

Revoir ses charges à la baisse avec l'audit énergétique

Dominique Bakis-Métoudi
Directrice Service
Environnement, SPG



Comment améliorer le rendement d'un immeuble tout en faisant un geste pour l'environnement? Avec un audit complet de sa consommation énergétique. Fort de cette expérience et de ce savoir-faire, le Département SPG Asset Development Environnement de la Société Privée de Gérance (SPG), intensifie depuis plusieurs mois la réalisation de tels audits. Son but est d'anticiper les exigences légales de plus en plus sévères et de con-

vaincre les propriétaires des avantages financiers qu'ils peuvent en tirer.

L'audit énergétique se construit autour d'un objectif précis: déterminer la performance énergétique d'un bâtiment. Par où commencer? Une fois les factures SIG de ces dernières années récupérées et la SRE (surface de référence énergétique) calculée, l'établissement d'un certificat énergétique est possible. Les consommations énergétiques du bâtiment thermique et électrique sont comparées aux standards actuels. De la même manière que sont évalués les appareils électroménagers, sept classes énergétiques (allant de A à G) traduisent aujourd'hui la consommation d'énergie primaire et l'émission de

gaz à effet de serre des bâtiments. Si les chances sont grandes que le certificat appelle à une amélioration, les mesures à prendre sont parfois toutes simples.

Où agir? Comment savoir? En consultant un spécialiste en audit énergétique. C'est une porte qui s'ouvre pour les ingénieurs Chauffage-Ventilation-Sanitaire au service des régies immobilières et des propriétaires. Quelles sont les installations techniques? Est-ce que leur fonctionnement est cohérent aux modes de vie des utilisateurs? Sur le terrain, à partir de scénarios et des horaires de fonctionnement, de températures de consigne, etc., les ingénieurs et les entreprises de maintenance traquent

les mesures «gratuites».

Dans un immeuble administratif audité récemment et vieux de moins de dix ans, des économies substantielles ont été identifiées dans le domaine Chauffage-Ventilation-Climatisation. Par exemple, en réduisant la durée de climatisation des bureaux: jusqu'à l'audit, celle-ci fonctionnait 5356 heures par an, alors que les nouveaux standards préconisent presque deux fois moins! Une fois toutes les améliorations énergétiques identifiées et entreprises, un gain annuel d'approximativement 25 000 a pu être réalisé pour le propriétaire.