les résultats peuvent être considérés comme un indicateur de tendance générale.



Berne, le 3 octobre 2005 / MINERGIE® Agence du Bâtiment, Optingenstrasse 54, 3000 Berne 25

S:\ Daten\Minergie\3000-4 MINERGIE Agentur Bau\ L-4050-Tech-Support\Kosten-Schulen\Fazit f_2_Web2.doc