
OCEN

SDD

ONEX-RÉNOVE

RETOUR D'EXPÉRIENCE

MARS 2018

TABLE DES MATIÈRES

Résumé	4
1. Introduction.....	6
2. Vue d'ensemble du projet Onex-Rénove	7
2.1. Genèse du projet	7
2.2. Périmètre du projet	8
2.3. Principales étapes et composantes du projet.....	10
2.4. Zoom sur les workshops - pierre angulaire du dispositif d'interaction avec les propriétaires	12
3. Résultats obtenus à l'automne 2017.....	13
3.1. Implication des propriétaires dans le projet Onex-Rénove	13
3.1.1. Implication globale	13
3.1.2. Implication en fonction des composantes du projet	13
3.2. Processus de rénovation engagés.....	14
3.3. Rénovations engagées grâce à la dynamique d'Onex-Rénove – en-dehors du périmètre du projet	16
3.4. Bénéfices pour la Ville d'Onex dans le cadre du processus Cité de l'Energie.....	17
4. Appréciation du projet par les propriétaires.....	18
4.1. Projet Onex-Rénove dans son ensemble.....	18
4.2. composantes du projet Onex-Rénove.....	18
4.2.1. Workshops	19
4.2.2. Séances d'information	20
4.2.3. Outil de transposition	20
4.3. Position et attentes en relation aux projets de rénovation : barrières, moteurs et pistes de solutions.....	20
5. Enseignements tirés de la mise en œuvre du projet.....	22
5.1. Bilan global	22
5.2. Bilan détaillé par composante du projet.....	23
5.2.1. Démarchage préalable et mobilisation continue des propriétaires	23
5.2.2. Workshops	23
5.2.3. Séances d'information	25
5.2.4. Outil de transposition et audit simplifié.....	25
6. Perspectives	26
6.1. Continuer et « terminer » Onex-Rénove à Onex ?.....	26
6.2. Exporter le modèle Onex-Rénove ?	27
7. Conclusion	28
8. Annexes.....	29
8.1. planning détaillé de la mise en œuvre du programme.....	29
8.2. Bilan de fréquentation des 4 workshops (avril 2016 à mai 2017)	31
8.3. Bilan des entretiens avec les propriétaires/régisseurs.....	35

8.3.1.	Résultats quantitatifs	35
8.3.2.	Résultats qualitatifs	37
8.4.	Comptes.....	44
8.5.	Presse	45

RÉSUMÉ

L'objectif général du projet Onex Rénove consiste à mettre en mouvement les propriétaires de bâtiments privés de logements, afin de déclencher des projets de rénovation permettant d'améliorer l'efficacité énergétique de ces bâtiments en même temps que la qualité de vie de leurs occupants.

Onex-Rénove représente une première en termes de type de partenariat (collaboration État-Commune-milieux académiques-société privée), mais aussi de mode opérationnel. La dynamique du projet réside dans sa dimension relationnelle : la capacité d'aller au-devant des décideurs par le biais d'un démarchage systématique (courriers, courriels, téléphones, rendez-vous) permettant de les conduire à réaliser un bilan énergétique de leur bâtiment, puis à s'inscrire dans la globale d'un programme qui leur permettra de mener à bien des rénovations exemplaires.

Dans le cadre de ce projet, les collectivités publiques sont ainsi passées d'un mode réactif à un mode proactif, en allant au-devant des propriétaires privés. En cela, la Ville d'Onex a dépassé le cadre fixé par Cité de l'énergie, qui l'incite à ne s'occuper que de ses propres bâtiments, pour s'intéresser à l'ensemble du parc immobilier de son territoire.

Les résultats sont encourageants : depuis le lancement d'Onex-Rénove, en mars 2016, les propriétaires de 31 allées de bâtiments construites avant 1981 (721 logements) sur les 273 allées du périmètre du projet, ont déposé demande d'autorisation de construire en 2017 (voir tableau "Etat des lieux des projets de rénovation" présenté à la section 0)¹. Cela correspond à un taux de rénovations déclenchées/engagées de 11.4 % sur un an et demi, soit un taux annuel de 7.5 %. Par comparaison, le taux de rénovation moyen estimé des bâtiments dans le Canton de Genève est inférieur à 1%.

Globalement, ces rénovations libéreront 1.6 MW sur le réseau CADIOM et généreront une économie annuelle de près de 3.5 millions de kWh thermiques, permettant ainsi à ce réseau en grande partie renouvelable d'alimenter quelque 70'000 m² de nouveaux logements.

Les principaux enseignements de ce projet pilote sont les suivants² :

- les propriétaires sont sensibles à l'accompagnement des collectivités publiques³ ;
- la communication et les interactions avec les propriétaires et leurs représentants (envois d'invitations, relances, accueils personnalisés) est un facteur déclencheur de projets de rénovation. Elle permet concrètement de convaincre du bien-fondé d'une rénovation ;
- la possibilité, pour les propriétaires et leurs représentants, de dialoguer avec les offices préavisateurs préalablement à la demande d'autorisation de construire, permet de lever plusieurs barrières, objectives ou subjectives, en rapport avec l'administration ;

¹ L'ensemble des projets pour lesquels les propriétaires se sont déterminés à rénover s'élève à 39 allées et 940 logements, soit 14.3 % des bâtiments du périmètre considéré (taux annuel de rénovation de 9.4. %).

² En ce qui concerne les aspects techniques de la démarche (étude typologique, audits primaires et mesures in situ, transposition des audits, l'analyse a été effectuée dans le cadre du bilan intermédiaire établi en automne 2016.

³ A noter que les collectivités publiques pourraient inscrire ce type de projet dans leur plan directeur d'énergie des communes (PDCom à réviser).

- la perspective d'une stratégie de communication avant, pendant et après travaux, auprès des utilisateurs du bâtiment, est un autre élément clé favorable à l'engagement des propriétaires dans un processus de rénovation.

Désormais, les enseignements et les outils d'Onex-Rénove pourraient être exploités au bénéfice des autres communes du canton à commencer par les villes suburbaines, ainsi que la frange périurbaine de la Ville de Genève (portion du territoire développée dans les années '60). Valorisant le rôle clé de relais que peuvent jouer les communes en matière de rénovation, cette approche serait au bénéfice de la politique énergétique cantonale dans son ensemble.

1. INTRODUCTION

Le présent rapport dresse le bilan du projet Onex-Rénove, qui s'est déroulé sur quatre années, de début 2014 à fin 2017. Visant à déclencher puis accompagner, sur la « Cité Nouvelle » d'Onex, des projets ambitieux de rénovation des bâtiments résidentiels collectifs, ce projet a été initialement conçu par l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et le Secteur développement durable (SDD) de la Ville d'Onex. Il a été co-piloté par Christian FREUDIGER (Délégué au développement des compétences métiers à l'OCEN) et Pierre OLIVIER (Chef de Service, en charge du Secteur développement durable).

A ce projet ont également été associées les compétences de Bernard LACHAL et Jad KHOURY (Groupe énergie de l'Université de Genève), Reto CAMPONOVO, puis Lionel RINQUET (Laboratoire énergie, environnement et architecture / leea, Hepia), d'Olivier OUZILOU (Président de la Société SignaTerre), ainsi que de divers collaborateurs de SignaTerre, au fil des besoins du projet. Toutes ces personnes ont été impliquées au sein du comité de pilotage du projet, auquel se sont également joints Frederik CHAPPUIS et Nicolas VELEBIT de SIG ECO21, à partir du début de l'année 2017.

Après un rappel sur la genèse, le périmètre et les principales composantes du projet (section 2), le présent rapport se concentre sur les acquis de ces quatre années de développement et de mise en pratique d'Onex Rénove. Il présente ainsi, de manière successive : les résultats concrets obtenus fin 2017, en termes de propriétaires impliqués et de projets de rénovation déclenchés (section 3), les appréciations portées par les propriétaires sur l'accompagnement dont ils ont pu bénéficier dans le cadre de ce projet (section 4), ainsi que les enseignements tirés par les pilotes du projet sur chacune des étapes qui ont jalonné le développement et la mise en œuvre du projet (section 5). La dernière section (section 6) porte sur les suites qui pourraient être données à ce projet Onex Rénove : à Onex même, sur d'autres communes, mais aussi et plus globalement en tant que composante d'une politique cantonale de soutien à la rénovation dont les communes se doivent d'être parties prenantes.

2. VUE D'ENSEMBLE DU PROJET ONEX-RÉNOVE

2.1. GENÈSE DU PROJET

Automne 2013 : La Ville d'Onex est re-labellisée Cité de l'énergie avec un score de 71,1%.

Son programme d'action 2014-2017 vise les objectifs de la Société à 2'000 Watts (voir "Objectif de la politique énergétique de la Ville d'Onex" en annexe).

L'état des bâtiments est le point faible du bilan énergétique communal :

- La rénovation des bâtiments de l'administration communale exige des budgets importants, qui peuvent difficilement être assumés par la Commune dans le cadre de son plan d'investissement.
- Pour ce qui est des bâtiments du territoire communal, ceux de la Cité apparaissent comme une cible prioritaire : construite dans les années '60-'70, la Cité d'Onex (dite "nouvelle" à l'époque) représente 55% des bâtiments de logements du territoire communal, soit environ 600'000 m² de surfaces chauffées, dotées d'IDC relativement élevés, correspondant à une consommation thermique de l'ordre de 80 GWh/an.

La rénovation des bâtiments devient donc une priorité avec, parmi les objectifs fixés, celui visant à "Rénover les logements de la Cité, à un rythme de 100 à 130 par année".

Pour ce faire, la Ville d'Onex sollicite l'OCEN pour qu'il l'assiste dans un démarchage auprès des propriétaires. L'OCEN propose alors un programme plus ambitieux, dont le but est d'inciter les propriétaires et régisseurs des immeubles de la Cité à s'engager dans un programme coordonné de rénovation énergétique de grande envergure, en prenant appui sur une analyse typologique des bâtiments prioritaires (ceux antérieurs à 1981).

C'est ainsi qu'est né, début 2014, le projet Onex-Rénove, auquel ont ensuite été associés, autour des deux pilotes que sont l'OCEN et la Ville d'Onex (Secteurs du développement durable et de l'urbanisme), les cellules "énergie" de l'Université de Genève et "architecture" de l'Hepia (Laboratoire énergie, environnement et architecture – www.leea.ch), ainsi que la société SignaTerre. (www.signa-terre.ch)

2.2. PÉRIMÈTRE DU PROJET

Le type de bâti considéré, c'est-à-dire le logement collectif de plus de 3 preneurs de chaleur, représente, au niveau cantonal, presque la moitié de la surface énergétique totale du parc immobilier (19.3 millions de m² de SRE, sur un total d'environ 41 millions au niveau cantonal)⁴, même s'il ne comporte que 27% des bâtiments du canton.

La Cité d'Onex a été choisie en tant que pilote car on y trouve une grande concentration de logements collectifs datant du boom économique d'après-guerre. Représentant 23.4% du parc actuel du Canton de Genève⁵, ces bâtiments construits entre la fin des années 1940 et la fin des années 1960⁶ correspondent à la catégorie la plus gourmande en énergie (voir Figure 1 ci-après).

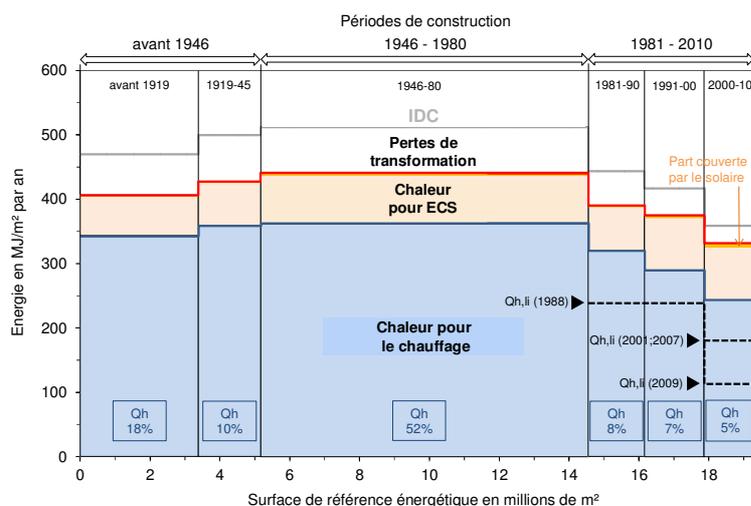


FIGURE 1 RÉPARTITION DES CONSOMMATIONS MOYENNES EN FONCTION DE L'ANNÉE DE CONSTRUCTION⁷

Les 273 bâtiments pris en considération sur le périmètre considéré⁸ représentent quant à eux 2.74% de l'ensemble des immeubles du canton pour cette catégorie (pour 2.77% des surfaces chauffées correspondantes), mais 55% de ceux situés sur le territoire de la Ville d'Onex (voir Figure 2 pour la localisation spatiale du périmètre).

⁴KHOURY, Jad. *Rénovation énergétique des bâtiments résidentiels collectifs: état des lieux, retours d'expérience et potentiels du parc genevois*. Université de Genève. Thèse, 2014.

<https://archive-ouverte.unige.ch/unige:48085>

⁵ Source : Office cantonal de la statistique

⁶ A noter que 96% de la SRE des 273 bâtiments analysés de la Cité d'Onex datent de la période 1961-1980

⁷ KHOURY, Fig.2.30, p.83

⁸ Sur les 295 bâtiments destinés à l'habitat collectif et compris dans le périmètre concerné, seuls ceux construits avant 1981 ont été retenus (273 bâtiments, soit environ 93% du total)

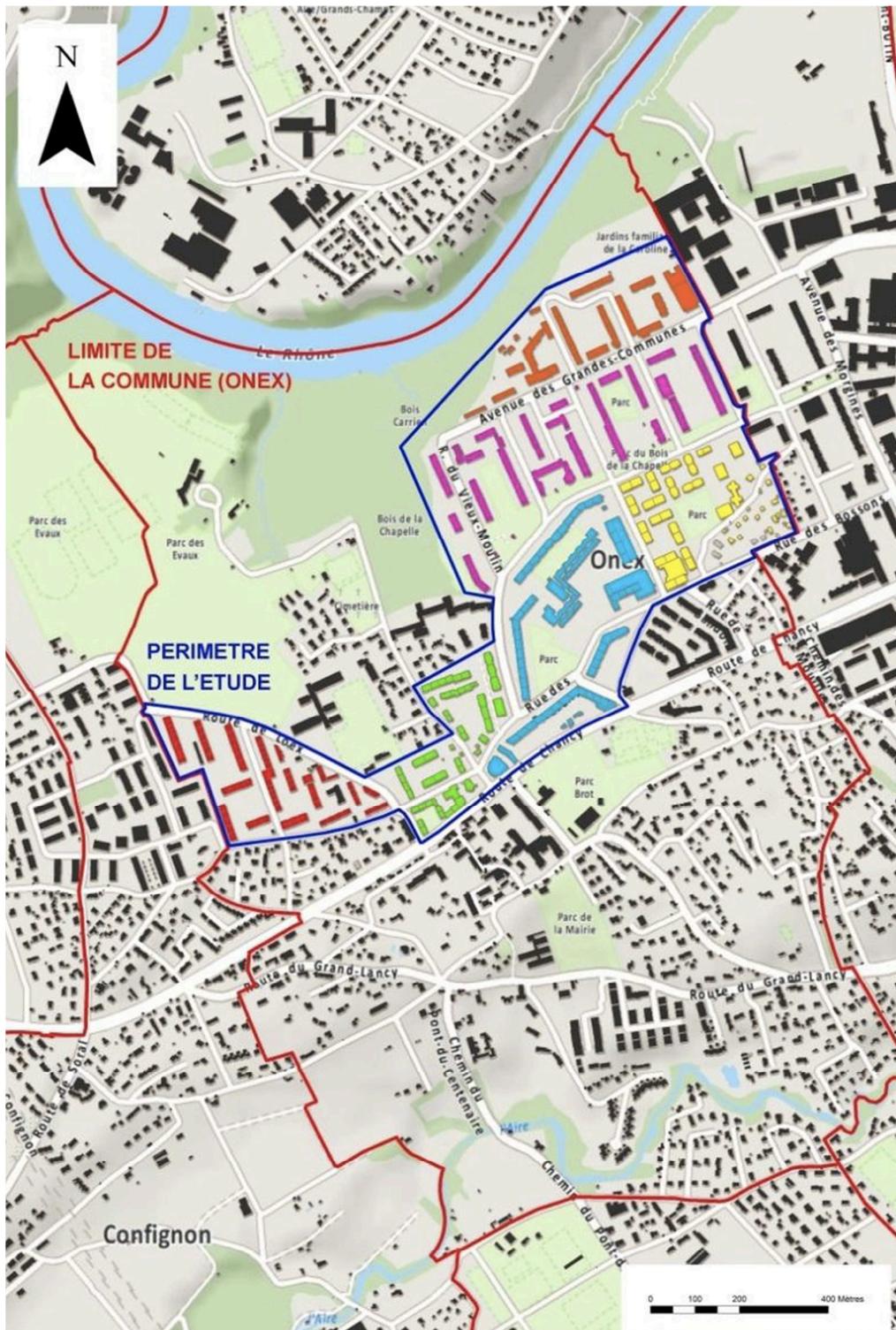


FIGURE 2 – PÉRIMÈTRE DU PROJET ONEX-RÉNOVE⁹

⁹Khoury J., Lachal B., Hollmuller P., Ville d'Onex. 2015. Analyse typologique et énergétique des bâtiments de la Cité nouvelle d'Onex : dans le cadre de l'accompagnement méthodologique pour la mise en place d'un programme de rénovation thermique de la Cité d'Onex. Projet pilote ONEX RENOVE.p.9. <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:78639>

2.3. PRINCIPALES ÉTAPES ET COMPOSANTES DU PROJET

L'une des spécificités du projet Onex-RénoVe est de s'appuyer sur l'approche typologique développée avec les partenaires que sont l'UniGE, Hepia et la Société SignaTerre, dans le but de tirer parti de l'homogénéité architecturale du parc bâti de la Cité d'Onex. Les résultats de l'étude typologique sont disponibles à l'adresse : <https://archive-ouverte.unige.ch/unige:78639>.

Le projet s'est ainsi développé autour de deux grandes phases :

- **La première phase** a permis de mettre sur pied, en prenant appui sur cette approche typologique, un dispositif technique pour évaluer l'état des bâtiments et établir des recommandations de travaux à effectuer.
- **La deuxième phase** a permis de valoriser les outils élaborés lors de la première phase, en interagissant avec les décideurs de l'immobilier (propriétaires et régies).

D'un point de vue chronologique, ces phases se sont globalement succédées dans le temps, même si le repérage des propriétaires cibles et les premières prises de contact ont été établies par la Ville d'Onex en parallèle à l'approche typologique (voir Figure 3 ci-dessous et annexe 1 pour le calendrier détaillé du projet).

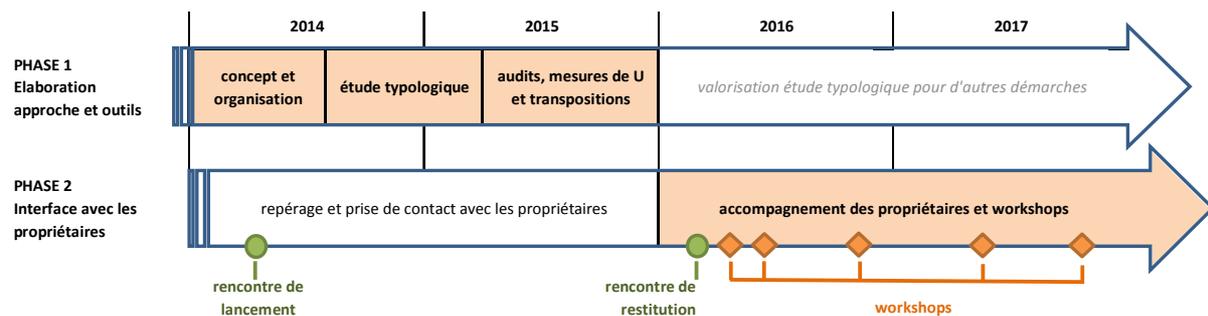


FIGURE 3 – PRINCIPALES ÉTAPES DE LA MISE EN PLACE DU PROJET ONEX-RÉNOVE.

Le tableau ci-dessous détaille les principales composantes du projet pour chacune de ces deux phases (contenu des travaux réalisés et acteurs en charge de leur réalisation)

		Contenu des travaux	Acteurs
Phase 1	1. Analyse typologique	Identification de familles typologiques représentant un maximum de bâtiments (7 typologies identifiées, représentant 74% des surfaces chauffées du périmètre considérée).	Université de Genève
	2. Mesures in situ	Réalisation d'audits-type sur un immeuble de chacune des sept typologies (avec estimation des coûts et du potentiel d'économie) et mesures in situ des valeurs U initiales. Propositions pour le séquençage des travaux en vue d'un assainissement visant le label MINERGIE® (rénovation).	Société SignaTerre (mandataire) Hepia
	3. Outils de transposition	Développement d'un outil de transposition de l'audit-type selon les particularités propres aux bâtiments de la typologie.	Société SignaTerre (mandataire)
	4. Plateforme web	Mise en place d'une plate-forme web permettant aux propriétaires d'accéder à l'outil de transposition ¹⁰ .	Société SignaTerre (mandataire)
Phase 2	5. Identification et prise de contact propriétaires	Elaboration du fichier propriétaires-régies ; prises de contacts et envoi de courriers, relances (courriels, appels téléphoniques), rendez-vous bilatéraux.	Ville d'Onex, appui OCEN
	6. Séances d'information	Séances d'informations, déjeuners débat à l'intention des propriétaires de bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> • Séance de lancement • Séance de restitution des travaux phase 1 	Organisation Ville d'Onex et OCEN
	7. Workshops	Elaboration et mise en œuvre des " Workshops ", permettant aux propriétaires de : <ul style="list-style-type: none"> • Bénéficier d'un accompagnement personnalisé par des professionnels pour interpréter le pré-audit et optimiser le projet de rénovation • Dialoguer avec les collaborateurs des offices de l'administration concernés en vue de constituer un dossier qui réponde au mieux aux exigences légales et qui intègre toutes les aides financières disponibles • Bénéficier d'un soutien pour la communication et la sensibilisation des utilisateurs, avant, pendant et après les travaux 	Organisation Ville d'Onex et OCEN Animation: Ville d'Onex, OCEN, mandataire, représentants de l'administration cantonale
	8. Accompagnement en continu des propriétaires	Permanence conseil à toutes les étapes du projet.	Ville d'Onex, OCEN, avec soutien du mandataire et des représentants de l'administration

TABLEAU 1 – PRINCIPALES COMPOSANTES DU PROJET ONEX-RÉNOVE

¹⁰<https://www.onex.ch/fr/onex-au-quotidien/dev-durable/onex-renove-526-9690>

2.4. ZOOM SUR LES WORKSHOPS - PIERRE ANGULAIRE DU DISPOSITIF D'INTERACTION AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Les workshops constituent la pierre angulaire de la stratégie d'interaction avec les propriétaires développée dans le cadre d'Onex-Rénove. Destinés aux décideurs de l'immobilier (propriétaires-régisseurs), ces workshops sont des espaces de rencontres permettant à ces derniers d'établir un dialogue avec les différents services de l'administration cantonale qui interviennent dans les projets de rénovation. Prenant appui sur le travail de démarchage préalable effectué par la commune auprès des propriétaires, ces workshops permettent, a minima, de formaliser un premier engagement dans le processus de rénovation. Organisés de manière régulière, ils permettent plus globalement d'accompagner les propriétaires dans leur projet de rénovation et d'en consolider les composantes (compatibilité aux exigences légales, optimisation des subventions).

Concrètement, l'organisation de ces workshops se déroule de la manière suivante :

- La date du workshop est fixée au moins deux à trois mois à l'avance. Un courrier, cosigné de l'OCEN et du SDD, est envoyé à l'intégralité des propriétaires-régisseurs de bâtiments locatifs de la Cité, construits avant 1981. Après quoi des relances téléphoniques sont systématiquement effectuées, en priorité auprès des grands propriétaires-régisseurs de bâtiments. Pour chaque workshop, on vise la présence d'au moins 6 à 8 propriétaires-régisseurs.
- Lorsqu'un propriétaire-régisseur s'inscrit au workshop, il lui est demandé d'effectuer une transposition de l'audit pour le(s) bâtiment(s) situé(s) dans le périmètre du projet (selon les sept typologies préétablies) et de fournir des informations relatives au(x) bâtiment(s) concernés (adresse(s) du (des) bâtiment(s), projet(s) de rénovation, etc.) pour permettre d'identifier préalablement les besoins. Ces informations sont fournies aux offices préavisateurs une dizaine de jours avant la date du workshop, afin qu'ils puissent anticiper certaines questions.
- Le workshop lui-même se déroule sur une demi-journée, durant laquelle les propriétaires ont à leur disposition les représentants des offices préavisateurs suivants : OCEN, OAC, LDTR, SABRA, Police du feu. La Commune est également représentée, à la fois par son urbaniste et par son chef de projet en charge de la démarche.
- Le jour du workshop, chaque propriétaire-régisseur, éventuellement accompagné de son mandataire, se voit attribuer une table, équipée d'un PC connecté. Les représentants des offices préavisateurs circulent de table en table, si nécessaire sur un mode de speed-dating. Depuis celui du 3 novembre 2016, le workshop démarre avec une conférence d'une vingtaine de minutes, sur un thème d'intérêt commun, comme les subventions à disposition. Depuis le workshop du 16 mai 2017, un procès-verbaliste notifie les propos échangés à chaque table. Le but est que chaque propriétaire-régisseur ait rencontré tous les offices préavisateurs avant la fin de la séance.

3. RÉSULTATS OBTENUS À L'AUTOMNE 2017

3.1. IMPLICATION DES PROPRIÉTAIRES DANS LE PROJET ONEX-RÉNOVE

3.1.1. Implication globale

Bilan fin 2017:

- Ont été impliqués dans le projet Onex-Rénove:
 - 24 propriétaires, dont 6 pour des bâtiments non situés dans le périmètre du projet ;
 - 26 régies, dont 3 pour des bâtiments non situés dans le périmètre du projet.
- Ont été sollicités, sans s'impliquer dans le projet Onex-Rénove:
 - 35 propriétaires, dont 6 pour des bâtiments non situés dans le périmètre du projet ;
 - 11 régies, dont 2 pour des bâtiments non situés dans le périmètre du projet.

Si l'on se concentre sur les bâtiments situés dans le périmètre du projet Onex-Rénove, le bilan est le suivant : 38 % des propriétaires et 72% des régies sollicités se sont effectivement impliqués dans le projet. Cette implication a connu une progression importante au fil de l'avancée du projet : entre le déjeuner-débat sur le thème de la rénovation énergétique organisé en mai 2014 et le lancement de la 2^{ème} phase du projet en mars 2016, le pourcentage d'allées impliquées est passé de 20% à 66%. Ainsi, **les deux tiers des allées du parc immobilier concerné ont fait l'objet d'échanges entre leurs propriétaires-régisseurs et la commune.**

3.1.2. Implication en fonction des composantes du projet

Séances d'information

Une soixantaine de professionnels de l'immobilier et de représentants des services publics a participé à la réunion de lancement du projet, le 6 mai 2014. Lors de la restitution des travaux, le 3 mars 2016, le taux de participation des propriétaires des bâtiments sis sur le périmètre considéré avait doublé (de 20% à 40%).

Workshops

4 workshops ont eu lieu à ce jour.

30 décideurs (propriétaires et/ou régies) y ont assisté; 7 d'entre eux sont venus à deux workshops.

Au total, 99 allées représentant 1'800 logements ont été concernées par ces workshops.

Le bilan de fréquentation des workshops est le suivant :

- 11 avril 2016 : 5 propriétaires (2 s'étaient désistés à la dernière minute)
- 6 juin 2016 : 10 propriétaires
- 3 novembre 2016 : 8 propriétaires
- 16 mai 2017 : 10 propriétaires

Plateforme web de transposition

Sur la période 2016-2017, 77 connexions à la plateforme de transposition ont été enregistrées. Ces connexions sont le fait de 16 "clients". Elles ont donné lieu à la production, via cette plate-forme, de 16 audits simplifiés.

3.2. PROCESSUS DE RÉNOVATION ENGAGÉS

Fin 2017, les propriétaires de **39 allées**, soit **940 logements** sont engagés dans un processus de rénovation énergétique au sein de la Cité d'Onex. Par rapport aux 273 bâtiments-cibles d'Onex-Rénove¹¹, cela représente un taux de renouvellement urbain de 14.3 %, soit 10 % par an, à comparer à la moyenne estimée en Suisse : < 1%¹².

Les projets dont la demande d'autorisation de construire a été déposée en 2017 sont au nombre de **31 allées** pour **721 logements**. Cela correspond à 14.3 % des bâtiments du périmètre considéré et à un taux annuel de rénovation de 7.5 %

Compte-tenu du fait que toutes les rénovations n'ont pas concrètement commencé, **l'objectif initial de rénover l'équivalent de 100 à 130 logements par année semble pouvoir être largement atteint.**

Globalement, cela libère sur CADIOM une puissance d'environ 1.6 MW et engendre une économie annuelle de près de 3.5 millions de kWh thermiques, permettant ainsi à ce réseau en grande partie renouvelable d'alimenter quelque 70'000 m2 de nouveaux logements.

¹¹ Par rapport au nombre total de 373 allées de bâtiments résidentiels locatifs dans la Cité (toutes années de construction comprises), cela représente un taux de renouvellement urbain de 10% sur 18 mois, soit ~6.5% par an.

¹²Source : TEP-Energy (Zurich 2008), cités par SIA <http://www.sia.ch/fr/themes/energie/modernisation-du-parc-immobilier-suisse/>

Processus de rénovation engagés sur le périmètre d'Onex-Rénove

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques des projets de rénovation engagés à la fin 2017 au sein du périmètre du projet Onex-Rénove.

<u>Propriétaire</u>	<u>Régie</u>	<u>Adresse</u>	<u>Allées</u>	<u>Logements</u>	<u>Statut</u>	<u>Remarque</u>	<u>Demandes subvention / autorisation</u>
Rentes genevoises		82-88, Bossons (Lancy)	4 allées	74 logements		APAT 354/1 Non comptabilisé (hors périmètre)	Oui
COPROLO		17 Bossons	1 allée	50 logements	Rénovation attique + toiture terminée	Non comptabilisé : rénovation partielle	Non
FCI		16-26 Gros-Chêne	6 allées	96 logements	Etude terminée. Plan financier à l'étude	Non comptabilisé	Non
FRKB		67-69 Bois-de-la-Chapelle	2 allées	138 logements	Appels d'offre printemps 2018, DD été 2018	Non comptabilisé	Non
FED		12-36 Traille	12 allées	72 logements	En cours de demande d'autorisation de construire	DD 110962-3	Oui
FED		1, Comte-Géraud	1 allée	36 logements	Démarrage travaux septembre 2018	DD 109520-3	Oui
PARLOCA		44-50 Gros-Chêne	4 allées	144 logements	Demande préalable	DP 18665/1	Oui
Marconi Inv.	Régie Grange	2-16 Bossons 1-7 Grand'Portes	12 allées 4 allées	360 logements	Travaux en cours (durée: 18 à 24 mois)	APA 44764/1	Oui
TURIDOMUS	Régie Régimo	9-11 Vieux-Moulin	2 allées	109 logements	Demande d'autorisation de construire déposée début 2018	DD 111134	Oui
Totaux			31 allées	721 logements	Demandes d'autorisation / subventions déposée 2017		
Totaux			39 allées	940 logements	Projets de rénovation décidés par le propriétaire		

TABLEAU 2 – PROJETS DE RENOVATION ENGAGÉS SUR LE PÉRIMÈTRE ONEX-RÉNOVE A LA FIN 2017.

3.3. RÉNOVATIONS ENGAGÉES GRÂCE À LA DYNAMIQUE D'ONEX-RÉNOVE – EN-DEHORS DU PÉRIMÈTRE DU PROJET

Certains propriétaires de bâtiments situés dans le périmètre du projet ont profité du dispositif d'Onex-Rénove pour développer ou consolider des projets de rénovation portant sur des bâtiments situés sur d'autres communes. C'est ainsi que l'on peut ajouter au bilan d'Onex-Rénove, la rénovation énergétique et la surélévation des **4 allées** de l'immeuble de **74 logements** des Rentes Genevoises, av. des Bossons 82-84-86-88, 1213 Petit Lancy.

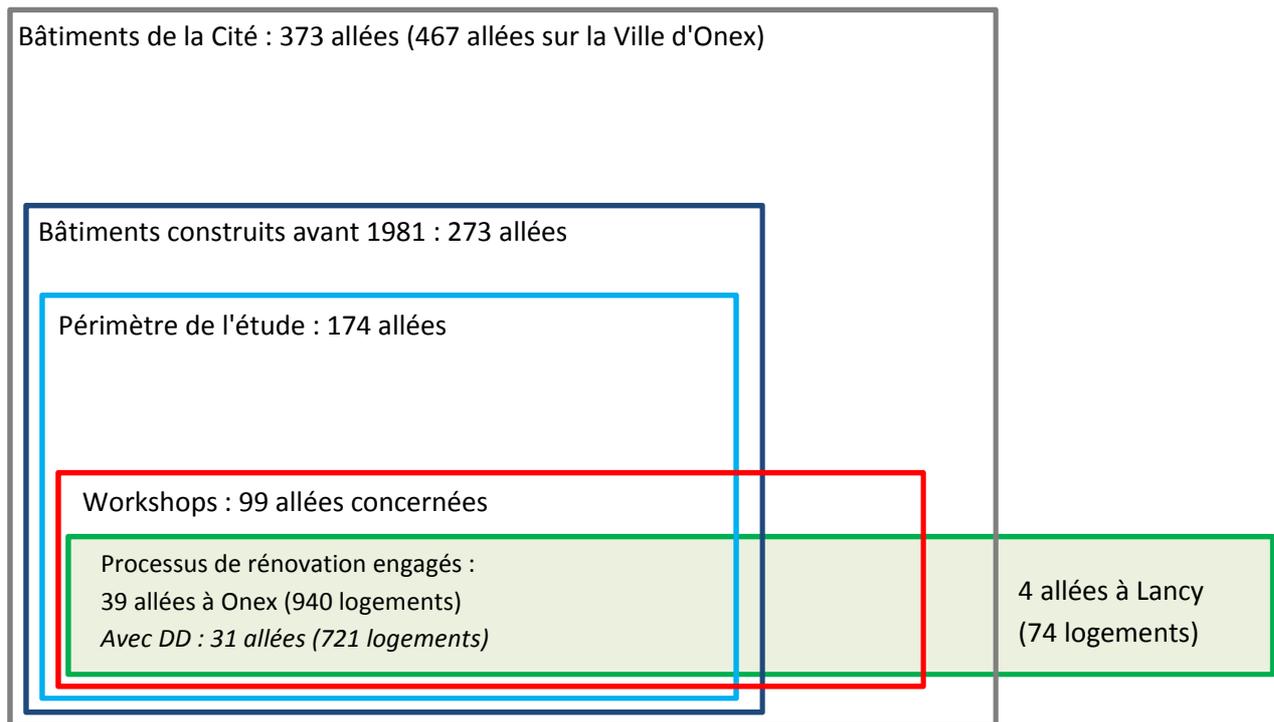


FIGURE 4 : SCHÉMA DES PÉRIMÈTRES CONSIDÉRÉS DANS LE PROJET ONEX-RÉNOVE

Nota bene

L'obligation de remplacer les simples vitrages, entrée en vigueur au 31 janvier 2016, ainsi que l'importante communication faite par le DT au sujet des subventions 2017 pour les projets énergétiques, ont sans doute contribué au déclenchement de certains projets, relativisant ainsi dans une faible proportion les résultats présentés ci-dessus.

Pour mesurer précisément ces effets, il conviendrait de comparer statistiquement l'évolution des demandes d'autorisations de construire "énergétiques" et les demandes de subventions dans les autres communes suburbaines du canton pour les années 2016 à 2020 par exemple, ce qui n'est pas encore possible du point de vue informatique. À noter que, parmi les projets recensés, seul le bâtiment Bossons-Grand'Portes est équipé de simples vitrages.

3.4. BÉNÉFICES POUR LA VILLE D'ONEX DANS LE CADRE DU PROCESSUS CITÉ DE L'ÉNERGIE

Les premiers résultats d'Onex-Rénove et l'engagement de la commune dans ce projet ont par ailleurs été reconnus et salués dans le cadre du processus Cité de L'Énergie. Ainsi, notamment grâce à la prise en compte d'Onex-Rénove lors du ré-audit de 2017, la proportion des mesures réalisées a dépassé les 75%. La Ville d'Onex a donc été en mesure de déposer une demande en vue de l'obtention du label Gold.

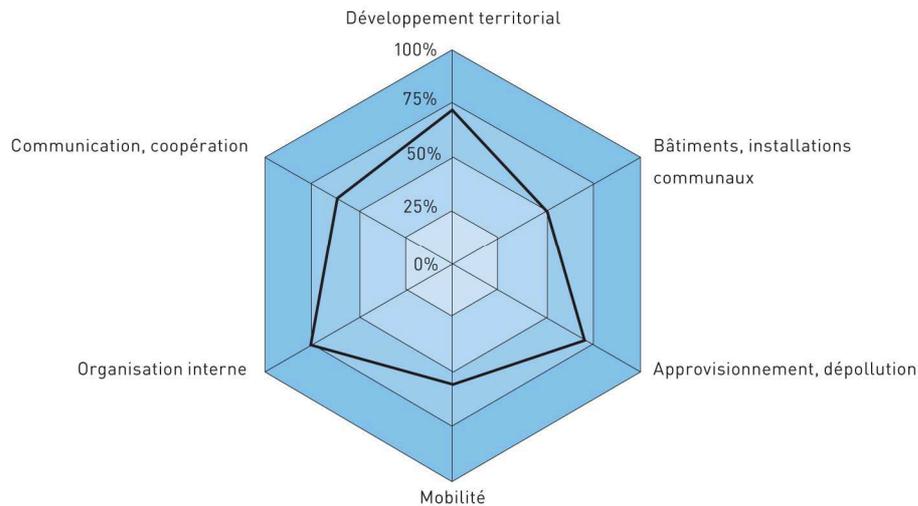


FIGURE 5 – RÉSULTATS DE L'AUDIT CITÉ DE L'ÉNERGIE DE LA VILLE D'ONEX EN 2013.

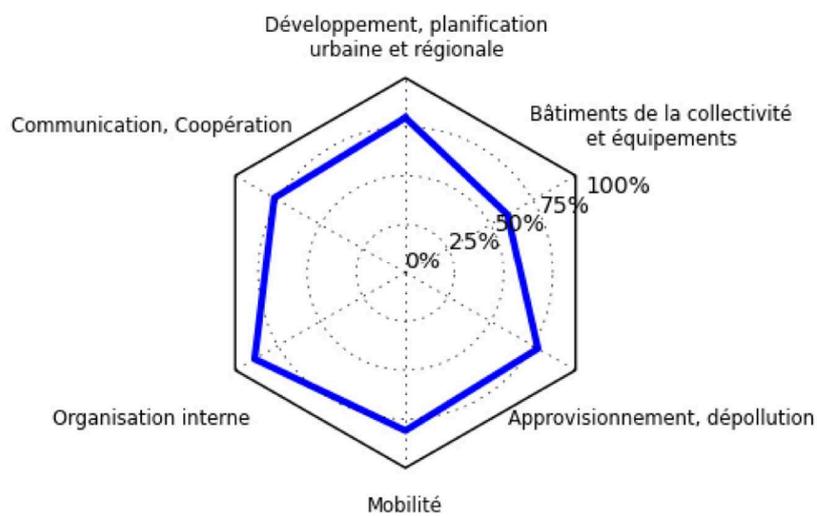


FIGURE 6 – RÉSULTATS DE L'AUDIT CITÉ DE L'ÉNERGIE DE LA VILLE D'ONEX EN 2017

Compte tenu du périmètre de travail ciblé par Cité de l'Énergie (patrimoine communal plus que territoire communal), les efforts accomplis et les résultats obtenus dans le cadre d'Onex-Rénove ne sont, de manière paradoxale, qu'indirectement valorisés dans la notation découlant du préaudit. Ils le sont principalement à travers les axes « communication-coopération » et « approvisionnement-dépollution », qui ont de fait enregistré une réelle progression entre l'audit de 2013 et celui de 2017.

4. APPRÉCIATION DU PROJET PAR LES PROPRIÉTAIRES

Afin de mesurer les impacts d'Onex-Rénove, des interviews ont été effectuées, durant le premier semestre 2017, auprès de 9 propriétaires ou régisseurs (gérant 48 allées/1'060 logements) ayant participé à un ou plusieurs workshops. Dans ce contexte, leurs appréciations ont été recueillies au sujet:

- du projet Onex-Rénove dans son ensemble (4.1) ;
- des différentes prestations d'accompagnement qui leur ont été proposées dans le cadre d'Onex-Rénove (4.2) :
 - les rencontres de lancement et de restitution de mai 2014 et mars 2016,
 - les audits transposés (qualité et utilité),
 - les 3 workshops qui ont eu lieu entre avril et novembre 2016 (organisation, échanges avec les offices préavisés, accompagnement administratif, conseils techniques, utilité pratique),
 - la communication prévue auprès des locataires
- plus globalement, de leurs positions et attentes en relation avec les projets de rénovation : barrières et moteurs à la rénovation, pistes de solutions (4.3)

Les résultats qualitatifs et quantitatifs (note attribuée par les interviewés) issus de ces entretiens sont présentés ci-dessous pour chacun de ces éléments.

4.1. PROJET ONEX-RÉNOVE DANS SON ENSEMBLE

Une note moyenne de 8.3/10 a été attribuée à l'ensemble de la démarche Onex-Rénove.

Les retours obtenus de la part des propriétaires-régisseurs sur la démarche Onex-Rénove, prise dans sa globalité, sont très nettement positifs. Les atouts les plus fréquemment mis en avant portent sur le contact direct qu'elle a permis d'établir avec les collectivités publiques (dans le cadre des workshops, mais pas uniquement) et l'appui en compétences qui leur a été apporté pour monter et/ou consolider leur projet de rénovation. Le rôle de la commune a particulièrement été apprécié, notamment dans sa composante relationnelle avec les propriétaires-régisseurs, et au sujet des enjeux de communication et de relation aux locataires. Bien qu'elle ne dispose que de peu de leviers « opérationnels », son rôle de médiation, vis-à-vis de toutes les parties prenantes aux processus de rénovation, s'est avéré déterminant pour rassurer les propriétaires et les inciter à s'impliquer dans la démarche.

4.2. COMPOSANTES DU PROJET ONEX-RÉNOVE

Les workshops (4.2.1) ressortent très nettement comme la composante la plus appréciée et la plus déterminante du programme Onex-Rénove, celle qui a le plus contribué à l'avancement (voire l'engagement) des projets de rénovation et celle sur laquelle se concentrent aujourd'hui les attentes et propositions des propriétaires qui souhaitent voir la dynamique se poursuivre. Les séances d'information (0) ont joué un rôle important de mise en visibilité et légitimation politique du programme, tandis que les audits transposés (4.2.3) ont été différemment appréciés selon le niveau d'engagement préalable des propriétaires dans leur(s) projet(s) de rénovation.

4.2.1. Workshops

Une note moyenne de 8.4/10 a été attribuée à la qualité des workshops et de 8.9/10 quant à leur utilité. Une note moyenne de 8.7/10 a été attribuée aux échanges avec les offices préavisés. C'est certainement-là le point le plus positif des workshops.

Les workshops ont permis aux propriétaires de s'approcher des offices préavisés dans les étapes préliminaires des projets de rénovation. Ils répondent à un besoin des équipes de projet de mieux comprendre les attentes de l'administration.

Les réunions sont particulièrement productives lorsque les propriétaires-régisseurs viennent avec leur(s) mandataire(s). Pour ces deux catégories de participants (propriétaires, mandataires), l'accompagnement administratif et les échanges directs avec les offices préavisés sont les points les plus appréciés des workshops. Ils permettent tout autant de soutenir la recherche d'information en vue de préparer une rénovation, que la finalisation d'un dossier de demande d'autorisation de construire.

Les retours, assez riches, obtenus de la part des propriétaires-régisseurs au sujet de ces workshops comportent également :

- **Des critiques** dont il faudra tenir compte pour de futurs workshops. Celles-ci portent principalement sur les aspects organisationnels, notamment la fluidité dans le tournus qui s'instaure entre les tables (« le temps n'est pas respecté et il y a des bouchons », certains propriétaires n'ont pas le temps de rencontrer tous les experts souhaités durant un même workshop). Plus marginalement, certains propriétaires ont pointé le manque de continuité entre les éléments discutés lors des workshops et les échanges ultérieurs avec les offices préavisés (différence de traitement d'un collaborateur à l'autre, par exemple sur la question des délais octroyés pour la mise aux normes des fenêtres lorsque celle-ci s'inscrit dans un projet de rénovation plus global).
- **Des propositions d'amélioration** (dont certaines ont d'ores et déjà été mises en œuvre) :
 - « prévenir les propriétaires de l'utilité de s'entourer de leurs mandataires » ;
 - restituer les informations collectées pendant les workshops¹³ ;
 - conserver les liens qui se sont établis pendant le workshop (en particulier conserver le même interlocuteur au sein de chaque office) ;
 - organiser des workshops de ce type de manière plus fréquente, en faire un point de rencontre régulier entre les propriétaires et l'administration cantonale (en y intégrant par exemple une présentation de cas concrets et un point sur l'évolution de la législation).

¹³La présence d'un procès-verbaliste par table de propriétaire-régisseur, instituée lors du workshop de mai 2016, permet de garder une trace écrite du contenu des échanges.

4.2.2. Séances d'information

Une note moyenne de 8.1/10 a été attribuée à la rencontre du 3 mars 2016.

Au-delà de la notation globale, très positive, attribuée à ces rencontres, peu de retours qualitatifs ont été transmis à leur sujet par les propriétaires. On en retiendra principalement la légitimité et la visibilité qu'elles ont donné au programme Onex-Rénove, grâce notamment à la présence des acteurs politiques cantonaux et communaux lors de ces événements.

4.2.3. Outil de transposition

Une note moyenne de 7.4/10 a été attribuée à la qualité des audits transposés et de 7.5/10 à leur utilité.

Les propriétaires trouvent cet outil intéressant pour situer leurs bâtiments. Reconnu comme un support utile pour « entrer en matière » par les propriétaires n'ayant pas encore formalisé leur projet de rénovation, il apparaît par contre peu d'intérêt pour ceux qui sont déjà engagés, en particulier s'ils ont déjà effectué un audit préliminaire. Les choix préconisés dans les audits simplifiés, en particulier ceux visant à isoler systématiquement par l'extérieur les bâtiments, méritent d'être approfondis selon certains interviewés.

4.3. POSITION ET ATTENTES EN RELATION AUX PROJETS DE RÉNOVATION : BARRIÈRES, MOTEURS ET PISTES DE SOLUTIONS

Les barrières à la rénovation mises en évidence dans le cadre des interviews, et plus globalement du programme Onex-Rénove, font directement écho à celles issues de l'état des lieux effectué durant la phase 1 du projet TEPI. Les grandes catégories de barrières sont ainsi les suivantes :

- Complexité et longueur des processus administratifs, avis divergents entre les offices préavisateurs, manque de flexibilité pour prendre en compte les spécificités de chaque projet.
- Relation aux locataires.
- Ressources humaines et compétences :
 - manque de compétences externes permettant de garantir la qualité des projets de rénovation,
 - manque de ressources internes (côté propriétaires / régies) pour pouvoir effectivement suivre les projets.
- Rentabilité des projets, en relation notamment aux plafonds LDTR.

Les discussions qui ont eu lieu lors des workshops, de même que les enquêtes réalisées a posteriori, ont permis de confirmer que la disponibilité des fonds financiers pour la rénovation n'est souvent pas un frein à la rénovation.

Les moteurs à la rénovation, tels que cités par les propriétaires-régisseurs interviewés, portent quant à eux sur :

- La pérennité du patrimoine bâti : maintien de la valeur du parc
- Le confort des usagers des bâtiments
- L'exemplarité – visibilité du propriétaire ou de la régie (émissions de CO₂, aspects environnementaux en particulier)
- La mise en conformité avec les exigences légales.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales barrières et pistes de solutions évoquées dans le cadre des interviews ainsi que plus globalement, dans les interactions qui se sont tissées avec les propriétaires- régisseurs au fil du projet (à l’occasion des workshops en particulier).

CATEGORIE	BARRIERES	PISTES DE SOLUTIONS SUGGÉRÉES
Administration cantonale	<ul style="list-style-type: none"> • Complexité du processus DD • Lenteur du processus DD • Difficulté des arbitrages • Manque d'information • Exigences trop élevées • Obligations de mise en conformité 	<ul style="list-style-type: none"> • Meilleure information • Simplification des démarches • Contraintes plus raisonnables • Avoir un seul interlocuteur (arbitre) • Faciliter le dialogue avec les offices
Administration communale		<ul style="list-style-type: none"> • Plus de souplesse pour les surélévations • Soutien pour la communication avec les locataires • Rôle de médiateur
Financière (rentabilité)	<ul style="list-style-type: none"> • Faiblesse du rendement des rénovations • Plafonds LDTR • Ajustement des taux lors de rénovation • Rendement basé sur le taux hypothécaire de référence • Surcoûts liés aux obligations de mise en conformité (amiante, feu, bruit etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Le rendement ne doit plus être basé sur le taux hypothécaire de référence • Modifier la LDTR • Souplesse dans les exigences de mise en conformité
Information des locataires / copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> • Opposition des locataires aux hausses de loyer • Mauvais comportements des locataires • Difficulté à obtenir la majorité des copropriétaires • Relogement temporaire 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre à disposition des logements temporaires durant les travaux
Formation / information des acteurs	<ul style="list-style-type: none"> • Manque de compétences de certains métiers • Difficulté à suivre l'évolution des technologies • Manque de connaissance sur les évolutions législatives 	<ul style="list-style-type: none"> • Former et informer les acteurs

TABEAU 3 RETOUR DES PARTICIPANTS AUX WORKSHOPS : SYNTHÈSE DES BARRIÈRES À LA RÉNOVATION

5. ENSEIGNEMENTS TIRÉS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Durant quatre années, le programme Onex-Rénove s'est développé sur le mode "work in progress », avec des ajustements continus au niveau, notamment :

- De la relation aux propriétaires : stratégie d'approche; mode opératoire pour convaincre les propriétaires de bâtiments retenus pour les audits primaires de "jouer le jeu", et tous les propriétaires du périmètre d'adhérer au projet; stratégie d'accompagnement après la restitution des résultats des travaux.
- De la conception et de la mise en œuvre des workshops, dont le contenu et le déroulement ont évolué au fil des sessions (voir section 2.4).
- De l'articulation entre les composantes de la phase 1 du projet (étude), puis entre cette dernière et la phase d'interaction avec les propriétaires : coordination entre étude typologique, audits primaires et mesures in situ ; forme du pré-audit final à communiquer aux propriétaires.

Les paragraphes qui suivent visent à mettre en perspective les résultats « bruts » (section 3) et les avis recueillis auprès des propriétaires (section 4), par rapport aux enseignements acquis au fil des étapes par les chefs de projet en charge du développement et de la mise en œuvre du programme Onex-Rénove. Après un bilan global des acquis actuels de ce programme (5.1), chacune de ces composantes est examinée (5.2) dans la perspective, notamment, d'en tirer les enseignements nécessaires à la poursuite du programme et/ ou à une reproduction de l'expérience en d'autres lieux du canton.

5.1. BILAN GLOBAL

Onex-Rénove a permis de tester une stratégie d'approche des milieux immobiliers positionnant les services publics en tant que moteur et interlocuteur pour l'élaboration, en amont, de projets globaux, ambitieux et conformes à la loi. Environ 18 mois après le démarrage de la phase d'interaction avec les propriétaires, le bilan que l'on peut tirer de la démarche Onex-Rénove apparaît très positif. Celle-ci présente, en particulier, quatre vertus essentielles :

- Elle permet de **sonder les problématiques et attentes des milieux immobiliers**, en matière de rénovation énergétique ;
- Elle **contribue à déclencher les projets de rénovation, en agissant sur des barrières particulièrement bloquantes pour l'entrée dans les processus de rénovation** (en particulier anticipations négatives des propriétaires sur les processus administratifs, la relation aux locataires et l'organisation entre les professionnels) ;
- Elle **encourage les propriétaires à voir plus loin** (réflexion à long terme) **et plus largement** (vision à l'échelle d'un parc immobilier), et contribue ainsi à l'amélioration de la performance énergétique des rénovations ;
- Elle **crée, entre les parties prenantes aux projets de rénovation** (propriétaires-régisseurs, autorités publiques, professionnels), **les relations de confiance indispensables** au bon déroulement et à la performance de chaque projet de rénovation, et favorables aussi à la multiplication, à terme, des projets de rénovation. Ce faisant, elle soigne également le marketing des services publics.

S'il n'est pas encore possible de mesurer les résultats « matériels » (qualité des rénovations une fois réalisées) de cette expérience à la fois récente et limitée dans l'espace, ses effets au niveau des interactions entre parties prenantes et de la dynamique de rénovation sont eux bien concrets (engagement dans des projets, développement d'une vision dépassant les seuls bâtiments du périmètre « test », etc.).

Pour pouvoir mener à leur terme les projets de rénovation désormais engagés, en faire émerger de nouveaux et capitaliser sur les approches et outils mis en place, il apparaît aujourd'hui indispensable que les efforts engagés durant ces 4 premières années, et tout particulièrement durant les 18 derniers mois, puissent être poursuivis. Dans le cas contraire, il existe un risque réel que les déceptions engendrées auprès de propriétaires nuisent à la politique plus globale de rénovation qui se développe au niveau cantonal, dont l'un des piliers est, précisément, le renforcement de la confiance dans les services de l'administration.

5.2. BILAN DÉTAILLÉ PAR COMPOSANTE DU PROJET

5.2.1. Démarchage préalable et mobilisation continue des propriétaires

Dès le démarrage du projet Onex-Rénove, et en particulier durant la première phase d'étude, la Ville d'Onex s'est appliquée à « démarcher » systématiquement tous les propriétaires afin de les inciter à intégrer le projet (courrier, courriel, téléphone, rendez-vous). De même, à l'issue de la 2^{ème} rencontre de mars 2016, la commune a de nouveau dû effectuer un gros travail de « vente » pour inviter les propriétaires à participer aux trois workshops de l'année 2016.

Bien que non directement visible dans les résultats quantitatifs du projet et dans les retours des propriétaires, ce travail d'interaction avec les propriétaires-régisseurs a été déterminant pour l'engagement de ces derniers et, in fine, pour la réussite du projet. Outre l'importance des ressources humaines nécessaires pour assurer un tel travail, **l'implication de la commune apparaît à ce niveau comme déterminante** : interlocuteur de proximité pour les propriétaires, elle apparaît comme un intermédiaire rassurant dans les relations entre ces derniers et les autres parties prenantes aux projets de rénovations (offices préaviseurs mais aussi locataires et professionnels).

5.2.2. Workshops

Les workshops sont devenus "THE PLACE TO BE" pour les décideurs de l'immobilier d'Onex (propriétaires et régisseurs). Concrétisation du « guichet unique », ils permettent de jalonner les interactions entre collectivités publiques et propriétaires-régisseurs, par le biais de rendez-vous périodiques, dont l'effet est à la fois la consolidation des projets de rénovation et le renforcement de la confiance dans les relations entre ces parties prenantes.

De manière plus spécifique, les constats établis au fil du projet au sujet des workshops sont les suivants :

- Par le dialogue, **certains propriétaires et régisseurs ont infléchi leur posture**, parfois "très récalcitrante" ;
- Les workshops **ont permis aux représentants des offices préaviseurs de mieux prendre conscience des déficits d'information des propriétaires-régisseurs** et de la perception que les propriétaires ont des offices de l'Etat.

- Les workshops **ont permis de déclencher et de donner une orientation aux projets** de rénovation.
- Les workshops, complétés par les réunions bilatérales, **ont permis de faire évoluer systématiquement les objectifs de rénovation**, ceci pour la totalité des projets de rénovation enclenchés pour les 43 allées (dont 39 dans la Cité d'Onex et 4 au Petit-Lancy), soit 1013 logements cités plus haut. Au démarrage du programme, aucun des propriétaires concernés n'envisageait une rénovation énergétique d'ampleur. On relèvera en particulier le fait que les Fondations immobilières de droit public (FIDP) visent désormais systématiquement Minergie-rénovation, alors que cela n'était pas le cas précédemment.
- Les workshops ont permis **d'améliorer la qualité des projets en amont de la dépose de l'APA ou de la DD**. Les dossiers mieux préparés **correspondent mieux aux exigences légales** appliquées par les Offices de l'État.
- Les workshops comportent **des effets d'entraînement connexes**, en contribuant au déclenchement de rénovations sur des bâtiments situés sur d'autres communes.

Les retours des propriétaires et les constats inventoriés par les pilotes du projet ont d'ores et déjà permis, dans une perspective d'amélioration de ces workshops, de pointer (et en partie traiter) les éléments suivants :

- **Le besoin d'adapter le déroulement des workshops pour pouvoir concilier deux besoins assez différents**: d'une part, la recherche d'informations et, d'autre part, la consultation préalable des offices préavisés avant la dépose de la DD / APA. Dès fin 2017, les workshops devaient permettre de gérer ces deux types de demandes, généralement portées par des acteurs différents, au cours du même workshop ;
- **Le besoin de mieux organiser le tournus des offices préavisés entre les tables des propriétaires**, de manière à ce que chacun ait le temps d'obtenir les réponses souhaitées mais aussi de rencontrer tous les interlocuteurs nécessaires à la consolidation de son projet. Il s'agit donc d'anticiper de façon plus détaillée la préparation des dossiers en amont des workshops, afin de mieux gérer dans le temps les échanges propriétaires-régisseurs / offices préavisés pendant les workshops.
- **Le besoin de garantir une meilleure continuité entre ce qui est discuté durant les workshops et les échanges ultérieurs** qui pourront avoir lieu entre le propriétaire et les offices préavisés. Pour répondre à ce besoin, un procès-verbaliste est présent à chaque table depuis le workshop d'octobre 2017.

Au-delà de ces aspects organisationnels, **la fréquence de ces workshops apparaît comme un élément déterminant, non seulement du point de vue des bénéfices que peuvent en retirer « individuellement » chaque propriétaire, mais aussi et surtout du point de vue de la dynamique plus globale de rénovation et d'interaction Etat-propriétaires, qui s'est instaurée dans le cadre d'Onex-Rénove et dont ces workshops constituent le principal moteur.**

5.2.3. Séances d'information

Les deux séances d'information dédiées, respectivement, au lancement du projet (le 6 mai 2014) et à la restitution des résultats de l'étude technique (le 3 mars 2016), ont rythmé le développement d'Onex-Rénove. Elles ont joué un rôle essentiel de promotion et de légitimation du projet.

La présence conjointe, lors de ces deux séances, du Conseiller d'Etat et du Conseil administratif in corpore de la Ville d'Onex a permis de quittance, aux yeux des propriétaires-régisseurs, le degré d'implication du canton et l'importance que revêt ce type de projet. Elle a également permis d'attester de la forte cohésion entre les collectivités publiques cantonale et communale dans le cadre de ce programme Onex-Rénove.

5.2.4. Outil de transposition et audit simplifié

L'audit simplifié est un élément important du dispositif technique en vue d'entrer en interaction avec les propriétaires. Il permet d'identifier les degrés de vétusté des différents éléments constructifs et de proposer des bouquets de travaux, à court, moyen et long termes pour les rénover, ceci en faisant appel à des solutions techniquement et administrativement cohérentes et acceptables (par ex.: sans solaire thermique en présence d'un CAD; position claire du Service des monuments et des sites).

Au fil des workshops, l'audit transposé n'est néanmoins pas toujours apparu comme étant indispensable, surtout quand les équipes de projet disposaient déjà d'audits primaires ou de pistes de rénovation. Les autres prestations proposées se sont révélées plus attractives, en particulier le "guichet unique".

Par ailleurs, le choix retenu de proposer systématiquement une isolation par l'extérieur des bâtiments se heurte à au moins deux éléments :

- le fait d'emballer tous les bâtiments des années '60 n'est pas forcément acceptable du point de vue architectural (ce en dépit des arguments d'efficacité énergétique);
- ces audits ne constituent pas des avant-projets. Notamment, l'isolation par l'extérieur préconisée dans les audits "primaires" n'entre pas dans le détail des réalisations. La mise en œuvre de cette solution nécessite donc une analyse plus approfondie au cas par cas, analyse qui peut faire apparaître des contraintes spécifiques au bâtiment considéré.

Tels qu'ils ont jusque-là été utilisés dans le projet Onex-Rénove, les audits simplifiés constituent donc principalement un outil marketing permettant de susciter la curiosité des propriétaires vis-à-vis du "positionnement énergétique" de leurs bâtiments, ainsi que du contenu d'éventuels projets de rénovation (grâce aux bouquets de travaux proposés). Du point de vue de la politique plus générale de soutien à la rénovation, ces audits pourraient néanmoins être valorisés dans d'autres contextes et à d'autres échelles, par exemple pour effectuer une première hiérarchisation au sein du parc de bâtiments d'un propriétaire donné, ou pour repérer, sur le territoire cantonal, où se situent les plus gros gisements d'économie d'énergie dans la perspective d'un déploiement à grande échelle de la politique de soutien à la rénovation¹⁴.

¹⁴ Les audits primaires réalisés à Onex sont en effet transposables tels quels aux bâtiments de même typologie dans le reste du canton. De plus, leur utilisation est simple, puisqu'il suffit d'introduire quelques données actuelles (dates de construction ou de rénovation des éléments de l'enveloppe et des installations techniques) pour obtenir un pré-audit d'un "simple clic".

6. PERSPECTIVES

Alors que l'augmentation de la quantité et de la qualité des rénovations a été érigée au rang de priorité pour la politique énergétique cantonale, il apparaît aujourd'hui essentiel de tout mettre en œuvre pour valoriser au mieux les premiers acquis d'Onex-Rénove.

Il s'agit, d'une part, de s'assurer que la dynamique locale pourra se poursuivre, en particulier que les propriétaires qui se sont engagés dans le cadre de ce programme pourront être accompagnés jusqu'au bout de leurs projets de rénovation (6.1). Il s'agit, d'autre part, de valoriser les enseignements tirés de cette expérience pour adapter et déployer, sur d'autres territoires du canton, les outils les plus déterminants de ce programme (tels les workshops), ce en coordination avec les autres formes d'accompagnement mises en place dans le cadre du programme d'encouragement à la rénovation des bâtiments auquel travaillent l'OCEN et les SIG – éco21 (0).

6.1. CONTINUER ET « TERMINER » ONEX-RÉNOVE À ONEX ?

Onex-Rénove devrait être "poussé le plus loin possible" à Onex, ce pour plusieurs raisons :

- Accompagner « jusqu'au bout » les projets engagés dans le cadre de ce programme, et ainsi éviter les effets de déception potentiellement nuisible à la politique cantonale de rénovation dans son ensemble.
- Impliquer davantage de propriétaires locaux, sachant que « seule » la moitié d'entre eux est aujourd'hui engagée, que des potentiels de rénovation très importants subsistent sur le périmètre et que les premiers projets ont de fortes chances de générer des effets d'entraînement.
- Finaliser le pilote afin d'exploiter au mieux les enseignements et les retombées potentielles du projet.

La Ville d'Onex a consacré un budget et surtout des ressources humaines importantes au projet Onex-Rénove. Onex se concentrera dès lors sur la suite logique du projet : le suivi et la cohérence des projets induits, la relance des propriétaires et régies ayant participé aux workshops et la sensibilisation des habitants vivant dans les immeubles rénovés. Onex continuera également à encourager les propriétaires et régies à participer à la suite des opérations prévues par le DT, au même titre que d'autres communes du canton, dans le cadre de l'extension hypothétique du projet Onex-Rénove et/ou plus globalement des mesures déployées dans le cadre de la collaboration OCEN-SIG.

6.2. EXPORTER LE MODÈLE ONEX-RÉNOVE ?

Si le recul sur le programme Onex-Rénove pris dans sa globalité reste à ce jour encore limité, on peut d'ores et déjà considérer que l'approche basée sur les interactions régulières entre la commune et les propriétaires a fait ses preuves. Déterminantes pour la mobilisation des propriétaires, ces interactions permettent aussi de créer les conditions favorables à l'organisation d'échanges constructifs entre les propriétaires et les autres acteurs des processus de rénovation (offices préavisateurs, locataires, professionnels), sachant que ces échanges constituent l'un des meilleurs moyens pour briser les principales barrières à l'entrée dans le processus de rénovation (appréhension face aux processus administratifs, défiance vis-à-vis des locataires, etc.).

Partant de ce constat, il apparaît essentiel d'engager un travail de mobilisation des communes, en considérant celles-ci comme les futurs relais pour des programmes de soutien à la rénovation inspirés d'Onex-Rénove, et intégrés dans l'ensemble des dispositifs de soutien à la rénovation portés par l'OCEN et les SIG-éco21.

De manière très concrète, ce travail de mobilisation des communes et de diffusion de l'expérience onésienne au niveau du canton de Genève pourrait prendre appui sur trois modes opératoires complémentaires:

- **Rencontres de présentation du projet** : il s'agirait de communiquer sur le projet Onex-Rénove auprès de l'Association des communes genevoises (ACG), de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), de la Chambre genevoise immobilière (CGI), etc.
- **Mettre les communes en mouvement** : il s'agirait en particulier de rencontrer les exécutifs des communes comprises dans le tissu suburbain du canton, ainsi que ceux des autres communes où sont implantés des bâtiments locatifs construits dans les années '60-'80. Ce travail devra s'effectuer en parallèle de la mise en place d'une stratégie de collaboration avec les délégués à l'énergie de ces différentes communes.
- **Informer et mettre les propriétaires en mouvement** : envoyer des courriers d'information, organiser au niveau communal des événements autour de la question de la rénovation énergétique des bâtiments.
- **Organisation de workshops ad-hoc ou réunions bilatérales, selon des modalités adaptées aux spécificités de ces cibles** : il s'agirait d'apprécier les marges de manœuvre et les opportunités propres à chaque contexte communal, pour ensuite identifier les conditions dans lesquelles pourrait se déployer un programme inspiré des retours d'expériences sur Onex-Rénove.

7. CONCLUSION

Les freins à la rénovation résident autant dans un défaut d'information et de connaissance des propriétaires et de leurs mandataires que dans des problèmes financiers (accès aux fonds ou rentabilité p. ex.).

En invitant les propriétaires à la réflexion (audits simplifiés de leur bâtiment) et au dialogue avec le mandataire technique et les offices préaviseurs, Onex-Rénove a permis de combler ces manques et de remettre la rénovation énergétique d'un bâtiment à sa juste place : un projet avec un but, des partenaires compétents et des contraintes objectives.

Même s'il peut être relativisé, le taux annuel de projets de rénovation déclenchés de 9.4 % durant les dix-huit mois d'interaction avec les propriétaires représente près de 10 fois la valeur estimée pour Genève. Cela fait la preuve que la volonté politique des collectivités publiques, la proximité et le dialogue permettent presque à eux seuls de déclencher les projets, ce que, depuis des années, les contraintes et mécanismes légaux, les subventions et les mesures fiscales ne sont pas parvenus à faire.

Aujourd'hui, le défi consiste à mettre en œuvre cette méthode à plus large échelle pour déclencher des projets de rénovation globaux et efficaces du point de vue énergétique : auprès des autres communes, bien sûr, mais aussi des propriétaires et des régies immobilières engagés dans une politique globale et à long terme de leur patrimoine immobilier.

Il faudra donc continuer de communiquer, d'interagir et d'accompagner, mais sur un plus large spectre, passer de 273 allées d'immeubles à 2'000, puis à plus encore, pour consommer moins et mieux et exploiter l'immense potentiel de substitution du fossile par des énergies renouvelables locales.

Parallèlement, les autorités, en collaboration avec les SIG et les acteurs de l'immobilier, poursuivront leurs efforts pour améliorer les conditions de réalisation des rénovations.

8. ANNEXES

8.1. PLANNING DÉTAILLÉ DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME

Voir page suivante

PLANNING TRAVAUX ONEX-RÉNOVE	2014												2015												2016												2017											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
1^{ère} phase: Construction de l'outil																																																
1.1 Concept																																																
1.1.1 Concept initial OCEN / Onex																																																
1.1.2 Concept opérationnel / Groupe de travail																																																
1.2 Repérages																																																
1.2.1 Sur le terrain Onex Groupe de travail-CMNS																																																
1.3 Etude typologique																																																
1.3.1 Gp Énergie UNI GE																																																
1.4 Audits																																																
1.4.1 Audits Signa-Terre																																																
1.5 Mesures de U																																																
1.5.1 Mersures de U HEPIA																																																
1.6 Transpositions																																																
1.6.1 Transpositions Signa-Terre Onex																																																
1.6.2 Transpositions complémentaires Signa-Terre Onex																																																
2^{ème} phase: Interactions propriét.-régies																																																
2.1 Identification cibles Onex																																																
2.1.1 Délimitation périmètre Onex																																																
2.1.2 Elaboration du fichier propriétaires-régies																																																
2.1.3 Prises de contact																																																
2.1.3.1 Envois de courriers																																																
2.1.3.2 Relances: courriels, téléphones																																																
2.1.3.3 Rendez-vous bilatéraux																																																
2.2 Meetings Onex																																																
2.2.1 Rencontre de lancement																																																
2.2.2 Rencontre de restitution																																																
2.2.3 Workshhops																																																
2.3 Transpositions par les propriétaires-régies																																																
2.3.1 Accès aux transposition via www.onex.ch																																																
2.4 Accompagnement des propriétaires																																																
2.4.1 Suivi durant les différentes de réalisation																																																
2.5 Projets de rénovation Onex																																																
2.5.1 Entrées en matière																																																
2.5.1.1 Marconi: 2-16 Bossons / 1-7 G.Portes																																																
2.5.1.2 COPROLO: 17 Bossons																																																
2.5.1.3 FED: 12-36 Traille																																																
2.5.1.4 FED: 1 Comte-Géraud																																																
2.5.1.5 PARLOCA: 44-40 Gros-Chêne																																																
2.5.1.6 FRKB: 67-69 Bois-de-la-Chapelle																																																
2.5.1.7 FCI: 16-26 Gros-Chêne																																																
2.5.2 Déclenchement des travaux																																																
2.5.2.1 Marconi: 2-16 Bossons / 1-7 G.Portes																																																
2.5.2.2 FED: 1 Comte-Géraud																																																
2.5.2.3 FED: 12-36 Traille																																																
2.5.2.4 PARLOCA : 44-40 Gros-Chêne																																																
3 Communication																																																
3.1 Communication avant travaux																																																
3.1 Communication pendant travaux																																																
3.3 Campagne porte-à-porte après travaux																																																
4 Bilan																																																
4.1 Rapport intermédiaire																																																
4.2 Rapport final																																																

8.2. BILAN DE FRÉQUENTATION DES 4 WORKSHOPS (AVRIL 2016 À MAI 2017)

Onex-Rénove Point après 4 workshops

Nb	Propriétaire	Régie	Adresse du bâtiment	Nb.allées	Nb. Logement	Présences aux workshops				Autres interactions	Projet	Niveau d'avancement	Remarques	Onex-Rénove	Workshops	Demande d'autorisation de construire	Demande de subvention
						W 1	W 2	W 3	W 4								
1	Marconi	Grange	2-16 Bossons / 1-7 Grand'Portes	12	360	1		1		2 RV OCEN-VO-Régie Grange 1 RV VO-Régie-ST	<u>Déclenché par Onex-Rénove</u> Rénovation intégrale du bâtiment: - Remplacement vitrages - Isolation façade	Dossier autor. en cours de constitution	MARCONI (représenté par régie Grange) ne voulait pas entrer le projet.	8.0	8.6	APA 44764/1	GE-17-358-10
1	Coopération COPROLO		17 Bossons	1	50	1			1		Rénovation attique et toiture bâtiment	Rénovation attique + toiture terminée		8.3	10	Pas de DD/APA	Pas de DS
1	Fond. Culturelle islamique		16-26 Gros-Chêne	6	96	1		1			<u>Déclenché par Onex-Rénove</u>	Etude terminée. Plan financier à l'étude	La décision de rénover est prise.	8.7	8.4	Pas de DD/APA	Pas de DS

1	Fondation Emile Dupont		12-36 Traille	12	72	1				3 RV OCEN-VO	<u>Déclenché par Onex-Rénove</u> Rénovation Minergie	Autor. en cours de constitution Démarrage travaux aut.2017	Demande de raccordement à CADIOM			DD 110962-3	GE-17-324-12 à GE-17-335-12		
			1 Comte-Géraud	1	36	1						<u>Déclenché par Onex-Rénove</u> Rénovation Minergie	Autor. Déposée Démarrage travaux aut.2017		7.9	9.5	APA 46047/1 DD 109520/1	GE-17-348-12	
			2-12 Bois-Carrien		?									Pas encore entré en matière					
			64-66 Grandes-Communes		?									Pas encore entré en matière					
1	Fondation Parloca		44-50 Gros-Chêne	4	144	1	1				<u>Déclenché par Onex-Rénove</u> Rénovation Minergie	Autor. en cours de constitution Démarrage travaux aut.2017	Avec projet de surélévation de 2 étages. Problème avec DGT	8	8.6	DP 18665/1	Pas de DS		
			85 Bois-de-la-Chapelle		?									Pas encore entré en matière					
			19-23 Calle		?										Pas encore entré en matière				
			5-7 Comte-Géraud		?										Pas encore entré en matière				
			11-21 Comte-Géraud		?										Pas encore entré en matière				
			62-62bis Grandes-Communes		?										Pas encore entré en matière				
1	CPEG		1-5 chemin de l'Auberge	3	23	1								7.4	7.5	Pas de DD/APA	Pas de DS		
1	SI des deux-parcs	Pilet-Renaud	28 Gros-Chêne	1	48	1								8.3	8.0	Pas de DD/APA	Pas de DS		
1	SI Charmille Avenir		34 Gros-Chêne	1	48	1							APA 36613/1			Pas de DS			

1	SI Rue Franklin		49-51 Bois-de-la-Chapelle	2	24		1									Pas de DD/APA	Pas de DS
1	Caisse pension police-prison	Régie Bory	27-31 Gros-Chêne	2	100			1					8.3	10	Pas de DD/APA	de	Pas de DS
			19 Bossons	1	43			1							Pas de DD/APA	de	Pas de DS
1	Paroisse protestante d'Onex	Régie Brolliet	3-5 François-Chavaz	2	16								7.5	8.0	Pas de DD/APA	de	Pas de DS
1	Fondation FRKB		67-69 Bois-de-la-Chapelle	2	123			1		1 RV OCEN-VO	<u>Déclenché par Onex-Rénove</u> Rénovation Minergie	Dossier autor. en cours de constitution DD prévue août 2018			Pas de DD/APA	de	Pas de DS
1	Syndicat UNYA		10-16 Loëx	4	36	1			1								
1	Shrasti		127 Grand-Lancy	1	3	1											
1	E. et H. Gaille		10 Place Duchêne	1	1		1										
1	Bertagna		1, Aulne	1	7		1										
1	Fondation prévoyance Lombard-Odier	Régie Bory	37-41 Bois-de-la-Chapelle	3	45			1									
1	SI Rue du Loup 18	Régie Foncière	47/53 Bois-de-la-Chapelle	4	24		1										
1			99 Bois-de-la-Chapelle	1	38			1	1								
1			89 Bois-de-la-Chapelle	1	40				1								
	Agence immobilière AELLEN	Agence immob. Aellen	22 Bossons	1	19					1							
	Caisse de pension UBS	WINCASA	24 Bossons	1	19					1							
1	Société coopérative d'habitation Genève		3-9 bis Bandol	5	45					1							

1			42-46 Victor-Duret	3	22														
1	FIVO	Régie Naef	8-10/12-14 François-Chavaz	4	24														
1			22-24 Grandes-Communes	2	86														
1			1-7 Pampres	4	24				1										
1			12-14 Bandol	2	26														
1			4-6 Comte-Géraud	2	96														
1			33-35 Bossons	2	17														
1			Turimodus	Régimo	9-11 Vieux-Moulin	2	109	1							Projet de rénovation anticipé en raison de chute d'éléments de façade				DD 111134
1	Union foncière privée	Ifomob	19-23-27-29-31-33 Traille	6	54				1										
1	Copropriété Les Samares		16 François-Chavaz	1	9				1										
30				99	1818	5	10	8					OR	W					

Processus de rénovation engagé

39 940

Moyennes

8 8.7

Demande d'autorisation déposée

31 721

Moyennes

8 8.7

8.3. BILAN DES ENTRETIENS AVEC LES PROPRIÉTAIRES/RÉGISSEURS

8.3.1. Résultats quantitatifs

				1				2				
				Note globale Onex-Rénove	Renc. 3 mars 2016	Qualité audit transp.	Utilité audit transp.	Evaluat. globale Works.	Organis. Works.	Echanges avec offices préavis.	Accomp. technique	Utilité pratique workshop
1	24.01.17	PARLOCA	44-50 Gros-Chêne	9	8	7	7	9	9	9	9	7
2	08.02.17	FIDP Emile-Dupont	12-36 Traille 1 Comte-Géraud	8.5	9	8	8	9.5	9	10	9	10
3	09.02.17	FCI	16-26 Gros-Chêne	8	8	-	-	8	7	9	9	9
4	15.02.17	Caisse pension police prison	Gros-Chêne 29-31 Racette 37-41 Bossons 19	10	-	7.5	7.5	10	10	10	10	10
5	08.03.17	La Foncière Pilet & Renaud	Bois-de-la-Chapelle 91-93-95-103 (4 allées, Fidfund) Gros-Chêne 28, 34 (La Foncière) Bois-de-la-Chapelle 49-51 (La Foncière) Bois-de-la-Chapelle 47, 53	9	9	7	-	7	9	8	8	8

6	08.03.17	CPEG	Chemin de l'Auberge 1-5 Bois-de-la-Chapelle 65 Bossons 13, 15, 20, 23, 25, 28, 30 Comte--Géraud 8-14 Gros-Chêne 14 Pralée 26 Vieux-Moulin 1, 13-19	7.5	8	7	7	7.5	8	8	6	10
7	24.03.17	Régie Grange (Propriétaire MARCONI)	2-16 Bossons / 1-7 Grand'Portes	8	8	8	8	8.5	9	8		9
8	23.03.17	Rentes Genevoises	Rue des Bossons 80-84									
9	04.04.17	COPROLO	Rue des Bossons 17	7	8	-	-	8	10	8		8
10	07.04.17	Régie Brolliet	François-Chavaz 3-5 Bossons 19 Route de Loëx 3D-3E	8	7	-	-	8	8	8	-	-
				8.33	8.13	7.42	7.5	8.39	8.78	8.67	8.5	8.88

8.3.2. Résultats qualitatifs

Remarques critiques

La Fondation PARLOCA et la Fondation Emile Dupont (FED) n'ont fait aucunes remarques critiques. En revanche, la Fondation Culturelle Islamique (FCI) a souligné un problème d'organisation concernant le tournus (le temps n'est pas respecté et il y a des bouchons). Elle note aussi que les professionnels se mettent à la hauteur des propriétaires, ce qui est appréciable. Les propriétaires sont fiers de participer à cette démarche dite "de conscience". Sans ces workshops, la FCI n'aurait pas enclenché de réflexion. La Caisse de Pension Police et Prison (CPPP) signale qu'elle n'a pas eu le temps de rencontrer tous les experts souhaités. La régie Pillet & Renaud affirme que la démarche est bonne. Elle évoque également les difficultés liées aux avis opposés des services du DT, notamment avec la différence de traitement d'un collaborateur à un autre (concernant les délais octroyés pour les fenêtres par exemple). La Caisse de Pension de l'État de Genève (CPEG), la régie Grange (pour Marconi) et les Rentes Genevoises (RG) n'ont, quant à elles, pas fait de commentaires.

La Coopérative COPROLO a relevé le fait que les workshops sont une bonne initiative afin de faire bouger les choses. Il est intéressant, selon elle, de pouvoir interagir avec plusieurs offices. Les workshops permettent une prise de conscience, bien que le travail doive être assumé derrière. Il est cependant artificiel de typologier les bâtiments. Pour la régie Brolliet, la démarche est positive et permet l'échange. Elle est davantage intéressante pour les gens qui ont un projet concret sur lequel discuter.

Propositions

PARLOCA propose de réunir les acteurs en lien avec le processus d'autorisation de construire. La FED soumet l'idée de restituer les informations collectées pendant les workshops et de mieux communiquer préalablement. La FCI indique qu'il serait utile de prévenir les propriétaires de s'entourer de mandataires pour valoriser la discussion avec les offices.

La CPPP évoque le besoin d'une plus grande écoute quant aux limitations et aux incohérences des demandes des collectivités publiques. La régie Pillet & Renaud, la CPEG, la régie et les RG, n'ont pas de propositions particulières. COPROLO propose de conserver les liens qui sont établis pendant le workshop. La régie Brolliet soumet l'idée d'organiser des rencontres de ce type de manière plus fréquente et de les centrer sur le lien et l'échange entre les gestionnaires d'immeubles et l'administration cantonale. Par exemple, en organisant, deux fois par année, une présentation de cas concrets et de l'évolution de la législation.

Stratégie de rénovation

Pour PARLOCA, la stratégie de rénovation doit permettre de conférer aux bâtiments une enveloppe saine. Les solutions proposées par Eco21 doivent être appliquées partout. L'entretien doit être pensé pour l'avenir et doit s'inscrire dans une logique pérenne. La FED affirme qu'il faut donner la priorité aux bâtiments du parc immobilier dont les IDC sont les plus élevés. La FCI souhaite donner la priorité au confort des locataires, en répondant aux normes, afin que ceux-ci restent. La CPPP n'évoque pas une stratégie, mais parle plutôt de l'entretien courant, en remplaçant les éléments vétustes ; ceux-ci représentent des investissements utiles. Pour résumer la stratégie de rénovation, les entretiens de bâtiments doivent être faits correctement afin de garantir leur salubrité. La régie Pillet & Renaud souhaite être proactive, mais cela dépend du propriétaire. Dans la mesure du possible, il faut viser l'efficacité énergétique. Pilet & Renaud est impliquée dans le label vert. La CPEG mentionne les obligations légales et statutaires de maintenir la valeur du parc, et de s'orienter vers la durabilité (réduction des émissions de CO₂), la mise aux normes légales et la planification décennale. De plus,

les mesures doivent être économiquement supportables pour la CPEG. La régie Grange n'évoque aucune stratégie. Les RG déclarent qu'il faut réduire les émissions de CO₂ de 3 % par année. Il faut également assurer la pérennité du patrimoine. Il y a un réel besoin de rendement à long terme. La stratégie énergétique nécessite une démarche itérative d'amélioration. COPROLO souligne l'importance du confort des coopérateurs avant tout, mais aussi l'investissement dans le bâti. La sensibilité aux problématiques énergétiques est également importante dans le cadre d'une stratégie. La régie Brolliet met en avant une dynamique à deux échelles : celle du propriétaire d'une part, puis celle de la régie d'autre part.

Principaux freins

Pour PARLOCA, la présence d'amiante ainsi que la complexité des autorisations de construire sont des freins. Pour la FED, le ratio investissement - loyer représente un obstacle. Les finances ne sont pas le principal problème des FIDP ; la limite se trouve dans le potentiel RH. Pour la FCI, le principal problème est l'aspect financier, c'est-à-dire le rendement. Les locataires en place, la LDTR et les technologies qui évoluent très vite représentent également des difficultés. La CPPP évoque également les problèmes financiers. En effet, il n'est pas toujours évident de trouver les moyens de faire dans le plus écologique. Dans ce contexte, la limitation de l'augmentation des loyers représente aussi un frein conséquent, tout comme la réclamation des locataires. Pour la régie Pillet et Renaud, la lenteur des décisions administratives représente une entrave, en particulier les DD ; certains propriétaires renoncent pour ne pas entrer dans la machine administrative. Il y a une incohérence entre les différents interlocuteurs et un manque d'information sur les lignes directrices.

Pour la CPEG, le problème est avant tout administratif. La mise en conformité ne tient pas compte des contraintes et notamment des coûts insupportables, de la lenteur des décisions et de la difficulté des arbitrages entre les différents offices (traitement différencié pour des cas pourtant similaires, etc.). La régie Grange évoque la pesanteur administrative ainsi que les coûts. Les exigences sont trop importantes, les techniques imposées par l'État ainsi que les démarches sont longues et complexes. Aux yeux des RG, les locataires, les loyers bloqués (OCLPF), l'ASLOCA et la LDTR sont problématiques. Les exigences de la protection du feu et de la CMNS sont trop élevées et coûtent cher. La législation, les mises en conformité et le désamiantage sont difficiles à gérer. Parfois, les compétences de certains métiers ne sont pas au niveau de ce qu'elles devraient être, notamment celles des architectes. Dans ce contexte, l'AMO est une bonne solution, mais elle implique un surcoût. La problématique de l'augmentation des surfaces de pièce représente également une difficulté, tout comme le prix du DP, qui a décuplé ces dernières années.

Pour COPROLO, les autres propriétaires du même bâtiment représentent un frein. La coopérative souhaite aller plus loin dans la rénovation énergétique, mais il y a aussi des contraintes financières.

Pour la régie Brolliet, les difficultés se trouvent dans l'amortissement des coûts de rénovation.

Freins rédhibitoires

Pour PARLOCA, la présence d'amiante est un frein contraignant. Pour la FED il n'y a rien de particulièrement rédhibitoire. Pour la FCI, l'impossibilité financière représente un frein primordial. Il en est de même pour la CPPP qui affirme que s'il n'y avait pas ce frein économique majeur, les cas particuliers liés aux exigences induites par chaque bâtiment pourraient être un frein rédhibitoire. La régie Pillet & Renaud évoque la LDTR comme étant parfois une contrainte.

Pour la CPEG, les freins se trouvent dans les exigences cumulées des services de l'État, qui n'ont pas d'arbitrage : il y a un manque de dialogue et de tempérance entre les offices.

La régie Grange évoque des éléments similaires : la complexité et la pesanteur des procédures administratives ainsi que leurs coûts. Pour les RG, le manque de compétences techniques mais aussi, le changement dans les législations et le manque de coordination entre les offices préavisateurs représentent des obstacles. COPROLO ne mentionne aucun frein rédhibitoire. La régie Brolliet, mentionne quant à elle, l'amortissement des coûts de rénovation.

Besoins pour rénover plus

PARLOCA évoque le besoin de bénéficier de démarches simplifiées, et de rendre les contraintes plus raisonnables. La FED mentionne le besoin de rassembler davantage de personnel au sein du SFIDP.

Pour la FCI, il y a un réel besoin de réglementation adaptée aux cas particuliers. La fondation maintient des loyers très bas, d'où l'impossibilité de retrouver ses investissements. Les plafonds de la LDTR doivent être plus élevés. Il faut mieux informer le propriétaire des marges de manœuvre pour gérer l'état locatif. La CPPP signale des changements nécessaires dans la LDTR : l'augmentation des loyers permettrait de garantir un rendement, ce qui aiderait aussi à répartir la responsabilité écologique entre les propriétaires et les locataires. La régie Pillet & Renaud parle du besoin d'aller plus vite et d'avoir un seul interlocuteur. Les obligations peuvent déclencher certains travaux. CPEG n'évoque aucun besoin en particulier. Concernant l'administration cantonale, la régie Grange souhaite simplifier les démarches en communiquant davantage ; telle est la force d'Onex-Rénove. En effet, se rencontrer permet de débloquer les problématiques beaucoup plus rapidement. Le DT devrait travailler directement avec les régies en organisant un workshop réservé aux techniciens d'une régie, par exemple, et en développant davantage le fonctionnement général plutôt que des projets précis. Ainsi, l'approche par projet se fera naturellement et les réponses des offices pourraient intéresser tous les techniciens.

Pour les RG, il faut supprimer le principe selon lequel le rendement admissible est basé sur le taux hypothécaire, alors que les institutionnels sont à 100 % en fonds propres. Concernant le Législatif, la LDTR relève du droit privé et il faut changer le LGL. Il est nécessaire d'instaurer plus de coordination entre les offices préavisateurs.

Pour COPROLO, l'accord des autres propriétaires est nécessaire pour rénover plus. La régie Brolliet n'évoque pas de besoin particulier.

Besoins relatifs à l'administration Cantonale

PARLOCA demande une simplification des procédures, plus de lisibilité et moins de méfiance de la part de l'État. La FED souhaite que les démarches soient moins lentes et la FCI désire plus de souplesse. La CPPP demande plus d'attention face à la réalité des bâtiments et des propriétaires, afin d'offrir de vrais moyens pour rénover.

La régie Pillet & Renaud exprime le besoin de faciliter et d'accélérer les démarches. La CPEG évoque le besoin d'avoir un arbitre dans les demandes d'autorisation de construire, ainsi qu'une vraie discussion politique sur le partage de la facture énergétique entre les propriétaires, les locataires et les autorités politiques. COPROLO demande plus de cohérence, surtout de la part de la Police du feu. Il est nécessaire de trouver des solutions plus réalistes et adaptées aux cas particuliers. La régie Brolliet souhaite une ligne directrice plus claire avec des échanges réguliers.

Besoins relatifs à la commune

Selon PARLOCA, il faut mettre en place un dialogue efficace avec la commune qui constitue un vrai partenaire.

Pour la FED, plus de terrains à construire sont nécessaires. Le partenariat FED-VO est par ailleurs excellent. La FCI mentionne le besoin d'avoir plus de souplesse pour les surélévations. La CPPP pense que la position de la commune est exemplaire, mais qu'elle ne peut en réalité rien faire. La régie Pilet & Renaud n'évoque aucun besoin, elle remarque en revanche que l'engagement de la commune est appréciable.

La CPEG pense que la commune doit apporter un soutien dans la communication aux locataires, car le propriétaire se trouve dans une situation délicate; la commune doit donc endosser le rôle de médiateur. La régie Grange parle aussi du soutien de la commune dans la communication aux locataires. Ici encore, la commune doit être le médiateur. Les Rentes Genevoises ne font pas de remarques quant aux besoins en rapport avec la commune. Pour COPROLO, la commune peut difficilement faire beaucoup plus. Le soutien en termes de communication est une bonne initiative. La régie Brolliet ne fait pas de remarques à ce sujet.

Barrières à la rénovation

PARLOCA : protection du patrimoine - temps de retour sur investissement - efficacité des processus administratifs - visibilité des processus administratifs - évolution du cadre normatif - alignement des politiques publiques - recalcul des loyers après travaux - relogement temporaire - durée de mobilisation des capitaux - complexité de certaines installations de chauffage - manque d'approche globale des opérations - réduction de la surface habitable en cas d'ITI - conflit de gestion collective - application de la loi.

FIDP Emile Dupont FED : formation des professionnels - visibilité des processus administratifs - évolution du cadre normatif - incertitudes sur la baisse prévisible des charges - relogement temporaire - préférence à la démolition.

FCI : bonus conjoncturel à l'énergie - temps de retour sur investissement - report des travaux sur les loyers - recalcul des loyers après travaux - manque d'information des propriétaires - split incentive propriétaire locataire - efficacité des processus administratifs - visibilité des processus administratifs (pas une barrière grâce aux workshops contestation des locataires, plutôt un moteur).

Caisse de pension police prison : disponibilité des subventions - bonus conjoncturel à l'énergie - temps de retour sur investissement - report des travaux sur les loyers - efficacité des processus administratifs - évolution du cadre normatif - alignement des politiques publiques - recalcul des loyers après travaux - incertitudes sur la baisse prévisible des charges - contestation des locataires - relogement temporaire - information et implication insuffisante des habitants - bons gestes mal connus - complexité de certaines installations de chauffage - prix des bâtiments - complexité des aides - application de la loi.

La Foncière Pilet & Renaud : protection du patrimoine - temps de retour sur investissement - report des travaux sur les loyers - accès au capital - efficacité des processus administratifs - évolution du cadre normatif - alignement des politiques publiques - recalcul des loyers après travaux - contestation des locataires - gouvernance PPE - préférence à la démolition - emprise sur la voie publique en cas d'ite - complexité des aides - application de la loi.

CPEG : manque de visibilité obligations de rénovation - protection du patrimoine - formation des professionnels - disponibilité des subventions - bonus conjoncturel à l'énergie - temps de retour sur investissement - report des travaux sur les loyers - accès BCE par les collectivités publiques - investissement en fonds propre - efficacité des processus administratifs - visibilité des processus administratifs - évolution du cadre normatif - alignement des politiques publiques - recalcul des loyers après travaux - incertitudes sur la baisse prévisible des charges - sous - performance énergétique - contestation des locataires - relogement temporaire - information et implication insuffisante des habitants - prix de l'énergie - split incentive propriétaire locataire - bons gestes mal connus - complexité de certaines installations de chauffage - difficulté à séparer la part énergétique des coûts -

emprise sur la voie publique en cas d'ite - réduction de la surface habitable en cas d'ITI - rupture de la chaîne de responsabilité - complexité des aides - conflit de gestion collective - application de la loi.

Régie La régie Grange : visibilité des processus administratifs - alignement des politiques publiques - obligation de bouquets de travaux - application de la loi.

Rentes Genevoises : protection du patrimoine - disponibilité des subventions - temps de retour sur investissement - report des travaux sur les loyers - accès bce par les collectivités publiques - investissement en fonds propre - évolution du cadre normatif - alignement des politiques publiques - recalcul des loyers après travaux - contestation des locataires - information et implication insuffisante des habitants - prix de l'énergie - split incentive propriétaire locataire - complexité de certaines installations de chauffage - difficulté à séparer la part énergétique des coûts - prix des bâtiments - manque d'approche globale des opérations - rupture de la chaîne de responsabilité - complexité des aides - application de la loi.

COPROLO : formation des professionnels - disponibilité des subventions - report des travaux sur les loyers - visibilité des processus administratifs - évolution du cadre normatif - recalcul des loyers après travaux - incertitudes sur la baisse prévisible des charges - sous - performance énergétique - intangibilité de l'actif économie d'énergie - complexité de certaines installations de chauffage - conflit de gestion collective - application de la loi.

La régie Brolliet - protection du patrimoine - bonus conjoncturel à l'énergie - temps de retour sur investissement - report des travaux sur les loyers - évolution du cadre normatif - recalcul des loyers après travaux - incertitudes sur la baisse prévisible des charges - contestation des locataires - prix de l'énergie.

Moteurs à la rénovation

PARLOCA : réduction des coûts de l'énergie - réduction des coûts d'entretien - valeur du bien à long terme - performance énergétique - réduction des émissions de CO2 - autonomie énergétique / esthétique - confort des habitants - adaptation aux nouvelles technologies et domotique - identification des occupants à image positive / réduction de la précarité énergétique / participation à un concours médiatisé - participer à une initiative d'autres propriétaires - être profiter des fonds publics - culture de rénovation / motivation personnelle personnes-clés - travaux liés à la vétusté du bâtiment - extension / surélévation.

FIDP Emile Dupont FED : valeur du bien à long terme - performance énergétique - volonté citoyenne et civique - exemplarité environnementale et RSE - autonomie énergétique - esthétique - confort des habitants - identification des occupants à image positive - santé et qualité de l'air - répondre aux exigences réglementaires actuelles - anticiper les contraintes réglementaires futures - être parmi les leaders d'une tendance naissante - être profiter des fonds publics - culture de rénovation - motivation personnelle personnes-clés - travaux liés à la vétusté du bâtiment - raccordement CAD.

FCI : valeur du bien à long terme - changement climatique - performance énergétique - réduction des émissions de CO2 - exemplarité environnementale et RSE - confort des habitants - identification des occupants à image positive - santé et qualité de l'air - répondre aux exigences réglementaires actuelles - participation à un concours médiatisé - ne pas prendre du retard face à la concurrence - être parmi les leaders d'une tendance naissante - être profiter des fonds publics - culture de rénovation - motivation personnelle personnes-clés - extension / surélévation - raccordement CAD.

Caisse de pension police priron : motivation personnelle personnes-clés - travaux liés à la vétusté du bâtiment - changement de propriétaire - extension / surélévation.

La Foncière Pilet & Renaud : réduction des coûts de l'énergie - rentabilité des projets - réduction des coûts d'entretien - valeur du bien à long terme / performance énergétique - réduction des émissions de CO2 - exemplarité environnementale et RSE - Autonomie énergétique / esthétique - confort des habitants - adaptation aux nouvelles technologies et domotique - Augmentation du standing / répondre aux exigences réglementaires actuelles - Anticiper les contraintes réglementaires futures / participation à un concours médiatisé - participer à une initiative d'autres propriétaires - être parmi les leaders d'une tendance naissante - profiter des fonds publics - culture de rénovation.

CPEG : rentabilité des projets - réduction des coûts d'entretien - valeur du bien à long terme - changement climatique - performance énergétique - volonté citoyenne et civique - réduction des émissions de CO2 - exemplarité environnementale et RSE - esthétique - confort des habitants - identification des occupants à image positive - santé et qualité de l'air - création d'emplois - répondre aux exigences réglementaires actuelles - anticiper les contraintes réglementaires futures - participer à une initiative d'autres propriétaires - culture de rénovation - motivation personnelle personnes-clés - tendance politique - travaux liés à la vétusté du bâtiment – extension / surélévation - raccordement CAD.

Régie La régie Grange : réduction des coûts de l'énergie - rentabilité des projets - réduction des coûts d'entretien - valeur du bien à long terme - esthétique - confort des habitants - identification des occupants à image positive - mobilisation du personnel - santé et qualité de l'air - répondre aux exigences réglementaires actuelles - anticiper les contraintes réglementaires futures - travaux liés à la vétusté du bâtiment - extension / surélévation - raccordement CAD.

Rentes Genevoises : réduction des coûts de l'énergie - rentabilité des projets - réduction du risque prix de l'énergie - valeur du bien à long terme - changement climatique - performance énergétique - volonté citoyenne et civique - réduction des émissions de CO2 - confort des habitants - identification des occupants à image positive - santé et qualité de l'air - réduction de la précarité énergétique - répondre aux exigences réglementaires actuelles - anticiper les contraintes réglementaires futures - culture de rénovation - motivation personnelle personnes-clés - identification des occupants à image positive.

COPROLO : rentabilité des projets - performance énergétique - exemplarité environnementale et RSE - autonomie énergétique - confort des habitants - santé et qualité de l'air - répondre aux exigences réglementaires actuelles - anticiper les contraintes réglementaires futures - être parmi les leaders d'une tendance naissante - culture de rénovation - travaux liés à la vétusté du bâtiment - extension / surélévation.

La régie Brolliet : rentabilité des projets - performance énergétique - exemplarité environnementale et RSE - autonomie énergétique - confort des habitants - santé et qualité de l'air - répondre aux exigences réglementaires actuelles - anticiper les contraintes réglementaires futures - être parmi les leaders d'une tendance naissante - culture de rénovation - travaux liés à la vétusté du bâtiment - extension/surélévation.

Motivations principales à rénover

Pour PARLOCA, la pérennité du parc (synthèse qualitative) et le rendement optimisé sur le long terme (synthèse quantitative) sont ses principales motivations. Pour la FED, il s'agit plutôt de la volonté de bien loger ses locataires. Pour la FCI, l'exemplarité (label), la longévité du parc et le confort des locataires sont ses principales motivations. Pour la Caisse de pension police prison, les obligations et les normes IDC sont des sources de motivations.

Les motivations de la régie Pilet & Renaud sont la visibilité de la régie mais aussi, les honoraires. La CPEG est principalement motivée par le maintien de la valeur du parc immobilier. La régie Grange est principalement concernée par le confort des locataires et l'âge des bâtiments. Les Rentes Genevoises ont une vision à long

terme pour le maintien de la valeur du bien et sont particulièrement engagés par la réduction des émissions de CO₂, avec pour objectif 3 % sur l'ensemble du parc (15 % sur 3 ans). L'exemplarité est une raison qui les pousse également à rénover.

Les motivations principales de COPROLO sont la sensibilité écologique d'une part, et le confort des locataires d'autre part. La régie Brolliet est soucieuse de l'économie d'énergie et du bien-être des locataires, même si celles-ci dépendent principalement des propriétaires.

Efficacité énergétique : s'agit-il d'un élément stratégique ?

Pour PARLOCA, l'efficacité énergétique est un élément stratégique. Pour la FED, il s'agit également d'une composante stratégique ; c'est aussi une volonté du Conseil d'administration (charte verte). La FCI ne fait pas de commentaires à ce sujet. Pour la Caisse de pension police prison, l'efficacité énergétique n'est pas un paramètre stratégique, c'est une utopie. Pour la régie Pilet & Renaud, l'efficacité énergétique est de plus en plus un facteur stratégique. Pour la CPEG, il s'agit d'un élément prépondérant par rapport aux obligations statutaires et légales. Pour la régie Grange, l'efficacité énergétique est un élément stratégique puisqu'il faut se conformer à des valeurs IDC. Les Rentes Genevoises ne donnent pas leur avis sur ce point. Pour COPROLO, il s'agit clairement d'un élément stratégique tout comme pour La régie Brolliet, qui adopte une approche pragmatique auprès des propriétaires. En effet, il faut combiner les apports écologiques aux apports économiques afin d'avoir plus de chance de convaincre.

Remarques

Au niveau qualitatif, PARLOCA évoque le manque de fil rouge en politique publique mais aussi au niveau de la mise en œuvre. Le frein majeur se trouve dans l'impossibilité technique. Au niveau quantitatif, il y a des contradictions entre les offices préavisés. La FED ne fait aucune remarque. Pour la FCI, le problème réside dans la transversalité, d'où l'utilité du workshop pour coordonner les approches de différents services. L'audit complet est utile et aide le calcul du rendement. Il faudrait sensibiliser les propriétaires à l'importance des réserves de travaux, voir les rendre obligatoires. Il serait bien de rendre la consommation d'énergie plus palpable, notamment au niveau financier (en francs) ; ainsi que pour l'IDC, pour lequel il serait également utile de le rendre palpable (en francs), mais aussi en termes d'objectifs. Pour la Caisse de pension police prison, la sécurité est le moteur principal à la rénovation, et non la course effrénée à la recherche de performances. Dans tous les cas, une bonne réflexion en amont est nécessaire.

Pour la régie Pilet & Renaud, Onex-Rénove devrait se développer dans d'autres communes, car c'est une bonne chose pour stimuler les propriétaires, tout comme pour les obligations légales, qui permettent d'amener les propriétaires vers une réflexion globale sur le long terme. Mais il ne faut pas que cela devienne une usine à gaz. L'action éco-social est une très bonne initiative. Selon la CPEG, la CMNS la martyrise. La relation avec l'OCEN est aussi problématique. Les services publics représentent le maillon compliqué de tout le processus de rénovation. Une collaboration est à venir dans le cadre de TEPI. Le partenariat avec l'OCEN comprend la planification à 10 ans des bâtiments avec simple vitrage et les 10 % des immeubles en dessus de 600MJ/m². Le monitoring et la communication au porte-à-porte avec les locataires représentent de gros potentiels ; surtout au niveau économique avec le retour sur investissement (expérience : 27 % d'économie), bien moindre qu'une rénovation de bâtiment (même pas 15 %).

Les expériences-pilotes montrent que l'optimisation énergétique est très efficace. En cas de travaux, la CPEG n'ouvre pas l'état locatif. Pour la régie Grange, la rencontre avec les offices et les sujets abordés sont très intéressants. Les workshops ont permis de prendre conscience de l'aspect évolutif des autorisations de construire. Il est possible de faire plus que de simplement lancer l'autorisation de construire et d'attendre. La

régie se demande si ces rencontres sont aussi enrichissantes pour les offices préavisers. Les Rentes Genevoises ne font pas de remarques.

Pour COPROLO, l'aspect fastidieux se trouve dans la relation aux offices préavisers. La coopérative mentionne le besoin d'une plus grande réactivité et de moins de barrières. La régie Brolliet souhaiterait avoir un retour sur ce projet, notamment par rapport au nombre de rénovations engendrées.

8.4. COMPTES

MANDATS	ACTEURS	COÛTS FINANCIERS	COÛTS RH	TOTAL
Mandats externes	SignaTerre (2014-2016)	CHF 152'582,40		
	Groupe énergie UNIGE (2014-2015)	CHF 34'990.00		
	HEPIA, section architecture (2014-2015)	CHF 57'089.00		
	Total mandats externes	CHF 244'661.00		
Mandats internes				
Ressources humaines	Ville d'Onex (Janvier 2014 – juin 2016)		CHF 84'694.00	
	Ville d'Onex (Juin 2016 – Juillet 2017)		CHF 65'075.00	
Ressources humaines	DT 2014-2016 (estimation): CHF 75'000.00 DT 2016-2017 (estimation): CHF 30'000.00		CHF 105'000.00	
Financement	Ville d'Onex (2015-2016) 2015 : CHF 5'535.60 2016 : CHF 29'547.90 2017: CHF 13'694.40	CHF 48'777.40		
Propriétaires	Propriétaires (2016-2017)	CHF 10'000.00		
Coûts totaux		303'438.80	255'039.00	CHF 558'477.80
Subvention de l'OCEN				CHF 223'512.00

8.5. PRESSE

- 3 Juin 2014 : article dans la FAO.
- Juin 2014 : article dans Onex-Magazine.
- Août 2014 : reportage sur la chaîne locale de télévision, Canal Onex.
- Avril 2015 : interview d'Antonio Hodgers, chargé du Département du territoire (DT) pour le journal Onex-Magazine.
- 28 Février 2016 : sujet Onex-Rénove dans l'émission Mise au point (RTS)
["Propriétaires frileux, locataires frigorifiés"](http://www.rts.ch/play/tv/mise-au-point/video/proprietaires-frileux-locataires-frigorifies?id=7532228)
<http://www.rts.ch/play/tv/mise-au-point/video/proprietaires-frileux-locataires-frigorifies?id=7532228>
- Retombées de la conférence de presse du 3 mars 2016 :
 - FAO
 - Le Courrier
 - Radio locales
 - Canal Onex.
- Avril 2016 : article dans Onex-Magazine.
- Juillet 2016 : participation au concours **Regards 17** de la SIA (Société des ingénieurs et architectes).