



Le Label vert des régies immobilières

Le Label vert de l'USPI-Genève.

L'objectif est de réduire la consommation énergétique des bâtiments grâce à des actions simples mais concrètes.



Par Nathalie Pasquier

« Le domaine bâti est le premier concerné par les problèmes de dépenses énergétiques car il utilise près de la moitié de la consommation d'électricité du canton »

Fraîchement rebaptisée USPI-Genève, l'ancienne Société des Régisseurs de Genève, l'association faîtière des régies immobilières genevoises, s'est donné une mission voilà un an: celle de freiner drastiquement les dépenses énergétiques d'une grande partie du parc immobilier genevois. Etat des lieux un an après...

Un an après sa création, le Label vert des régies immobilières fait preuve de toute sa pertinence. « Le domaine bâti est le premier concerné par les problèmes de dépenses énergétiques car il utilise près de la moitié de la consommation d'électricité du canton », explique Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI-Genève. « En sensibilisant les acteurs du secteur et en leur proposant d'agir concrètement, nous pouvons réaliser des progrès rapides et importants. »

Pour s'orienter vers le développement durable et anticiper l'inéluctable virage vers des bâtiments plus écologiques, l'USPI-Genève a voulu mettre en place des opérations concrètes mais pas forcément spectaculaires: « Notre volonté est d'avoir une action immédiate, plutôt significative sur le plan énergétique que grandiose. Ces mesures simples et faciles à mettre en œuvre ont davantage de chance d'être appliquées, précise-t-il. D'autant qu'un certain nombre d'acteurs doivent intervenir, que ce soient les représentants des régies, les propriétaires d'immeubles, les concierges et l'ensemble des corps de métiers. »

Pour démarrer ce vaste chantier, l'USPI-Genève a divisé son programme en deux volets: le premier vise à faire appliquer par chacun de ses membres diverses mesures telles que le tri des déchets (papier, PET, verre, piles, batteries, matériel informatique...), le recyclage et l'utilisation de papier écologique. Les membres doivent aussi s'engager à utiliser, lorsque cela est techniquement possible, des ampoules à faible consommation d'énergie et à troquer le mode veille contre l'extinction totale des appareils électriques. Enfin, une sensibilisation à la mobilité douce est également faite pour inciter les employés à utiliser les transports publics. Des abonnements à tarifs préférentiels sont accordés à ceux qui permuteront la voiture contre bus et autres trams. ➤

USPI-Genève, ancienne Société des Régisseurs de Genève (SR)

Fondée en 1879, la Société des Régisseurs comptait à ses débuts une dizaine de professionnels de l'immobilier. Baptisée au 1^{er} avril 2009 USPI-Genève, elle fédère aujourd'hui 36 agences immobilières dont une trentaine de régies, employant quelque 1300 collaborateurs et plus de 3200 concierges, tous au bénéfice d'une convention collective de travail paritaire. Les 29 régies gèrent environ 70% du parc locatif du canton, logements et locaux commerciaux confondus.

**Ne me jetez pas sur la voie publique!**

« Ces opérations [visant à réduire la facture énergétique] bénéficient aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires », Andreas Fabjan, secrétaire général de l'USPI-Genève

Un programme annuel de développement durable

Le second volet consiste à réduire l'éclairage des communs en collaboration avec les Services Industriels de Genève (SIG) dans le cadre de leur programme ÉCO21. Ces lieux de passage seraient responsables de 12% de la consommation électrique du canton. Grâce au Label vert de l'USPI-Genève, l'idée est de réaliser une économie d'électricité de 1% par rapport à la consommation totale du canton et ce, en une année. Pour atteindre de tels résultats, il suffit d'adopter des ampoules moins gourmandes en énergie ou de placer des détecteurs de présence dans les immeubles. Une subvention correspondant à 10% de la facture électrique annuelle par installation est en outre accordée, celle-ci est toutefois plafonnée à CHF 6000.–

Pour cette première opération, 23 régies sur les 29 adhérant à l'USPI ont répondu à l'appel. Elles ont ainsi déposé 2200 demandes d'assainissement au printemps 2009. En revanche, cet afflux de demandes a généré quelques retards dans l'exécution des travaux et il faudra patienter encore un an avant d'atteindre l'objectif de rénovation d'au moins 10% du parc immobilier sous gérance. L'idéal serait ensuite de maintenir annuellement cette moyenne de 10%.

Des opérations «win-win»

« Ces opérations bénéficient aussi bien aux propriétaires qu'aux locataires, remarque Andreas Fabjan. Les premiers en ayant un meilleur rendement énergétique de leur immeuble. D'autant qu'en août 2009, l'entrée en vigueur du Certificat énergétique des bâtiments va valoriser ces constructions énergétiquement efficaces. Les propriétaires ont donc tout intérêt à entreprendre ces travaux. Plus concrètement, les économies d'énergie générées vont immédiatement se répercuter sur les charges qui vont prestement diminuer. Du coup... les seconds (les locataires) devraient voir à terme leur loyer baisser.»

La prochaine étape

Au siège de l'USPI-Genève, même s'il est encore trop tôt pour dresser un bilan, on pense déjà à la rentrée prochaine avec un nouveau programme étiqueté vert. Pour l'année 2009/2010, c'est l'optimisation de la gestion des installations techniques des immeubles qui sera dans la ligne de mire, avec pour objectif de réduire la consommation d'énergies fossiles dans les chaufferies d'immeuble. Là encore, l'adoption du programme permettrait de diminuer d'environ 10% chaque année la consommation de combustibles pour le chauffage et l'eau chaude.

Pour y parvenir, les mesures sont là encore faciles à mettre en place: un contrat à la performance va venir compléter le contrat surveillance et/ou entretien déjà en vigueur. Il sera élaboré conjointement entre l'USPI-Genève, le Service de l'énergie (ScanE) et l'Association genevoise des entreprises de chauffage et de ventilation (AGCV-Suisstec). Il aura une durée déterminée, des objectifs de performance à tenir et il liera pendant trois ans, régie et chauffagiste. Ce dernier recevra une formation spécifique et sera rétribué pour son implication dans le programme, en empochant un bonus dès l'objectif dépassé.

Tout comme le premier programme, l'USPI-Genève souhaite avancer doucement mais sûrement en appliquant ce projet à 10% du parc sous gérance dès la première année. En contrepartie de son adhésion au programme, la régie possède le droit d'apposer le logo «Label vert» sur son papier à lettres et autres supports commerciaux. Ce sceau se voit aujourd'hui enrichi par un autre label, le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Si l'un s'attache à la gestion du bâtiment, l'autre se rapporte à la structure même du bâtiment. Les deux étant largement complémentaires. Ainsi, sans résoudre totalement le problème, l'USPI-Genève a donc le mérite d'avoir amorcé une prise de conscience vers l'écologie. A charge aux autres d'amplifier le mouvement. ■

■ Le saviez-vous?

La SOCIÉTÉ PRIVÉE DE GÉRANCE, membre de l'USPI-Genève, participe activement à l'assainissement énergétique des bâtiments dont elle a la gérance. A ce jour, elle a déposé plus de 350 demandes au SIG sur les 2200 reçues.