

Pour une gestion efficiente des bâtiments

Les deux grandes échéances de la stratégie énergétique 2050 et CO₂ de la Confédération seront-elles honorées?
Etat des lieux avec le Dr. Olivier Ouzilou, associé et Président de la société Signa-Terre SA.

«En Suisse, et globalement en Europe, 50 % de l'énergie primaire est consommée pour le chauffage et la préparation d'eau chaude des bâtiments. Plus de 90% de cette énergie provient des combustibles fossiles. Or, ces derniers sont responsables de 40% des émissions de CO₂», souligne M. Ouzilou. Il ajoute que la Suisse compte 1,67 million de bâtiments, dont une grande majorité doit être rénovée dans le cadre de la politique énergétique et climatique dictée par la Confédération.

A la traîne...

Cependant, le taux de rénovation de ces bâtiments n'est que de 1% par an, dont une faible part de nature énergétique. Mathématiquement parlant, si nous continuons à ce rythme, la Suisse ne sera pas en mesure d'honorer l'échéance 2030 qui consiste à réduire de 50% les émissions de CO₂, ni celle de 2050 à zéro émission de CO₂. Dans un tel cas de figure, nous pouvons être certains que la tortue n'arrivera pas avant le lièvre. Cette transition devrait être, selon M. Ouzilou, une «révolution» dans la rénovation énergétique du domaine bâti. «Il est indispensable, nous dit-il, de faire mieux, plus vite et à grande échelle».

Pôle de compétences

Pour parvenir au résultat escompté, il est nécessaire de prendre en considération l'intégralité des facteurs liés à l'économie de la rénovation. Il s'agit d'un concept global. En ce sens, Signa-Terre SA se positionne comme partenaire privilégié pour accompagner les maîtres d'ouvrages et leurs représentants sur des projets de rénovation. Cette société réunit en effet des compétences axées autour de la gestion immobilière, de l'énergie, de l'ingénierie, de l'architecture et des technologies de l'information dans le domaine bâti.

Minimum 3%

Dans l'idéal, l'intégralité du parc immobilier Suisse devrait répondre, à terme, au label «Minergie P-ECO». Il se caractérise par des besoins très faibles en énergie et par une

exploitation des énergies renouvelables aussi élevée que possible, voire par ce que l'on appelle «bâtiment à énergie positive», c'est-à-dire, lorsqu'il produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Or, nous confie M. Ouzilou, pour arriver à un tel niveau performance aux échéances prescrites, il faudrait être au minimum à un taux de rénovation annuel de 3 %; en mettant bien entendu l'accent sur la question énergétique et environnementale. Rénover est une chose, mais bien rénover et totalement en est une autre.

Retour sur investissement

Si l'on ne tient compte que des gains énergétiques, le retour sur investissement est en général assez rapide pour ce qui concerne l'électricité; à peine quelques années. Pour ce qui est de la «thermique», les coûts de la rénovation peuvent être conséquents, mais les projets sont souvent rentables. En effet, dans le domaine de la construction, on se doit de raisonner sur le long terme. Lorsque l'on pose les chiffres, nous nous rendons compte qu'au final toutes les parties sont gagnantes. Du point de vue du propriétaire, le bien immobilier prend de la valeur. Avec les consommations et leurs impacts maîtrisés, les usagers et la collectivité sont aussi gagnants. Par ailleurs, les aides financières et les possibilités de défiscalisation sont actuellement attrayantes.

Législation

Les bases légales de la politique énergétique s'inscrivent encore dans un modèle d'incitation et d'encouragement, nous explique M. Ouzilou. Elle sont contraignantes, certes, mais nous ne sommes pas encore en mode «obligation» de rénover un immeuble. Or, à terme, et certainement dans l'urgence, il y aura probablement des lois qui imposeront d'effectuer des travaux selon des critères drastiques, à des coûts plus élevés qu'aujourd'hui et suivant des délais plus courts. Les propriétaires et les maîtres d'ouvrages ont donc tout intérêt à anticiper et à se faire accompagner sereinement par des sociétés expertes en la matière.

Gestion globale et numérique d'un bien ou d'un parc immobilier

Signa-Terre propose un éventail de prestations et de solutions personnalisées. En tout premier lieu, des outils de monitoring visant à diminuer les charges d'exploitation et les dépenses énergétiques avec pour conséquence une maîtrise de l'impact environnemental. Signa-Terre SA est aussi en mesure d'accompagner son client dans l'élaboration d'une planification stratégique et opérationnelle d'entretien et de rénovation d'un bâtiment ou d'un parc immobilier. En tant qu'experte en informatique immobilière, cette société propose des solutions d'intégration numérique et de digitalisation de données techniques et patrimoniales afin de pouvoir les consolider et ainsi, permettre la mise en œuvre d'un plan d'investissements pluriannuel en toute connaissance de causes.

Passer à la vitesse supérieure

«Les propriétaires de biens immobiliers et leurs représentants sont sensibles aux questions énergétiques et environnementales. La prise de conscience est effective, cependant, il est nécessaire d'accélérer quelque peu le processus afin de parvenir au taux minimum de 3% de rénovation par an. Nous avons tous à y gagner», conclue M. Ouzilou.

Plus d'informations:

www.signa-terre.ch

olivier.ouzilou@signa-terre.ch

TEXTE

EMMANUEL VIACCOZ

