



Montrez-nous vos charges, nous vous dirons comment les faire baisser

Un instantané de la consommation énergétique d'un bâtiment, c'est ce que propose une toute jeune société, Signa-Terre S.A., aux régies et aux propriétaires. La SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE a déjà «scanné» 90% des 780 immeubles qu'elle gère.

Que consomme mon immeuble en termes de chauffage, d'électricité et d'eau chaude? Trop ou juste ce qu'il faut? Quelle est la marge d'amélioration dont je dispose? Vaut-il la peine de faire vérifier les conduites d'eau? Pour répondre à ces questions, il fallait jusqu'ici mener une estimation *in situ* de chaque bâtiment, et cela de fond en comble: performance de la chaudière, analyse des factures SIG pour l'eau et l'électricité, l'ensemble mis en regard du type de bâtiment et de son occupation. Puis comparer le tout avec d'autres immeubles, dans la mesure où ceux-ci ont déjà été évalués et cela de la même manière! Une somme d'étapes que, beaucoup de propriétaires ne sont pas prêts à franchir, d'autant qu'ils ne sont pas certains, à l'arrivée, d'en tirer quelque profit.

Beaucoup de mesures, parfois toutes simples, pourraient pourtant améliorer la performance énergétique d'un bâtiment si les gaspillages pouvaient être rapidement identifiés. Les bénéfiques se mesureraient tant sur le plan financier qu'environnemental. Sans compter que cela permet de prendre de l'avance sur les législations à venir. Fort de ces constats, des professionnels de l'immobilier, de l'énergie et des systèmes d'information se sont regroupés pour créer la société Signa-Terre S.A. et proposer un outil d'évaluation regroupant tous ces paramètres: ImmoLabel®. «La SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE est en passe d'achever l'inventaire de tout le parc sous gestion, soit près de 780 immeubles», souligne Philippe Buzzi directeur du Département Gérance de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE. Le bilan de l'opération a été envoyé à chaque propriétaire début 2010.

Toutes les données sur une page A4

Un label de plus? Certes, mais celui-ci a le mérite de transformer une masse de données disparates (normes SIA, factures SIG, méthodes de gestion d'immeuble propres à chaque régie, statistiques cantonales...) en un langage simple et familier. A savoir celui de l'étiquette de consommation énergétique que l'on ►►

Le diagnostic énergétique:

«L'ImmoLabel® est un puissant outil pour mesurer notamment la consommation d'énergie d'un bâtiment» explique Philippe Buzzi directeur du Département Gérance de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE.



immolabel

Par Valérie Hoffmeyer

«La SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE est en passe d'achever l'inventaire de tout le parc sous gestion, soit près de 780 immeubles.»

■ En savoir plus:



Tél. +41 22 849 62 06
Fax +41 22 849 67 45
E-mail: gerance@spg.ch
www.spg.ch

■ A lire aussi:

notre article **immofiche**, page 20



Ne me jetez pas sur la voie publique!

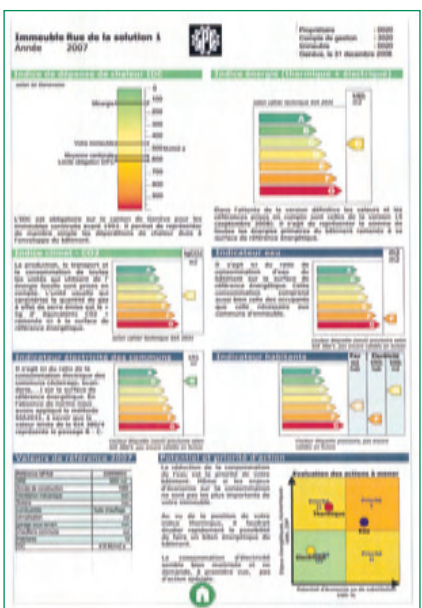
« Nous ne pouvons rien imposer bien entendu, mais nous espérons qu'un propriétaire qui sera classé rouge en thermique par exemple – et donc en priorité 1 – prendra les mesures nécessaires. Propriétaires, gérants, locataires et environnement, nous avons tous à y gagner. »

trouve sur tous les appareils ménagers. Celle-là même qui vous informe si votre lave-vaisselle est en classe A (vert: excellent élève, économe et durable) ou s'il fait partie des cancre du groupe G, étiquette rouge frappant les appareils voraces. L'immeuble ausculté se trouve ainsi résumé en six indices, informant en un coup d'œil sur l'ensemble de ses performances. « Nous tenions à ce que le diagnostic tienne sur une page A4, explique Laurent Isoard, de la société Signa-Terre. Cela permet de tout de suite voir dans quelle catégorie on se trouve et, selon les indices, de signaler un gros souci de chauffage ou une simple fuite d'eau. » A noter que le passage d'une classe à l'autre indique une différence de consommation de 50%, ce qui n'est pas négligeable à l'échelle d'un ou de plusieurs immeubles. Pour en arriver à cet état des lieux, les auteurs de cette analyse mènent dans un premier temps un travail de fourmi bénédictine. « Nous devons récolter toutes les données relatives aux charges d'entretien des immeubles, à savoir une cinquantaine de paramètres au total qui font presque tous partie de la « base de données » que tiennent les régies; c'est pourquoi nous travaillons en étroite relation avec elles, au cœur même de leur outil de gérance. Puis nous recoupons toutes ces informations dans un outil informatique que nous avons développé avec deux hautes écoles romandes*. » En résultent trois indices qui correspondent à des normes établies, histoire d'utiliser des instruments existants et donc un langage commun, qui sont:

* HES-SO Valais-Sion et Université de Genève, pôle Sciences et Environnement.

1. L'Indice de dépense de chaleur (IDC), dont l'établissement est obligatoire à Genève pour les immeubles datant d'avant 1993; il mesure l'énergie consommée pour chauffer 1 m² de logement pendant une année, exprimé en (MJ/m² an). Cet indice permet de se rendre compte de la performance de l'enveloppe thermique de l'immeuble. La moyenne cantonale se situant autour des 570 MJ/m², le maximum autorisé par la loi genevoise est de 600 MJ/m² et un bâtiment à la norme Minergie® aux environs des 150 MJ/m².
2. L'Indice énergie, issu du cahier technique SIA 2031 du début 2009, est le plus complet, selon Philippe Buzzi, car il tient compte de la consommation thermique comme l'IDC, mais aussi électrique. Or, vraisemblablement, c'est cette denrée rare qui va le plus nous occuper ces prochaines décennies. Cette étiquette sera probablement celle qui deviendra obligatoire en Suisse.
3. L'indice climat – CO₂, issu également du cahier technique SIA 2031, tient compte de toutes les émissions de gaz à effet de serre par unité d'énergie consommée par le bâtiment (gCO₂/MJ).

« Ces données sont complétées par trois indicateurs supplémentaires, qui affinent l'évaluation en tenant compte de la consommation d'eau globale d'un immeuble (m³/m²) et celle d'électricité dans les communs (MJ/m²), modulées par un indicateur "eau et électricité par habitant" (en m³/hab et kWh/hab) qui permet de tenir compte de la densité d'occupation. Le tout sans jamais mettre un pied dans les immeubles concernés, ce qui aurait pris un temps considérable avec des résultats pas forcément plus précis et fiables », poursuit M. Buzzi. Fondé sur des données concrètes, l'ImmoLabel® ne comporte pas une grosse marge d'erreur.



L'ImmoLabel® appliqué à tous les immeubles sous gestion de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE pour mesurer leur consommation énergétique.

Réactions attendues

La prochaine étape de cette opération dépendra des réactions des propriétaires d'immeubles, qui auront reçu leur ImmoLabel, pour ceux de la SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, début 2010. Dans son diagnostic, le label fournit d'ailleurs un tableau des priorités d'action à l'usage de ceux-ci, qui peuvent approfondir l'analyse et faire évaluer les retours sur investissement en cas de rénovations. « Nous ne pouvons rien imposer bien entendu, ajoute M. Buzzi, mais nous espérons qu'un propriétaire qui sera classé rouge en thermique par exemple – et donc en priorité 1 – prendra les mesures nécessaires. Propriétaires, gérants, locataires et environnement, nous avons tous à y gagner. » ■