

**Immoaudit** La performance énergétique des bâtiments passe inéluctablement par des diagnostics qui permettent de définir le potentiel et les zones d'optimisation énergétique. Ces outils d'optimisation visent non seulement à économiser l'énergie, mais aussi à réduire les coûts d'entretien et à valoriser son capital immobilier. Dominique Bakis-Métoudi, directrice du département Environnement de la SPG, nous rappelle leurs avantages et les différentes étapes.

**Immorama** – Le bâtiment est l'un des secteurs les plus énergivores. Comment appréhendez-vous cette problématique au sein de la SPG?

**Dominique Bakis-Métoudi** – Nous sommes très préoccupés par la question environnementale. Nous avons d'ailleurs créé une entité à part entière au sein de la régie, SPG Environnement, que je dirige. Afin de réduire la consommation des bâtiments, nous avons déjà piloté de lourdes et importantes rénovations. Aujourd'hui nous bénéficions d'une expérience variée et d'un réel savoir-faire dans ce domaine, qui reposent sur la maîtrise des processus comme des normes environnementales en vigueur, et d'un réseau de partenaires fiables.

**Tous les bâtiments sont-ils visés par ces diagnostics de performance?**

Oui tous, même ceux qui sont assez récents. Prenons l'exemple d'un bâtiment construit il y a 10 ans, en conformité avec les normes environnementales du moment. Aujourd'hui, ce bâtiment peut être considéré comme sous-performant en matière d'efficacité énergétique car pendant cette période des progrès considérables ont été réalisés, autant au niveau des innovations technologiques que des normes énergétiques en vigueur. En dix ans en effet, nous avons connu une véritable révolution verte. Un bon nombre de normes ont relevé le plafond des minima requis en matière électrique, thermique et de ventilation. La loi sur la performance énergétique globale des bâtiments atteint le niveau du standard Minergie aujourd'hui dans le canton de Genève. Les objectifs de performances énergétiques ont été redéfinis notamment avec la stratégie énergétique 2050 mise en place par la Confédération. Ainsi pour améliorer l'efficacité énergétique de ces bâtiments, il convient de réaliser des audits énergétiques. C'est le point d'entrée de toute discussion. Ils fournissent des informations chiffrées, tangibles sur lesquelles nous pourrions ensuite nous appuyer pour procéder à toute amélioration.

**En quoi cela consiste-t-il concrètement?**

Il y a deux étapes. Pour la première, il s'agit de faire un diagnostic qui vise à identifier tous les postes susceptibles d'être améliorés: enveloppe thermique, isolation des façades, fenêtres, étanchéité, etc. On réalise un certificat énergétique selon le cahier technique SIA 20131:2009, pour situer la consommation énergétique du bâtiment par rapport aux standards actuels. Pour cela, la surface de référence énergétique est calculée, les consommations de gaz et d'électricité des trois dernières années d'exploitation inventoriées d'après les relevés transmis. Après avoir établi l'étiquette énergétique du bâtiment, les éventuels axes d'optimisation sont énumérés. Un bilan énergétique et financier des améliorations suggérées est réalisé. Nous proposons ensuite des mesures pratiques, concrètes telles que l'adaptation des horaires de ventilation à la présence des occupants, l'utilisation rationnelle des stores durant les périodes de fort rayonnement solaire, la modification des points de consigne de distribution chaud/froid, ou l'instauration d'une température ambiante de consigne saisonnière (été/hiver), l'utilisation de rejets thermiques des installations productrices d'électricité.

**Ces démarches pour les propriétaires ont évidemment un coût, et prennent du temps. Quel est le retour sur investissement?**

Il faut compter environ 50 à 60 h de travail pour rassembler les données nécessaires à la rédaction du rapport d'audit et l'établissement de l'audit lui-même. Le coût de l'audit énergétique et les mesures d'amélioration prises à la suite sont rentabilisés par les économies d'énergie réalisées par le propriétaire. Par exemple, pour l'un de nos immeubles construits il y a 10 ans, la consommation d'électricité était 4 fois plus élevée que la norme actuelle. Un an après l'audit, nous avons déjà économisé quasiment 200 000 kWh, soit une progression directement visible au niveau des classes attribuées pour la consommation d'énergie primaire et pour les émissions de gaz à effet de serre (Cahier Technique SIA 2031). Cela a pour conséquence de valoriser l'immeuble sur le marché, et permet au propriétaire un gain annuel de plus de 24 125 francs. Faites le compte, le coût d'un audit énergétique peut être vite amorti. ■

## La révolution verte en marche dans le bâti

par Claire Vaudremont



**Dominique Bakis-Métoudi.**  
Directrice de SPG Asset Development Environnement.

**Immoaudit**

«Le coût d'un audit énergétique peut être vite amorti.»

Pour en savoir plus

**SPG Asset Development Environnement**

Route de Chêne 36  
1208 Genève

Tél. 058 810 30 50

Fax: 058 810 30 59

[asset.environnement@spg.ch](mailto:asset.environnement@spg.ch)

[www.spg.ch](http://www.spg.ch)



**Asset Development Environnement**